



Comune di Mugnano del Cardinale
Provincia di Avellino

PIANO REGOLATORE GENERALE

	<p>Modificato ed integrato con:</p> <ul style="list-style-type: none">✓ prescrizione Settore Politica del Territorio – Provincia di Avellino D.C.P. n° 136/2005;✓ prescrizioni Ente Parco del Partenio;✓ prescrizioni Settore Tutela Ambiente - Regione Campania;
<p><i>Il Sindaco</i> Prof. Giovanni Colucci</p>	<p><i>L'Ufficio Tecnico Comunale</i> Ing. Michele Ferrara</p>

TITOLO I

DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

CAPO I

NORME GENERALI

Art.1 - Finalità ed elaborati del piano regolatore generale.

1. Il PRG detta la disciplina, a mezzo delle presenti norme, per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'intero territorio comunale.

2. Il PRG è costituito dai seguenti elaborati di progetto:

- Relazione
- Sintesi delle prescrizioni di Piano (1:5.000)
- Zonizzazione (1:2.000)
- Norme di attuazione

3. Al PRG sono allegati i seguenti elaborati di analisi:

- Inquadramento territoriale (1:25.000)
- Stato di fatto (1:5.000)
- Piani esecutivi vigenti (1:5.000)
- Vincoli (1:5.000)
- Attrezzature esistenti (1:2.000)

Carta dell'uso agricolo del suolo composta dai seguenti elaborati:

- Relazione
- Carta dell'uso del suolo

Indagine geologica composta dai seguenti elaborati:

- Carta geolitologica
- Carta idrogeologica
- Carta della zonazione sismica
- Carta della stabilità
- Carta ubicazione dei sondaggi
- Sezioni geologiche
- Stratigrafie di sondaggi - Prospezioni sismiche - Prove ed analisi di laboratorio

- Relazione conclusiva

4. In caso di discordanza fra elaborati grafici a diversa scala di rappresentazione, fa fede quella di maggior dettaglio.

Art. 2 - Trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri da essa derivanti e l'esecuzione delle relative opere è subordinata al rilascio del permesso di costruire.

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati al permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

Possono essere realizzati in base a semplice denuncia di inizio attività:

- a) gli interventi edilizi, di cui all'art. 4 del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, come sostituito dall'art. 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, lettere a), b), c), d), e), f);
- b) le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e della ricostruzione con lo stesso ingombro volumetrico. Ai fini del calcolo dell'ingombro volumetrico non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- c) gli interventi sottoposti a concessione, qualora siano specificamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni piano volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal Consiglio comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;
- d) i sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati alla lettera c) ma recanti analoghe previsioni di dettaglio;
- e) le varianti alle concessioni edilizie che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione;
- f) i mutamenti di destinazione d'uso di immobili o loro parti, che non comportino interventi di trasformazione dell'aspetto esteriore, e di volumi e di superfici; la nuova destinazione d'uso deve essere compatibile con le categorie consentite dalla strumentazione urbanistica per le singole zone territoriali omogenee;

g) la realizzazione di impianti terricoli funzionali allo sviluppo delle attività agricole, di cui alla legge regionale 24 marzo 1995, n. 8.

Per i beni sottoposti ai vincoli di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1990, n. 490, la realizzazione degli interventi previsti dal comma 1) è subordinata al rilascio dell'autorizzazione da parte delle Amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi, se prescritta.

Resta fermo l'obbligo di versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione delle opere da realizzare, ove tale contributo sia dovuto.

Il mutamento di destinazione d'uso senza opere, nell'ambito di categorie compatibili alle singole zone territoriali omogenee, è libero. Il mutamento di destinazione d'uso, con opere che incidano sulla sagoma dell'edificio o che determinano un aumento piano volumetrico, che risulti compatibile, con le categorie edilizie previste per le singole zone omogenee è soggetto a permesso di costruire. Il mutamento di destinazione d'uso, con opere che incidano sulla sagoma, sui volumi e sulle superfici, con passaggio di categoria edilizia, purchè tale passaggio sia consentito dalla norma regionale, è soggetto a permesso di costruire. Il mutamento di destinazione d'uso nelle zone agricole – zona E – è sempre soggetto a permesso di costruire.

Possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) Interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

2. Non sono ammessi interventi di trasformazione edilizia e del suolo ove le opere di urbanizzazione primaria manchino o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune o non siano comunque idonee, a meno che il richiedente la trasformazione si impegni, con apposito atto, a realizzarle o ad adeguarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali.

CAPO II

INDICI URBANISTICO-EDILIZI: Definizioni ed applicazioni

Art.3 - Misurazione dell'altezza, delle distanze, del volume delle costruzioni e della superficie del lotto.

Superficie territoriale (St) – E' la superficie perimetrata sulle planimetrie di PRG, nella quale il PRG si attua mediante Piani Esecutivi, comprendente le aree pubbliche e di uso pubblico nella misura indicata nelle presenti norme.

Superficie fondiaria (Sf) – E' la superficie reale dell'area compresa in zone a destinazione omogenea, utilizzabile a fini edificatori, misurata al netto delle strade e degli spazi destinati al pubblico transito e/o in generale al pubblico uso.

Indice di utilizzazione territoriale (Ut) – E' il rapporto Su/St fra la massima superficie utile (Su) costruibile e la superficie territoriale (St), entrambe espresse in metri quadrati.

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) - E il rapporto Su/Sf fra la massima superficie utile (Su) costruibile, e la superficie fondiaria (Sf) entrambe espresse in metri quadrati.

Indice di fabbricabilità territoriale (It) – E' il rapporto Vt/St fra il volume massimo (Vt) costruibile, espresso in metri cubi, e la superficie territoriale (St), espressa in metri quadrati.

Indice di fabbricabilità fondiaria (If) – E' il rapporto Vt/Sf fra il volume massimo (Vt) costruibile, espresso in metri cubi, e la superficie fondiaria (Sf) espressa in metri quadrati.

Superficie utile lorda (Su) – E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vano ascensore, centrali tecnologiche, scale interne, scale esterne a servizio di piani oltre al primo) con esclusione:

- dei porticati a piano terreno di qualsiasi altezza purché asserviti ad uso pubblico;
- dei balconi e delle terrazze scoperti;
- dei balconi e delle terrazze coperti, qualora abbiano una profondità non superiore a metri 2,50 misurata dal filo esterno dell'edificio;
- delle bussole di entrata nonché delle pensiline con sporgenze non superiore a metri 3,00;
- dei locali strettamente necessari per gli impianti tecnologici (cabine elettriche locali caldaie e simili);

Superficie utile netta (Sn) - È la superficie utile (Su) diminuita della superficie di tutti gli elementi verticali (murature interne e perimetrali, vano ascensore, centrali tecnologiche, scale interne, scale esterne a servizio di piani oltre al primo), delle soffitte non abitabili, delle cantine, dei porticati e dei locali destinati a parcheggio;

Superficie coperta (Sc) – E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico dell'edificio, escluse le sole sporgenze non computabili ai fini del calcolo delle distanze.

Superficie destinata a servizi pubblici (Sp) - Essa comprende le aree destinate alla viabilità, al verde e in genere ai servizi pubblici.

Rapporto di copertura (R_c) – E' il rapporto Sc/S_f fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (S_f).

Altezza delle fronti (H_f) – E' la differenza di quota, misurata in metri e sulla verticale, rilevabile fra il piano di campagna e la linea mediana della falda o del timpano, nel caso di coperture a falde inclinate, ovvero l'estradosso dell'ultimo solaio, nel caso di coperture piane. Ai fini della valutazione dell'altezza non sono conteggiati:

- lo spessore del manto o del pavimento di copertura;
- eventuali parapetti che, nel caso di coperture piane praticabili, non possono superare l'altezza di metri 1,50;
- i volumi tecnici.

Altezza massima del fabbricato (H_m) – E' quella misurata alla linea di colmo, per i fabbricati con tetto a falde, e quella dell'estradosso dei solai di copertura, per quelli piani.

Volume del fabbricato (V_f) – E' pari alla somma dei prodotti delle superfici utili (S_u) dei singoli piani per le rispettive altezze computate da intradosso a intradosso del solaio, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata come media ponderata delle altezze, se i solai sono inclinati ed il locale sottostante risulta abitabile, e del piano più basso, che va computato dal piano di campagna sistemato.

Volume tecnico (V_t) – E' il volume strettamente necessario a contenere quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, di scale e ascensore, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche (ad esempio: serbatoi idrici, extracorsa degli ascensori, canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda) e a consentirne l'accesso.

Piano di campagna - Con tale termine si intende, in generale, il profilo del terreno naturale o **sistemato¹** o il piano di spiccato dell'edificio quando tale piano sia più basso del profilo naturale. In relazione alle quote della strada e all'andamento delle reti fognarie è consentito, previa presentazione di idonea documentazione giustificativa ed esplicito parere favorevole della commissione edilizia, ovvero può essere imposto per ragioni di migliore assetto dell'area, che il profilo naturale del terreno venga a coincidere con il profilo del terreno urbanizzato.

Corpo di fabbrica - Con tale termine si definiscono le parti, una o più, dello stesso edificio che sono architettonicamente riconoscibili, intendendosi come tali quelle individuabili come entità volumetricamente autonome, indipendentemente dall'eventuale unicità dell'impianto strutturale e dei collegamenti verticali.

