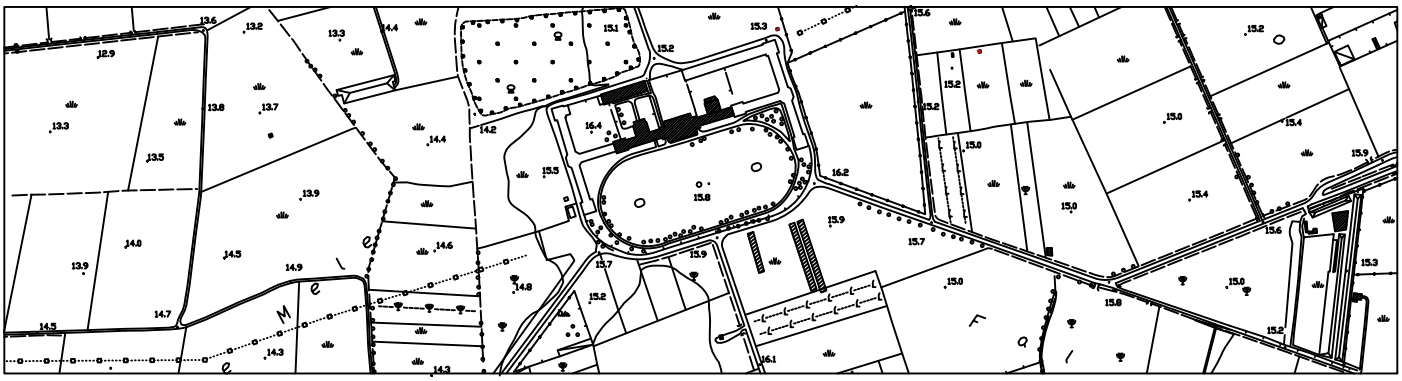
COMUNE DI SAN TAMMARO

PROVINCIA DI CASERTA

P.U.C.

PIANO URBANISTICO COMUNALE



IL R.U.P. - DIRIGENTE U.T.C.
Ing. Luigi Vitelli

IL SINDACO
Dott. Emiddio Cimmino

ELABORATO: **Normativa Tecnica di Attuazione**

TITOLO:

PROGETTO:

STUDIO ASSOCIATO D'INGEGNERIA ED ARCHITETTURA
CRISTIANO

Ing. Renato Cristiano
Ing. Mario Cristiano
Arch. Allan Cristiano
collaboratori:
Arch. Germana Di Gennaro
Arch. Adriano Pollice

DATA	SCALA	FORMATO
2015		

COMUNE DI SANTAMMARO

(Provincia di Caserta)

PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC)

N O R M A T I V A D I A T T U A Z I O N E

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - GENERALITA'
Art. 1 – Ambito applicativo
Art. 2 - Norme generali

CAPO II – INDICI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO
Art. 3 - Definizione degli indici urbanistici
Art. 4 - Applicazione degli indici urbanistici
Art. 5 - Destinazioni d'uso

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO
Art. 6 - Prescrizioni e vincoli di natura idrogeologica e geosismica
Art. 7 - Interventi