Distanza - La distanza **da confini o fabbricati fronteggiati si misura in orizzontale, in senso ortogonale alle pareti dell'edificio stesso prospettanti verso il confine o verso l'altro fabbricato¹**, e deve essere rispettata per ogni punto dell'edificio. Nella misura delle distanze non si tiene conto di eventuali sporgenze di balconi, pensiline, gronde e simili, purché l'aggetto ditali sporgenze non sia superiore a metri 1,50; in caso diverso si tiene conto della sola parte eccedente.

(1) - Vedi Delibera Commissario ad Acta n° 2/2009 osservazione 41

Le distanze dai confini di zona pari a quelle dai confini del lotto devono essere rispettate per tutte quelle zone di interesse pubblico soggette ad eventuale esproprio; non sono invece necessarie qualora le zone confinanti siano d'uso privato e di proprietà dello stesso soggetto.

Fra le fronti di edifici diversi insistenti sullo stesso lotto e fra quelle di eventuali corpi di fabbrica diversi di uno stesso edificio, è obbligatoria una distanza non inferiore a quella della fronte antistante più alta; tale distanza non può comunque essere inferiore a metri 10.

Salve tutte le altre prescrizioni di zona è sempre ammessa la costruzione continua fra lotti appartenenti a zone omogenee in base ad accordo scritto ed intavolato fra i proprietari. Tale accordo non è necessario se il confinante ha già costruito a confine.

Per le distanze dalle strade valgono le prescrizioni di legge e quelle prevalenti indicate sulle planimetrie di PRG.

Allineamenti - Gli allineamenti sono quelli esistenti sui fronti strada. Si intendono per allineamenti esistenti quelli prevalenti sul fronte strada, ricompreso fra due incroci, entro cui si colloca l'edificio. Il rispetto degli allineamenti è obbligatorio e comporta deroga alle distanze previste per le singole zone.

Coperture a falda - Si considerano coperture a falda quelle aventi un'inclinazione pari o superiore al 15%; si considerano coperture piane quelle aventi un'inclinazione inferiore al 15%.

Volume dell'alloggio/unità residenziale - Il volume dell'alloggio è computato al lordo delle murature e di un solaio, con esclusione del vano scala.

CAPO III

INTERVENTI DI TRASFORMIAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Art.4 - Categorie d' intervento

1. Tenuto conto delle leggi nazionali e regionali vigenti, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono compresi nelle seguenti categorie:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- opere equiparate alla manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- opere interne
- utilizzazione dei sottotetti esistenti
- demolizione
- costruzioni precarie
- nuova edificazione
- variazione della destinazione d'uso
- ristrutturazione urbanistica e nuovo impianto
- attrezzatura ed uso del territorio

Art. 5 - Manutenzione ordinaria

1. Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti quali:

- la sostituzione integrale o parziale di pavimenti;
- la riparazione di impianti per servizi accessori;
- rivestimenti e tinteggiature di prospetti esterni senza modifiche dei preesistenti ornamenti, materiali e colori;
- le opere di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle finiture esterne (infissi, tinteggiature, intonaci, grondaie, pluviali, balconi, parapetti, manti di copertura, compresa la

PRG Mugnano del Cardinale NdA - gennaio 2004

- piccola orditura per le coperture a falda, elementi decorativi e simili);
 - la riparazione di piazzali senza alcuna modifica del tipo di pavimentazione esistente;
 - le opere di riparazione delle recinzioni e dei muri di sostegno esistenti;
 - i movimenti di terra ad uso agricolo che non modifichino sensibilmente l'andamento del terreno naturale (ricariche di terreno agricolo).
2. È equiparata alle opere di manutenzione ordinaria la costruzione di serre temporanee per sopperire ad esigenze stagionali, purché non stabilmente infisse al suolo e realizzate in materiale e con strutture facilmente rimovibili.
3. La realizzazione delle opere di manutenzione ordinaria è subordinata a comunicazione al Sindaco **e/o D.I.A. dove non escluso dalle norme vigenti¹**, secondo le vigenti disposizioni di legge.

Art. 6 - Manutenzione straordinaria

1. Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso. La manutenzione straordinaria si riferisce ad interventi, anche di carattere innovativo, di natura edilizia ed impiantistica finalizzata a mantenere in efficienza ed adeguare all'uso corrente l'edificio e le singole unità immobiliari, senza alterazione della situazione planimetrica e tipologica preesistente, e con il rispetto della superficie, della volumetria e della destinazione d'uso.
2. Sono lavori di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano:
- il rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature esterne;
 - la sostituzione degli infissi esterni, dei tubi pluviali e dei canali di gronda, delle coperture (manto, orditura, gronde), dei parapetti dei balconi e degli elementi decorativi in genere, con modifica di materiali o tipologia, purché siano utilizzati materiali e criteri costruttivi compatibili con quelli esistenti;
 - la rimozione e sostituzione di qualche elemento strutturale nonché le opere di rinforzo delle strutture fatiscenti, purché queste ultime siano limitate a piccole porzioni dell'esistente;
 - la modifica integrale o la nuova realizzazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienici;
 - le modifiche dell'assetto distributivo interno purché esse non mutino il numero e la superficie delle singole unità immobiliari, non interessino le strutture portanti, non incidano in alcun modo sull'aspetto esterno dell'edificio;

(1) - Vedi Delibera Commissario ad Acta n° 2/2009 osservazione 41

PRG Mugnano del Cardinale NdA - gennaio 2004

- la sostituzione di solai interpiano senza modifica delle quote d'imposta;
 - la sostituzione del solaio di copertura con materiali differenti da quelli preesistenti;
 - il consolidamento delle strutture di fondazione ed in elevazione;
 - la realizzazione di zone verdi nelle pertinenze ed a servizio di abitazioni esistenti;
 - la modificazione della pavimentazione di piazzali privati;
 - la realizzazione di intercapedini, di bocche lupaie, di drenaggi esterni e di canalizzazioni per il deflusso di acque bianche e nere purché l'intervento interessi le sole aree di pertinenza dell'edificio del quale le canalizzazioni sono a servizio;
 - la realizzazione di recinzioni e dei muri di cinta, purché non superino i 2 m di altezza;
 - la realizzazione dell'isolamento termico, ai sensi delle vigenti leggi, sia esterno che interno.
2. Nell'ambito delle costruzioni destinate ad attività produttive (industriali, artigianali e commerciali) sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria, oltre a quelli elencati al comma precedente, anche quelli intesi ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico delle attività stesse, fra i quali rientra in particolare la realizzazione di:
- cabine per trasformatori elettrici ed impianti di pompaggio;
 - sistemi di canalizzazione di fluidi realizzati all'interno dello stabilimento o nelle aree di pertinenza;
 - serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti;
 - sistemi di pesatura;
 - garitte a ricovero degli operatori di macchinari posti all'esterno dello stabilimento e per il personale posto a controllo degli ingressi;
 - passerelle a sostegno di tubazioni purché interne ai piazzali di pertinenza dell'azienda;
 - vasche di trattamento e di decantazione;
 - attrezzature per carico e scarico merci, di autobotti, nastri trasportatori, elevatori e simili;
 - impianti di depurazione delle acque.
3. Nell'ambito delle aziende agricole e zootecniche si considerano interventi di manutenzione straordinaria anche la realizzazione degli impianti ed attrezzature in genere necessari per lo svolgimento dell'attività agricola, quali ad esempio: impianti di irrigazione, comprese le cabine di protezione dei sistemi di pompaggio, le vasche di raccolta e le opere di presa, gli impianti di smaltimento dei rifiuti organici.
4. **I lavori sono eseguiti con D.I.A. dove non escluso dalle norme vigenti¹.**

Art.7 - Opere equiparate alla manutenzione straordinaria

1. Sono equiparate alle opere di manutenzione straordinaria:
- la costruzione di tettoie o manufatti chiusi definibili come pertinenze dell'edificio principale e utilizzati come ricovero di autoveicoli o di cose;

PRG Mugnano del Cardinale NdA - gennaio 2004

- l'apposizione di insegne, targhe, tabelle, cartelli pubblicitari, cartelli segnaletici, ai sensi del regolamento edilizio comunale;
- la posa in opera di tende qualora aggettino su spazi pubblici o aperti al pubblico transito;
- la realizzazione di depositi di materiali e la esposizione di merci a cielo libero con esclusione di quelli che avvengono per esigenza funzionali nell'ambito dei terreni di pertinenza di impianti produttivi;
- le opere necessarie per adeguare gli edifici esistenti alle norme relative alla eliminazione delle barriere architettoniche.
- **I lavori sono eseguiti con D.I.A. dove non escluso dalle norme vigenti¹.**

Art. 8 - Restauro e risanamento conservativo.

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Negli interventi che comportano la sostituzione di elementi costitutivi debbono essere impiegati materiali uguali a quelli originali, salvo l'impiego di materiali diversi per evidenti esigenze di consolidamento statico e di funzionalità.

2. Il tipo di intervento prevede il restauro e il ripristino degli elementi strutturali e dei sistemi distributivi che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio mediante:

- interventi di restauro e ripristino di tutti gli elementi essenziali alla definizione del tipo edilizio quali i collegamenti verticali e orizzontali (androni, blocchi scale, porticati, logge, ecc.), il tipo di copertura, la posizione dei muri principali, le quote dei solai, gli aggetti, intervenendo con materiali e tecniche tradizionali;
- interventi atti a mantenere e ripristinare la forma, la dimensione e i rapporti preesistenti fra unità edilizia ed aree scoperte di pertinenza;
- interventi di restauro e ripristino dei fronti interni ed esterni;
- il restauro ed il ripristino degli ambienti interni di maggiore pregio per le caratteristiche costruttive e decorative;
- il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota delle murature portanti, dei solai e delle volte, delle scale, del tetto;
- la demolizione delle superfetazioni incongrue con l'impianto originario;
- l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari;
- l'eventuale modificazione delle partizioni in unità d'uso diverse da quelle in atto, con lo spostamento di tramezzature.

I lavori sono eseguiti con D.I.A. dove non escluso dalle norme vigenti¹.

Art. 9 - Ristrutturazione edilizia

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la modifica delle caratteristiche distributive del singolo alloggio o di più alloggi, anche mediante la demolizione e ricostruzione del fabbricato.
2. Il tipo di intervento prevede:
 - riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari, del loro numero e delle loro dimensioni;
 - costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti;
 - mutamento delle destinazioni d'uso degli edifici, compatibili con le destinazioni di zona;
 - modifiche degli elementi strutturali, con variazione delle quote d'imposta dei solai;
 - interventi di ampliamento delle superfici, sempre che ammesse dagli indici di zona.

Art. 10 - Opere Interne

1. Sono quelle che non comportano alcuna alterazione dell'aspetto esterno dell'edificio, ovvero quelle interne alle singole unità immobiliari che non comportano modifiche della sagoma e dei prospetti e non recano pregiudizio alla statica dell'immobile.

Art. 11 - Utilizzazione dei sottotetti esistenti

1. I sottotetti degli edifici esistenti alla data di approvazione del PRG, qualora siano praticabili, possono essere sempre utilizzati per ospitare i locali accessori di abitazioni sottostanti; se, oltre ad essere praticabili, possono essere considerati abitabili ai sensi dei commi seguenti, possono essere utilizzati come abitazione, anche autonoma, o come accessorio ad abitazioni situate ai piani sottostanti *nei limiti volumetrici assentiti per la zona in cui ricadono e nel rispetto degli indici di zona, sempre che realizzati con regolare titolo abilitativo*.¹
2. Ai fini della determinazione dei requisiti di abitabilità devono essere rispettati i seguenti limiti:

¹ Aggiunto in sede di approvazione D.C.P. n° 136/2005

- altezza minima interna netta pari a m 1.40;
 - altezza media ponderale, calcolata come rapporto fra il volume abitabile e la superficie abitabile, pari a m 2.40, intendendo per superficie abitabile quella che in ogni punto presenta i requisiti di altezza sopra stabiliti e per volume abitabile quello sotteso dalla superficie abitabile;
 - altezza minima ponderale per i locali non adibiti ad abitazione permanente (servizi igienici, corridoi, locali di sgombero, deposito e simili) pari a m 2.30, essendo tale altezza media ponderale misurata con i criteri di cui al punto precedente;
 - superficie minima netta dei locali adibiti ad abitazione permanente pari a mq 8.00, ad eccezione delle cucine che possono avere superficie minima netta pari a mq 6.00;
 - rapporto fra superficie interna netta dei locali e superficie finestrata non inferiore a 1/12 e, per ciascun locale, non inferiore a mq 0.50.
5. Non sono computati ai fini del calcolo della superficie abitabile, gli spazi di altezza inferiore alle minime stabilite. Tali spazi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba ed a ripostiglio.

Art. 12 – Demolizione

L'intervento di demolizione è soggetto a denuncia di inizio attività.

Art. 13 - Costruzioni precarie

E' ammessa esclusivamente la realizzazione di costruzioni precarie per cantieri finalizzati alla realizzazione di opere regolarmente assentite, senza necessità di specifica autorizzazione. E' altresì ammessa la realizzazione di costruzioni precarie e per un tempo limitato, da parte di enti pubblici all'interno delle zone dei servizi e delle attrezzature pubbliche.

Art. 14 - Nuova edificazione

1. L'intervento consiste nella realizzazione di qualsiasi opera o manufatto emergente dal suolo o interessante il sottosuolo, che sia abitabile o agibile, nonchè dei muri di altezza non inferiore a metri 2.00, salvo quelli individuati come opere di manutenzione straordinaria.

Art. 15 - Variazione della destinazione d'uso

1. Le destinazioni d'uso degli immobili ammesse sono indicate dalla disciplina relativa alle singole zone, purché siano rispettate le norme relative ai parcheggi.
2. Nel rispetto di tale disciplina è sempre ammessa la variazione della destinazione d'uso che non è subordinata ad autorizzazione se non si accompagna ad opere edilizie volte a consentirla.
6. Il mutamento di destinazione d'uso è rilevante ai fini della definizione della categoria di intervento solo ove si tratti di mutamento da o a destinazione abitativa.

Art. 16 - Ristrutturazione urbanistica e nuovo impianto

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti esistenti, degli isolati e della rete stradale esistente.
2. Il tipo di intervento prevede la demolizione e la ricostruzione sulla base di parametri planovolumetrici specificati dai piani esecutivi di attuazione.
3. L'intervento di nuovo impianto consiste nella edificazione di intere aree o zone omogenee. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto sono soggetti a preventivo piano esecutivo di attuazione.

Art. 17 - Attrezzatura ed uso del territorio

1. Gli interventi di attrezzatura del territorio sono volti alla costruzione di infrastrutture, impianti, attrezzature ed altre opere pubbliche o di interesse generale, di carattere infrastrutturale.
2. Sono interventi di uso del territorio quelli volti al prelievo di acqua dalle falde idriche, alle escavazioni di ogni tipo di materiali, alla perforazione di pozzi per lo sfruttamento di risorse del sottosuolo, ed altresì quelli volti alla difesa del suolo, delle risorse idriche, arboree e faunistiche.

7. Anche gli interventi di attrezzatura ed uso del suolo sono soggetti a concessione o autorizzazione, a seconda della natura delle relative opere, nel solo rispetto delle norme di codice civile.

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL PRG

CAPO I

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 18 - Attuazione del PRG

1. Il PRG si attua attraverso i piani urbanistici esecutivi previsti nelle vigenti leggi urbanistiche e attraverso interventi edilizi diretti.

Art. 19 - Piani di attuazione

1. Nelle zone ove è prescritto il piano esecutivo, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla preventiva approvazione del piano suddetto.

I Piani Esecutivi previsti dal PRG sono i seguenti:

- Piani Particolareggiati di esecuzione (L. n. 1150/42);
- Piani per l'Edilizia Pubblica Abitativa (LL.nn. 167/62 e 865/71);
- Piani per gli Insediamenti Produttivi (L.n. 865/7 1);
- Piani di Recupero (L.n. 457/78);
- Piani Integrati d'Intervento (L.n. 179/92).

2. Fino all'approvazione dei piani esecutivi attuativi, sugli edifici esistenti all'interno di zone in cui ne sia prevista la preventiva redazione, sono ammessi interventi di sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

3.

Art. 20 - Contenuti dei piani di attuazione

1. I progetti dei piani di cui al punto precedente devono contenere i seguenti elaborati:

1) stralcio delle previsioni del PRG in scala 1:2000 e 1:5000 relativo alla zona oggetto del piano, esteso anche alle zone adiacenti, in modo che risultino chiare le connessioni con altre parti del territorio comunale;

2) planimetria generale orientata della zona relativa allo stato di fatto, comprendente le proprietà soggette al piano di attuazione, in scala di almeno 1:1000, sulla quale dovranno essere indicati:

- i dati catastali;
- le aree interessate al progetto con la distinzione fra quelle destinate ad uso privato e quelle destinate ad uso pubblico (strade, piazze, parcheggi, aree per attrezzature di interesse collettivo e di interesse pubblico, giardini pubblici, ecc.);
- gli spazi pubblici circostanti con le relative dimensioni, destinazioni, ecc. (strade, piazze, giardini, ecc.);
- la quantità totale e percentuale delle aree destinate ad uso privato e quelle destinate ad uso pubblico;
- tutti i fabbricati esistenti nella zona compresa nella planimetria, con l'indicazione, per ciascuno, del numero dei piani, della loro utilizzazione (se residenziale, industriale o pubblici servizi);

3) rilievo topografico quotato dell'area interessata al progetto; una o più planimetrie del progetto del piano contenenti i seguenti elementi: larghezza delle vie e delle piazze, o altro spazio pubblico, o ad uso privato; spazi riservati al parcheggio, sia pubblico che privato; distanze delle costruzioni dalle strade e dei fabbricati tra loro; planovolumetria quotata (altezze degli edifici e numero dei piani fuori terra), per riscontrare la rispondenza del progetto alle prescrizioni del PRG); una o più planimetrie quotate del progetto delle opere di urbanizzazione primaria relative a: a) strade residenziali; b) rete dell'impianto di fognatura per lo smaltimento delle acque nere e bianche, precisando anche il sistema di dispersione e di smaltimento finale e l'eventuale allacciamento ad altra rete esistente; c) rete idrica con la precisazione delle modalità di allacciamento alla rete esistente dell'acquedotto; d) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas (se esiste, o è prevista); e) rete dell'illuminazione pubblica: il progetto va esteso a tutto il tracciato viario con la precisazione delle modalità di allacciamento alla rete esistente, dei punti luce previsti e delle eventuali cabine di trasformazione; f) localizzazione dei punti di raccolta dei rifiuti solidi urbani da realizzare a norma dell'apposito regolamento comunale (progetti di tali opere devono essere approvati o visti per conformità dalle società o enti erogatori del servizio); sezioni in numero conveniente ad illustrare l'andamento del livello definitivo del terreno a sistemazione avvenuta con riferimento al profilo del terreno naturale (tale livello definitivo del terreno è quello da assumere come piano di riferimento per la misura delle altezze);

- 4) *studio geologico conforme alla L.R. 9/83 esteso,²*
- 5) relazione illustrativa dei criteri informativi del piano e della sua realizzazione;
- 6) norme tecniche, per quanto richieste dal tipo di piano.

I progetti dei piani di lottizzazione, oltre agli altri elaborati, devono contenere anche:

- il titolo di proprietà o altro idoneo a dimostrare il tipo di diritto esercitato sulle aree interessate al progetto;
- lo schema di convenzione.

Art. 21 - Convenzione di lottizzazione

1. I piani di lottizzazione sono corredati da apposita convenzione redatta ai sensi delle vigenti disposizioni. In particolare, la convenzione deve indicare: - le caratteristiche delle costruzioni contenute nel piano proposto secondo gli indici di cui al precedente art. 3; la superficie totale delle aree ad uso pubblico, distinte per destinazione (strade, verde pubblico, ecc.); le opere di urbanizzazione primaria, con la descrizione di massima delle opere da eseguirsi e dei tempi di realizzazione; l'assunzione a carico del proprietario, degli oneri di urbanizzazione secondaria, in relazione all'entità degli insediamenti, secondo quanto stabilito dalle tabelle; il periodo di validità del piano, non superiore a dieci anni e i tempi di attuazione; le garanzie finanziarie, nella misura del 30 per cento del costo delle opere, per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione. Gli importi cauzionali devono essere aggiornati ogni biennio in relazione all'andamento dell'indice ISTAT del costo della vita, fino all'adempimento degli obblighi convenzionali. La restituzione dell'importo di cui sopra può avvenire solo dopo l'esito favorevole della visita di collaudo effettuata dai competenti uffici comunali; le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, fatta salva l'applicazione delle sanzioni di legge per le ipotesi di abusi edilizi o urbanistici.
2. La convenzione di lottizzazione è approvata dal Consiglio Comunale con la deliberazione di autorizzazione alla lottizzazione.

Art. 22 - Opere di urbanizzazione

1. Sono opere di urbanizzazione primaria: - le strade - gli spazi di sosta e di parcheggio - le fognature - la rete idrica - la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas - la rete telefonica - la pubblica illuminazione - gli spazi a verde di sistemazione stradale.
2. Sono opere di urbanizzazione secondaria: - gli asili nido e le scuole materne - le scuole dell'obbligo - i mercati di quartiere - le delegazioni comunali - le chiese e gli altri edifici per

² modificato in sede di approvazione D.C.P. n° 136/2005

servizi religiosi — gli spazi verdi attrezzati e gli impianti sportivi di quartiere - i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie.

Art. 23 - Oneri di urbanizzazione

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono stabiliti con apposito regolamento sulla base delle vigenti disposizioni di legge e vanno versati al momento del rilascio della concessione.

Art. 24 - Intervento edilizio diretto

1. In tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto il Piano Esecutivo preventivo, il PRG si attua per intervento diretto, subordinato al rilascio di permesso di costruire

Art. 25 – Permesso di costruire

1. Salvo quanto previsto dalle vigenti disposizioni di legge e salve le ipotesi nelle quali l'esecuzione delle opere è semplicemente subordinata alla previa comunicazione al Sindaco, ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio è soggetta a permesso di costruire.
2. Il permesso di costruire deve prevedere:
 - le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
 - gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, realizzate o da realizzare a cura del Comune, in proporzione all'entità e alla categoria delle costruzioni, ovvero, qualora detti oneri vengano coperti, in tutto o in parte, attraverso la diretta esecuzione delle opere, le relative garanzie finanziarie; gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla sua esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento al Comune.

TITOLO III

DISCIPLINA DELLE SINGOLE ZONE

CAPO I

ARTICOLAZIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Art. 26 - Elenco delle zone

1. Il territorio comunale è suddiviso in aree e zone omogenee ciascuna sottoposta a distinta disciplina:
 - Aree a uso prevalentemente residenziale
 - Aree destinate prevalentemente alle attività economiche
 - Aree a destinazione agricola
 - Aree per servizi ed attrezzature
 - Aree di tutela per la sicurezza del territorio e degli insediamenti

2. Gli indici che regolano l'edificazione nelle varie zone sono da intendersi come minimi (superficie del lotto e superficie riservata agli spazi pubblici) o come massimi non superabili (altezza, indici territoriali e fondiari di fabbricabilità, superficie coperta, rapporto di copertura, indice di utilizzazione territoriale e fondiaria).

CAPO II

AREE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Art. 27 – Definizione

1. Le aree ad uso prevalentemente residenziale sono le parti di territorio destinate principalmente alla residenza ed ai relativi servizi con esclusione di stalle o di altri ricoveri per animali.

2. In tali aree al fine dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane ad essa collegate, sono ammesse costruzioni destinate in tutto o in parte a servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose, attività commerciali e di pubblico esercizio, uffici pubblici e privati, studi professionali, attrezzature ricettive, laboratori artigianali, purché non rumorosi e, comunque, non

inquinanti, e in genere a tutte le attività che non comportino disturbo o molestia e che non contrastano con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

3. Le aree ad uso prevalentemente residenziale si distinguono in:

A - zona di interesse storico-ambientale

B - zone edificate sature e di completamento

C1- zona di espansione in corso di attuazione

C2 - zone di espansione di nuovo impianto.

Art. 28 – Zone A, zone di interesse storico-ambientale

1. E' la parte del territorio comunale, a prevalente destinazione residenziale, interessata da un tessuto edilizio di carattere storico, artistico e con valenza ambientale, comprese le relative aree di pertinenza e circostanti che possono per tale caratteristica considerarsi parte integrante dello stesso.
2. In tale zona ogni intervento è subordinato all'esistenza di un piano di recupero.
3. Per gli interventi sugli edifici non disciplinati dal Piano di Recupero vigente, che continuano ad essere regolati dalle norme contenute nello stesso, fino all'adozione del Piano di Recupero esteso all'intera zona A, sono ammesse solo le categorie di intervento per le zone residenziali di cui agli artt. 5 e 6 delle presenti N.d.A..
3. Le aree inedificate che il Piano di Recupero vigente, o a definirsi, non destinano ad integrazione degli spazi pedonali o ad attrezzature e servizi pubblici, da individuare in sede di redazione dello strumento attuativo, sono vincolate alla inedificabilità e, laddove presenti, alla tutela delle attuali sistemazioni a verde, con eventuale potenziamento ed integrazione delle alberature esistenti.

Art. 29 – Zone B: zone edificate sature e di completamento

1. Comprendono le zone a prevalente destinazione residenziale. In esse si intende esaurita la possibilità edificatoria laddove la superficie coperta dagli immobili all'interno delle proprietà catastali contigue ed appartenenti, alla data di adozione del presente P.R.G., alla stessa ditta proprietaria, sia superiore ad un ottavo della superficie fondiaria e la densità edilizia sia superiore o uguale a 2,0 mc/mq.
2. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi, compresa la demolizione

con ricostruzione. ~~In quest'ultimo caso~~¹, la distanza dai confini dovrà essere pari a metà dell'altezza delle fronti prospettanti, con un minimo di metri 5.00, nel rispetto comunque degli allineamenti stradali; inoltre non possono essere superati il volume di 2,0 mc/mq ed il rapporto di copertura di 0,50 mq/mq. Ove tali allineamenti non siano possibili, devono essere mantenuti quelli preesistenti. L'altezza massima è pari a metri 10,50. Ove non si proceda a lavori di ristrutturazione, sono consentiti per una sola volta, al fine dell'adeguamento tecnologico dell'edificio ovvero per una sua migliore utilizzazione, i lavori di ampliamento volumetrici strettamente necessari ad accogliere gli impianti tecnici mancanti o da adeguare; la sopraelevazione delle murature perimetrali per un'altezza massima di metri 0,50, al fine di rendere abitabili i sottotetti esistenti, *con i limiti di cui al comma 1° del precedente art.lo 11*³. Ove non presenti pareti finestrate, la sopraelevazione avviene nel solo rispetto delle distanze minime tra gli edifici previste dal codice civile. Qualora le pareti siano finestrate, la distanza tra le stesse non deve essere inferiore a metri 10.

3. Le zone inedificate o edificate con possibilità di integrazione sono quelle che verificano la sussistenza degli indici e parametri di cui al primo comma del presente articolo; è ammessa l'edificazione con il rispetto dei seguenti indici:
 - lotto minimo mq 400;
 - altezza massima (Hm), per copertura a falda m 13,50 al colmo, per coperture piane e/o per la linea di gronda m 10,50;
 - indice di fabbricabilità fondiaria (If mc/mq 2,0);
 - distanza minima dai confini del lotto m 5 **o in aderenza**¹.
4. La alienazione di porzioni di lotti, già pertinenza di unità immobiliari esistenti alla data di adozione del presente PRG, non costituisce il diritto alla edificazione laddove risultino per tali suoli esaurite le potenzialità edificatorie ai sensi di quanto stabilito ai commi precedenti. A tal fine l'eventuale frazionamento di suoli già pertinenza di aree edificate o parzialmente edificate, dovrà essere comunicata preventivamente all'autorità Comunale che provvederà ad accertare la trascrizione sul Pubblico Registro delle eventuali potenzialità edificatorie del suolo in questione.
5. **Per i lotti residui liberi, già esistenti alla data di adozione del P.R.G., confinanti con strade , e con lotti già identificati ma appartenenti a ditta diversa, potrà essere derogato al lotto minimo richiesto, fatte salve tutte le altre prescrizioni di zona**¹.

³ aggiunto in sede di approvazione D.C.P. n° 136/2005

¹ vedi **Delibera Commissario ad Acta n° 2/2009 osservazione 41**

Art. 30 – Zone C: zone di espansione

1. Le zone di espansione sono quelle, pressoché inedificate, nelle quali le reti infrastrutturali sono mancanti o comunque non idonee a consentire nuova edificazione, salvo il caso in cui esse sono in corso di realizzazione sulla base di piani attuativi; pertanto l'utilizzo delle zone residenziali di espansione è subordinato all'esistenza di un piano esecutivo preventivo di attuazione.
2. Tali zone sono individuate con apposita simbologia sulla cartografia in scala 1:2000 e 1:5000 e si distinguono in:
 - C1 - zone di espansione in corso di attuazione
 - C2 - zone di espansione di nuovo impianto

Art. 31 – Zone C1: zone di espansione in corso di attuazione

1. L'utilizzazione edificatoria di tale area avviene sulla base di quanto indicato nel piano esecutivo adottato dal Comune, fatta salva ogni diversa valutazione in sede di approvazione definitiva di quanto proposto.

Art. 32 - C2: zone di espansione di nuovo impianto

1. Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali.
2. Nelle zone C2 l'edificazione avviene sulla base di un piano attuativo che deve essere redatto per l'intero ambito, pur se composto da diverse sottozone contigue, così come individuate dalla cartografia del PRG con una numerazione progressiva (da 2 a 11, dove i numeri mancanti corrispondono a comparti che ricadevano nelle zone R1 ed R2 di cui al Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino), nel rispetto dei tracciati viari e degli allineamenti stradali, laddove previsti.

Per ogni singolo ambito dovrà prevedersi la dotazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico, nella misura di 18 mq/ab, rapportando una cubatura di progetto di 100 mc per ogni abitante da insediare.

In caso di proposizione unitaria di piani di lottizzazione estesi a più ambiti, la ubicazione delle aree pubbliche e di uso pubblico, in relazione a particolari esigenze concordate preventivamente con l'Amministrazione, può essere prevista su suoli contigui.
3. Nell'edificazione si devono rispettare i seguenti indici:

- altezza massima (Hm): per coperture a falda m 13,50 (al colmo), per coperture piane e/o per la linea di gronda m 10,50;
- indice di fabbricabilità territoriale (It) mc/mq 1,0;
- distanza minima dai confini del lotto: metà dell'altezza del fronte prospiciente con un minimo di m5;
- distanza tra le fronti: vedi art. 3 delle presenti norme di attuazione;
- percentuale minima destinata a residenza (R: 80% del volume);
- i parcheggi dei singoli lotti edificabili saranno proporzionati nella misura di mq i ogni 10 mc di volume realizzato.

4. In fase successiva alla approvazione del presente PRG, l'Amministrazione Comunale, sulla base di una apposita indagine sui fabbisogni di Edilizia Pubblica Abitativa, stabilirà la percentuale di vani e la relativa localizzazione dei Piani di cui alla legge n. 167/62, garantendo in ogni caso il rispetto dei minimi di cui al disposto legislativo citato, del 40% da destinare a tale tipologia residenziale.

CAPO III

AREE DESTINATE PREVALENTEMENTE AD ATTIVITÀ ECONOMICHE

Art. 33 – Definizione

1. Le aree destinate prevalentemente alle attività economiche sono riservate alle attività di produzione e commercializzazione di beni e servizi. Sulla cartografia di PRG sono individuate con distinta simbologia le zone produttive del settore secondario esistenti e quelle comprese in aree di nuovo impianto.

Art. 34 - Zone produttive

1. Le zone produttive sono destinate ad accogliere le seguenti attività: la produzione industriale e artigianale di beni, la lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli e forestali, lo stoccaggio e manipolazione di materiali energetici, gli impianti e attrezzature per le comunicazioni e i trasporti, purché non inquinanti o comunque nocivi.
2. Sono consentite anche costruzioni per usi direttamente connessi con l'attività principale, quali uffici, punti vendita dei relativi prodotti e accessori, servizi di interesse collettivo al servizio dell'azienda (mensa, sala di ritrovo, ecc.) e un'unità residenziale di servizio non eccedente i 400 metri cubi per ogni insediamento. I piani di attuazione previsti per le zone produttive di nuovo impianto possono prevedere aree da riservare a servizi per l'intera zona.
3. Tali zone si distinguono in:
 - D1 - zone produttive esistenti e di completamento
 - D2 - zone produttive di nuovo impianto

Art. 35 – D1: zone produttive esistenti e di completamento

1. Le zone produttive esistenti e di completamento sono zone già parzialmente utilizzate e in esse le reti infrastrutturali possono essere da completare. Nelle zone produttive esistenti e di completamento sono consentiti gli usi di cui al precedente art. 33 ed il PRG si attua attraverso l'intervento diretto *previa verifica degli standards di cui al DM 1444/68.*⁴

⁴ aggiunto in sede di approvazione D.C.P. n° 136/2005

2. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, con possibilità di incremento delle superfici utili esistenti nella misura massima del 15%, sempre che ciò non comporti un rapporto complessivo della copertura del lotto intero di pertinenza superiore a 0,50 ed un indice di fabbricabilità fondiario superiore a 3,0 mc/mq. Sono, altresì ammessi mutamenti delle destinazioni d'uso tra le attività ammesse, purchè non determinino aumenti delle superfici residenziali oltre il limite di cui al secondo comma del precedente articolo.
3. Sono ammissibili, a parità di superfici utili esistenti o comunque comprese nei limiti di cui al precedente comma 2, anche destinazioni d'uso commerciali o di ristoro, purchè sia garantito la dotazione di aree per parcheggio, anche interrate previo nulla osta dei VV.F., nella misura di 1 mq ogni 10 mc. di volume destinato a tali attività, e comunque nel rispetto di quanto stabilito nel merito dal DM 1444/68 .
4. In caso di delocalizzazione dell'attività all'interno dell'area di nuovo impianto, è ammessa la destinazione degli immobili ad attività commerciali e ricettive, ad attrezzature sportive e ricreative, anche private, ma di uso pubblico, con esclusione in ogni caso della residenza oltre i limiti di cui al secondo comma del precedente articolo. Tali mutamenti di destinazione d'uso sono deliberati dal Consiglio Comunale.

Art. 36 - D2: Zone produttive di nuovo impianto

1. Sono le aree comprese nel piano per gli insediamenti produttivi vigente, così come rettificato sul fronte est *e fatto salvo quanto modificato dal PAI.*⁵
2. In questa zona il PRG si attua per intervento preventivo e la concessione è subordinata alla stipula di una convenzione nella quale . sia assicurata la preliminare esecuzione delle urbanizzazioni primarie necessarie a garantire la piena funzionalità degli interventi.
3. In relazione al recente disposto legislativo di cui alla legge regionale n. 7 del 27.04.98, potrà procedersi ad un adeguamento del piano per gli insediamenti produttivi vigente, esteso all'intero ambito, che può tener conto degli indici e parametri del P.I.P. vigente, in quanto compatibili con le presenti N.d.A., salvo l'indice di copertura che può essere stabilito fino al massimo di 0,50 mq/mq.

⁵ aggiunto in sede di approvazione D.C.P. n° 136/2005

CAPO IV

AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA

Art. 37 – Definizione

1. Le aree a destinazione agricola, a bosco, a pascolo e improduttive, sono riservate all'esercizio delle attività agricole e silvopastorali. Tali aree con riferimento alla carta d'uso agricolo del suolo si articolano nel modo seguente:

- Aree boschive, pascolive ed incolte;
- Aree seminate ed a frutteto;
- Aree seminate irrigue con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva.

2. Negli edifici esistenti possono essere mantenute le destinazioni abitative in atto. Essi possono essere altresì destinati a funzioni connesse con le attività agro – silvo – pastorali e con il turismo. A tal fine, oltre alle normali pratiche colturali, in applicazione della legge regionale n. 41/84 e successive modifiche, gli imprenditori agricoli possono svolgere attività agrituristica nell'ambito della propria azienda, anche attraverso forme di associazionismo e cooperazione.

Possono richiedersi contributi per:

- il recupero, riattamento, riqualificazione funzionale ed ampliamento, per un massimo di 12 posti letto, di edifici da destinare ad utilizzazione agrituristica e miglioramento delle opere igienico – sanitarie, termiche ed idriche;
- la sistemazione di locali, con relativa attrezzatura, da destinare alla vendita ed al consumo dei prodotti tipici dell'azienda, in collegamento funzionale con le strutture ricettive ed agrituristiche;
- l'allestimento di agricampeggi attraverso la delimitazione di aree per la sosta di tende e roulotte, per un massimo di tre tende e tre roulotte.

3. Ai fini di quanto stabilito al comma precedente il termine edificio è riferito soltanto a quegli immobili che abbiano caratteristiche di solidità, stabilità e durata soprattutto in relazione ai materiali impiegati nel complesso della costruzione. Non sono considerati edifici i manufatti che abbiano caratteristiche di precarietà quali baracche, tettoie e simili, ovvero le costruzioni in legno o quelle prive di tamponamenti, o con tamponamenti totalmente o parzialmente in legno e materiali simili, che siano sorte con destinazione d'uso diversa dall'abitazione.

Per gli usi di cui al precedente secondo comma, gli edifici ad uso residenziale esistenti alla data di adozione del PRG, regolarmente censiti, possono essere ristrutturati; quelli di volume inferiore a mc. 300 possono essere ampliati fino a raggiungere i mc. 400, quelli di

volume superiore a mc. 300 possono essere ampliati, in ogni caso non oltre i mc. 500, purchè siano rispettate le distanze minime e l'altezza massima stabilite per ciascuna zona.

In caso di destinazione ad attività agrituristica, legalmente riconosciuta e certificata dall'iscrizione nell'apposito Albo regionale, si può derogare ai limiti volumetrici prima indicati per il raggiungimento degli standard adeguati al servizio da svolgere, con il limite di mc. 80 per posto letto.

In tali edifici è altresì sempre consentita la realizzazione di locali di servizio interrati purchè nel complesso non eccedenti il 40% del volume fuori terra e di altezza non superiore a m. 2,50. Gli interventi sugli edifici di cui al presente comma sono soggetti al versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria.

4. L'indice di fabbricabilità fondiaria per le zone agricole, fatte salve le deroghe di cui al punto precedente, è così articolato:

- o 0,003 mc/mq per le aree boschive, pascolive e incolte;
- o 0,03 mc/mq per le aree seminative ed a frutteto;
- o 0,05 mc/mq per le aree seminative irrigue con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva.

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

Per tali lavorazioni è stabilito l'indice di fabbricabilità territoriale di 0,07 mc/mq, con la limitazione degli allevamenti zootecnici, che possono essere consentiti esclusivamente nelle zone boschive, incolte e pascolive, con i seguenti indici massimi:

- indice di copertura 0,05 mq/mq;
- minima distanza dai confini m 20.

I manufatti non considerati edifici possono essere ristrutturati e ampliati nella misura massima del 20% del volume esistente purchè ne venga rispettata la destinazione d'uso originaria o purchè la nuova destinazione sia compatibile con l'uso agricolo.

5. 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 conservatoria dei registri immobiliari, 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 è consentito per volumi superiori a mc 500. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori restano vincolate all'inedificabilità e sono evidenziate su mappe tenute in pubblica visione.

Per aziende che insistono su terreni di comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento nell'area di un sol Comune.

6. 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 n. 153 del 9 maggio 1975.
7. Il rilascio della concessione è subordinato al parere in ordine alla congruità delle opere medesime rispetto alle esigenze dell'imprenditore agricolo e di quelle relative alla conduzione dei fondi.
8. Nelle aree agricole sottoposte a tutela ambientale, per il rispetto delle risorse naturali, gli interventi di trasformazione del territorio devono essere ridotti al minimo. In tali zone è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione degli edifici esistenti senza sostituzione e/o aumento del volume.
9. Nelle aree agricole ricadenti fra le porzioni di suoli che registrano presenza di frane attive, quiescenti o stabilizzate (di cui agli elaborati: carta idrogeologica e della stabilità), sono inibiti gli interventi di qualsiasi natura, incompatibili con le indicazioni fornite dallo studio geologico.

Art. 37 bis (Articolo aggiunto in base alle prescrizioni impartite dall'Ente Parco del Partenio)

1. Nelle aree agricole ricadenti all'interno del perimetro del "Parco del Partenio" e suddivise in Zona "A" Area di tutela integrale, in Zona "B" – Area di riserva generale orientata e di protezione ed infine in Zona "C" – Area di riqualificazione dei centri abitati di promozione e sviluppo economico e sociale sono consentite interventi sotto indicati:

1.1.0 - Zona "A" – Area di tutela integrale .

L'ambiente naturale è tutelato nella sua integrità ecologica ed ambientale con la stretta osservanza dei vincoli già previsti dalle leggi vigenti.

Nella zona "A" vigono le seguenti norme oltre quelle generali di salvaguardia di cui al punto 2) delle N.T.A. del Parco del Partenio.

E' vietata:

- la pesca negli specchi e nei corsi d'acqua;

- la raccolta delle singolarità geologiche, paleontologiche, o mineralogiche e dei reperti archeologici, ad eccezione di quanto eseguito per fini di ricerca e di studio, previa autorizzazione dell'Ente Parco.

In tale area sono consentite e vengono favorite, le utilizzazioni e le attività produttive di tipo agro-silvo-pastorale, secondo gli usi tradizionali.

E' vietata l'alterazione dell'andamento naturale del terreno e delle sistemazioni idrauliche agrarie esistenti.

E' consentito l'uso agricolo del suolo, se già praticato, con le seguenti prescrizioni:

- è vietato l'impianto di nuove serre di qualsiasi tipo e dimensione;
- è vietata l'introduzione di coltivazioni esotiche ed estranee alle tradizioni agrarie locali;
- è vietata la sostituzione di colture arboree con colture erbacee.

E' consentito il taglio dei boschi se contemplato in Piani di assestamento vigenti. In caso di assenza di Piano di assestamento o di Piano scaduto, è consentito esclusivamente il taglio dei boschi cedui con l'obbligo, per l'Ente competente al rilascio dell'autorizzazione, di prescrivere il rilascio di un numero di matricine doppio di quello normalmente rilasciato prima dell'inclusione del territorio in area Parco.

1.2.0 - Zona "B" – Area di riserva generale orientata e di protezione.

Nella zona "B" vigono le seguenti norme oltre quelle generali di salvaguardia di cui al punto 2):

1.2.1 Attività sportive. E' vietato lo svolgimento di attività sportive con veicoli a motore di qualsiasi genere;

1.2.2 Protezione della fauna. In tale area è vietata:

- l'introduzione di nuove specie animali e vegetali estranee all'ambiente naturale, fatti salvi gli interventi connessi alla normale conduzione delle attività agro-zootecniche e silvo-pastorali;
- la pesca negli specchi e nei corsi d'acqua, fatta salva quella con singola canna nel rispetto delle specie e dei tempi stabiliti dai calendari annuali.

1.2.3 Protezione della flora ed attività agronomiche e silvo-pastorali.

Sono ammesse e regolamentate, secondo gli usi tradizionali, le attività agro-silvo-pastorali, artigianali, turistiche e ricreative finalizzate ad un corretto utilizzo del Parco.

Sono consentiti gli interventi previsti nei piani di assetto forestale, diretti alla conservazione, alla tutela ed al ripristino della flora e della fauna.

Sono consentite le attività agricole con impianti arboree e frutticoli esistenti nelle zone vincolate, consentendone l'ampliamento compatibilmente con la tutela del paesaggio.

In tale area **sono consentite e vengono favorite:**

- rimboschimenti con essenze autoctone, arboricoltura da legno, operazioni di fronda e di potatura necessarie per le attività agricole;
- opere antincendio, ivi incluse le piste tagliafuoco, lavori di difesa forestale e di regimazione e sistemazione di corsi d'acqua; sistemazione delle pendici, di conservazione del suolo con sistemi naturali;
- trasformazione di cedui castanili in castagneto da frutto e l'impianto ex novo di castagneti da frutto compatibilmente con la tutela del paesaggio.

Fermo restando le prescrizioni di cui alle norme generali nella zona è consentito il taglio colturale e produttivo.

1.2.4 Circolazione. E' consentita la circolazione, fuori dei percorsi stradali, dei veicoli a motore per i mezzi necessari allo scavo, al restauro ed alla sistemazione delle strutture archeologiche e per i mezzi necessari alle normali attività di sorveglianza e soccorso.

1.2.5 Infrastrutture impiantistiche. E' consentita la posa di cavi e tubazioni interrati per reti di distribuzione dei servizi di pubblico interesse, ivi comprese le opere igienico-sanitarie che non comportino danni per le alberature di alto fusto né la modifica permanente della morfologia del suolo; cabine di trasformazione elettrica; tutti gli interventi che comunque non interessano l'aspetto esterno dell'edificio; piccoli serbatoi per uso idropotabile; adeguamento di impianti tecnici alle norme di sicurezza; opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche;

1.2.6 Uso del suolo. Sono consentiti:

- interventi volti alla conservazione ed alla ricostituzione del verde nonché delle zone boscate secondo l'applicazione di principi fitosociologici;
- interventi di prevenzione dagli incendi;
- interventi di risanamento e restauro ambientale per l'eliminazione di strutture e di infrastrutture in contrasto con l'ambiente, di cartelloni pubblicitari e di altri detrattori ambientali;
- interventi di sistemazione ed adeguamento della viabilità pedonale e carrabile;
- realizzazione di piste ciclabili utilizzando percorsi esistenti.

1.2.7 Tutela del patrimonio edilizio e disciplina edilizia. E' consentito l'adeguamento igienico funzionale delle case rurali esistenti fino al raggiungimento degli indici fondiari stabiliti al punto 1.8 del Titolo II (Direttive e parametri di pianificazione) dell'allegato alla L.R. 14/82 e precisamente:

- aree boschive, pascolive ed incolte: 0,003 mc/mq;
- aree seminate ed a frutteto: 0,03 mc/mq;
- aree ad uso produttivo per l'esclusiva attività zootecnica: 0,05 mc/mq;
- aree seminate irrigue con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva: 0,05 mc/mq.

Le attrezzature e le pertinenze possono essere incrementate entro il limite del 20% dei volumi esistenti a ciò destinati.

In tale area **sono consentite** e vengono favorite, secondo gli usi tradizionali, le utilizzazioni e le attività produttive di tipo agro-silvo-pastorale, ivi compresa la realizzazione di piccole strutture strettamente connesse alle attività agricole ed alla commercializzazione di prodotti tipici locali. Le strutture da realizzare non possono superare le dimensioni di mt. 5x6 per essiccatoi e mt. 4x4 per altri usi e non possono essere contigue; comunque in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti. Sono inoltre consentite, tramite il recupero del patrimonio edilizio esistente, nuove attività artigianali, nonché agrituristiche ricettive, purché compatibili con l'equilibrio ambientale e con la capacità di carico dei sistemi naturali. In ogni caso occorre preventiva autorizzazione della Giunta Regionale che deve pronunciarsi entro 90 giorni dalla data di ricezione della richiesta di autorizzazione.

In tali aree **sono consentite** e vengono favorite e sviluppate le attività agrituristiche e artigianali, purché compatibili con l'equilibrio ambientale e con la capacità di carico dei sistemi naturali, tramite il recupero del patrimonio edilizio esistente mediante opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia da effettuarsi secondo le prescrizioni generali.

E' ammesso l'ampliamento della volumetria esistente entro il massimo del 10% per l'adeguamento igienico, con esclusione degli immobili di valore storico-artistico ed ambientale-paesistico.

E' consentita la recinzione della proprietà private salvaguardando il passaggio della fauna minore; è consentita la continuazione di esercizio dei campeggi organizzati già esistenti nelle aree destinate a tale scopo ed appositamente attrezzate.

1.3.0 - Zona "C" – Area di riqualificazione dei centri abitati di promozione e sviluppo economico e sociale.

L'area comprende gli insediamenti antichi, isolati e/o accentrati, di interesse storico ed ambientale integrati o non con gli insediamenti di recente realizzazione.

Nella zona "C" vigono le seguenti norme oltre quelle generali di salvaguardia di cui al punto 2) delle N.T.A. del Parco del Partenio e quelle di cui ai punti <<1.2.1>>, <<1.2.2>>, <<1.2.3>>, <<1.2.4>> e <<1.2.5>> della zona "B".

1.3.1 Tutela del patrimonio edilizio e disciplina edilizia. Su tutto il territorio del Parco ricadente in zona "C" sono fatte salve le previsioni contenute negli strumenti urbanistici vigenti e, ove esistenti, le norme sulla ricostruzione delle zone terremotate (ex legge 1431/62, 219/81, 363/84 e successive modificazioni ed integrazioni).

Gli insediamenti di edilizia minore, rurale, sparsa, dei centri storici devono essere recuperati nel rispetto delle tipologie tradizionali, per la promozione delle attività economiche delle collettività locali in stretta armonia e coesistenza con le attività del Parco in conformità al disposto della Legge Regionale di attuazione della Legge 179/92.

Art. 37 ter (Articolo aggiunto in base alle prescrizioni impartite dalla Regione Campania – Settore Tutela dell'Ambiente)

2. Nelle aree agricole ricadenti all'interno del perimetro dei siti di interesse comunitario (SIC) e nelle Zone di Protezione Speciali (ZPS)

2.1.0 Gli interventi e/o costruzioni ricadenti in aree che rientrano nei Siti di interesse Comunitario (SIC) e nelle Zone di protezione Speciali (ZPS), non si possono eseguire interventi e/o opere se non saranno eseguite opportune Valutazioni di Incidenze Ambientali, necessarie per acquisire il prescritto parere da parte della Regione Campania – Settore Tutela dell'Ambiente.

CAPO V

AREE PER SERVIZI E ATTREZZATURE

Art. 38 – Definizione

1. Le aree per servizi e attrezzature sono riservate ai servizi di interesse urbano, nonché al verde di protezione e di arredo ed ai servizi di quartiere.

Esse si distinguono in:

F- Zone destinate ai servizi di quartiere.

F1 — Zone per attrezzature di interesse sovracomunale

G - Zone per attrezzature private di uso collettivo

Art. 39 – Zone F: Zone destinate ai servizi di quartiere

1. Le zone per i servizi di quartiere sono destinate alla realizzazione delle opere per l'istruzione di base e dell'obbligo, delle attrezzature religiose, dei centri civici, delle attrezzature assistenziali, delle attrezzature sanitarie, del verde pubblico di quartiere, delle attrezzature sportive, dei parcheggi e dei servizi pubblici.
2. Tali zone devono essere preferibilmente utilizzate per la destinazione specificamente indicata sulla cartografia. Ove necessario, è tuttavia consentito, previa conforme deliberazione del Consiglio Comunale, il loro utilizzo per una destinazione diversa, purché compresa fra quelle indicate al comma precedente.
3. Con l'eccezione delle zone a verde pubblico, l'edificazione è ammessa nel rispetto dei seguenti indici:
 - altezza massima m 10,50
 - distanza minima dai confini del lotto: la metà dell'altezza del fronte prospiciente, con un minimo di m 5.
 - distanza tra le fronti: vedi art. 3 delle presenti N.d. A.
 - indice di fabbricabilità fondiaria (If) mc/mq 3.

I parametri indicati al comma precedente non si applicano alla costruzione delle torri (campanarie, civiche, ecc.).

4. La destinazione a verde pubblico di quartiere è vincolante secondo le indicazioni di PRG. È sempre ammessa la destinazione a verde pubblico di quartiere delle aree destinate alle

altre attrezzature di cui al primo comma. In tali aree è consentita soltanto la realizzazione dei manufatti necessari per la gestione, l'utilizzo e l'arredo dei parchi stessi, oltre alla realizzazione di impianti sportivi compatibili con la sistemazione a verde.

5. Per le zone di verde sportivo ed attrezzato sono realizzabili impianti sportivi coperti o scoperti, fermo restando che almeno il 50% della superficie di lotto deve essere sistemata con essenze vegetali o prati.

E' comunque ammessa la realizzazione di blocchi di servizio con docce, spogliatoi e servizi igienici distinti per sesso, entro il limite di:

- U.T.: 0,01 mq/mq
- H.M.:m 3,5

E' possibile la concessione degli impianti sportivi pubblici in gestione a soggetti privati o misti pubblico-privati, mediante apposite convenzioni che garantiscano l'uso sociale degli stessi impianti, anche attraverso la diversificazione delle tariffe per orari e tra residenti e forestieri.

Art. 40 – Zone F1 - Zone per attrezzature di interesse sovracomunale

1. Comprendono le aree destinate alla realizzazione di attrezzature pubbliche di livello sovracomunale di carattere culturale, ricreativo, assistenziali, annonarie ed amministrative.
2. L'attuazione delle opere è subordinata alla redazione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica, ovvero mediante la approvazione di appositi progetti esecutivi delle specifiche attrezzature.
3. Per quanto riguarda gli indici ed i parametri edilizi si applicano quelli della zona F.

Art. 41 – Zone G: Zone per attrezzature private di uso collettivo

1. Comprendono le aree destinate ad attrezzature di uso collettivo di proprietà privata, con vincolo non preordinato all'espropriazione o all'assoggettamento a servitù di uso pubblico.
2. Sono ammesse, con intervento diretto, le seguenti attività:
 - commerciali, turistiche, ricettive, sportive, per il tempo libero con il rispetto dei seguenti indici¹
 - If: 1,5 mc/mq
 - U.F.: 0,5 mq/mq

¹ - vedi Delibera Commissario ad Acta n° 2/2009 osservazione 41

- H.M.:m 10
- R.C.: 0,50 mq/mq

3. E' fatto divieto di realizzare volumi destinati alla residenza, fatto salvo l'eventuale alloggio per il custode che, in ogni caso, non dovrà superare i 100 mq di superficie utile.
- Particolare cura dovrà essere posta alla sistemazione a verde delle aree scoperte, con la previsione anche di cortine verdi che integrino gli allineamenti delle cortine edilizie adiacenti o prospicienti.
- I parcheggi saranno previsti nella misura di i mq ogni 10 mc di volume costruito, oltre ad un posto auto ogni 100 mq di attrezzatura sportiva all'aperto.

CAPO VII

AREE DI TUTELA PER LA SICUREZZA DEL TERRITORIO E DEGLI INSEDIAMENTI

Art. 42 - Fasce di rispetto

1. Comprendono le aree destinate alla protezione delle strade, dei cimiteri, dei corsi d'acqua *e di salvaguardia delle risorse idriche*.⁶

Tali aree sono inedificabili ad eccezione:

- delle recinzioni,
- delle opere di infrastrutturazione del territorio: **tutta la rete stradale potrà, all'occorrenza, essere ampliata, riqualificata e sistemata**.¹
- degli impianti tecnologici a rete a servizio dell'agricoltura, risultando comunque esclusi tutti i manufatti non strettamente collegati agli impianti di cui sopra.

2. Oltre alle opere anzidette, possono essere realizzati, in particolare:

a) nelle fasce di rispetto stradale le opere necessarie per garantire l'accesso a edifici esistenti, gli impianti di distribuzione di carburante con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada, i parcheggi scoperti purchè non comportino la costruzione di manufatti di alcun tipo, compresi gli interrati, e purchè convenientemente alberati e pavimentati con materiali permeabili. Gli edifici esistenti, ricadenti nelle fasce di rispetto stradale sono soggetti alle norme di zona di cui al presente PRG a condizione che l'eventuale ampliamento, da esse consentito, in nessun caso si avvicini al ciglio stradale più dell'edificio stesso.

b) nelle fasce di rispetto dei cimiteri, come definite dalle vigenti leggi in materia igienico sanitaria e comunque aventi profondità non inferiore a m 100, la ristrutturazione degli edifici esistenti nell'ambito del volume edilizio esistente, al fine del loro uso residenziale.

Le aree ivi comprese possono essere sistemate a verde, ed ospitare strade, parcheggi, piazzali, ecc;

Gli edifici esistenti possono essere ristrutturati nell'ambito del volume edilizio esistente al fine del loro uso residenziale.

3. *Nelle fasce di rispetto di salvaguardia delle risorse idriche, come definite dalle vigenti leggi in materia, le opere realizzabili sono quelle definite dal D.Lgs n° 152/99.*⁷

⁶ aggiunto in sede di approvazione D.C.P. n° 136/2005

⁷ aggiunto in sede di approvazione D.C.P. n° 136/2005

Art. 43 - Tutela geoidraulica del territorio e degli insediamenti

1. Ai fini della tutela idrogeologica, il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti aree, secondo le indicazioni contenute nella cartografia in scala 1:5000 nelle aree seguenti:
 - aree a rischio;
 - aree geologicamente stabili;
 - aree di protezione dei corpi idrici di particolare importanza.

2. Le aree a rischio e quelle per la tutela idrogeologica sono individuate nella cartografia allegata al PRG, con apposita simbologia riferita al tipo di rischio.
Nel loro ambito, per i particolari caratteri geologici, idrici e idraulici del suolo, gli interventi edilizi possono essere causa di potenziale grave pericolo o passibili di grave danno.
In tali aree è fatto divieto di qualsiasi nuova edificazione, ad esclusione delle opere inerenti alla difesa ed al consolidamento del suolo e del sottosuolo, delle opere di infrastrutturazione del territorio, ~~e delle opere di ampliamento degli edifici esistenti nei limiti previsti dal PRG, e comunque non oltre il 10% del loro volume, al fine esclusivo di garantirne la funzionalità.~~⁸
La possibilità di realizzare le opere consentite è subordinata alla presentazione di una specifica relazione geologica che attesti la realizzabilità delle opere in relazione allo specifico tipo di rischio e che sia estesa territorialmente per quanto necessario.

Art. 44 – Zone T: Definizione

Le zone di tipo T recepiscono le prescrizioni del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino Nord Occidentale della Campania e le relative misure di salvaguardia e di mitigazione del rischio.

Le zone T1 sono quelle che il citato Piano individua come "a rischio idraulico molto elevato" e "a rischio molto elevato da dissesti di versante" (comunemente indicate come zona rossa), e per la specifica del rischio si rimanda alla cartografia del PAI.

Le zone T2 sono quelle che il citato Piano individua come "a rischio idraulico elevato" e "a rischio elevato da dissesti di versante" (comunemente indicate come zona gialla), e per la specifica del rischio si rimanda alla cartografia del PAI. Nel caso di sovrapposizione della zona T1 con la zona T2 l'area è stata individuata nel PRG come T1.

Le zone T3 sono quelle che il citato Piano individua come "a rischio idraulico medio e moderato" e "a rischio medio e moderato da dissesti di versante", e per la specifica del rischio si rimanda alla cartografia del PAI.

⁸ stralciato in sede di approvazione D.C.P. n° 136/2005

Art. 45 – Zone T1

1. Nelle aree del territorio comunale definite, dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, a rischio idraulico molto elevato e/o a rischio molto elevato da dissesti di versante, senza aumenti di superficie o di volume utile entro e fuori terra, e senza aumento del carico urbanistico, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti:

- la manutenzione ordinaria e la demolizione di edifici senza ricostruzione;
- i mutamenti di destinazione d'uso, a condizione che non comportino aumento del rischio;
- l'adeguamento degli edifici alle norme vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche e di sicurezza sul lavoro.

2. Nelle stesse aree, previa redazione di uno studio di compatibilità idraulica e/o idrogeologica commisurato al tipo di intervento proposto e da sottoporre all'approvazione dell'Autorità di Bacino, sono consentiti:

- la manutenzione straordinaria, il restauro, il risanamento conservativo ed interventi di adeguamento igienico – sanitario;
- gli interventi finalizzati a mitigare la vulnerabilità del patrimonio edilizio;
- l'installazione di impianti tecnologici essenziali e non altrimenti localizzabili;
- gli interventi di sistemazione e manutenzione di superfici scoperte di edifici esistenti (rampe, muretti, recinzioni, opere a verde e simili).

3. Nelle stesse aree, laddove sede di opere e infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, sono ammessi esclusivamente:

- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere e infrastrutture a rete o puntuali pubbliche e di interesse pubblico;
- la realizzazione, l'ampliamento o la ristrutturazione delle opere e delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi pubblici essenziali che non siano altrimenti localizzabili o per le quali il progetto sottoposto all'approvazione dell'autorità competente dimostri l'assenza di alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili, e sempre a condizione che risultino coerenti con la pianificazione degli interventi di emergenza di protezione civile ed a condizione che siano realizzate preventivamente o contestualmente idonee opere di mitigazione del rischio;
- gli interventi di adeguamento degli impianti esistenti di depurazione delle acque e di smaltimento dei rifiuti, principalmente per aumentarne le condizioni di sicurezza e igienico – sanitarie di esercizio o per acquisire innovazioni tecnologiche;
- gli interventi di edilizia cimiteriale, a condizione che siano realizzati negli spazi interclusi e nelle porzioni libere degli impianti esistenti;

- la realizzazione di sottoservizi a rete interessanti tracciati stradali esistenti; i relativi studi di compatibilità idrogeologica devono essere predisposti per i soli sottoservizi che comportano opere significative;
- l'esecuzione di opere di allacciamento alle reti principali;

Art. 46 – Zone T2

Nelle aree del territorio comunale definite, dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, a rischio idraulico elevato e/o a rischio elevato da dissesti di versante, sono consentiti gli interventi di cui ai punti 1, 2, 3 del precedente articolo, e inoltre:

- gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ricostruzione di edifici demoliti, sempre che sia verificata la fattibilità da un adeguato studio di compatibilità idraulica e/o idrogeologica;
- gli ampliamenti di edifici esistenti esclusivamente per motivate necessità di adeguamento igienico – sanitario, valutate e certificate espressamente nel provvedimento di concessione e verificate dallo studio di compatibilità idrogeologica;
- le realizzazioni di manufatti non qualificabili come volumi edilizi, senza necessità dello studio di compatibilità idrogeologica nei casi in cui non sia richiesta la concessione edilizia.

Art. 47 – Zone T3

Nelle zone di tipo T3 tutti gli interventi e le attività previsti dalle specifiche destinazioni del PRG sono subordinati all'osservanza di quanto prescritto al Capo IV, art. 16 e al Capo IV, art. 27 delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Nord Occidentale della Campania.

TITOLO IV

NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPO I

NORME FINALI

Art. 48 - Utilizzazione degli edifici esistenti

1. Nell'ambito del volume edilizio esistente ed indipendentemente dal rispetto delle norme previste per le singole zone, per gli edifici esistenti alla data di approvazione del presente PRG ricadenti nelle zone C, D, F e G, sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, al fine di consentirne la destinazione a residenza e relativi servizi.

Nelle zone F è ammesso anche il restauro e risanamento conservativo, senza variazione della destinazione d'uso.

2. Negli edifici esistenti è sempre ammessa la realizzazione di isolamento termico esterno delle fronti e del tetto.

Art. 49 – Deroga

1. Previa deliberazione del Consiglio Comunale, e subordinatamente al nullaosta del Consiglio Provinciale, sentita la Commissione urbanistica provinciale, può essere autorizzata dal Sindaco la deroga alle prescrizioni del presente piano per la realizzazione di edifici pubblici o di interesse pubblico.

2. La deroga può essere altresì autorizzata per edifici e impianti industriali in relazione alla particolare natura dell'industria limitatamente al rapporto di copertura previsto nelle zone produttive del settore secondario esistenti e di completamento.

CAPO II

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 50 - Utilizzazione provvisoria delle aree

1. Fino a quando le zone individuate come aree produttive di nuovo impianto, aree per attrezzature pubbliche di interesse urbano, non siano state utilizzate secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale, è consentito il mantenimento della destinazione agricola in atto e la realizzazione degli impianti tecnologici a rete a servizio dell'agricoltura.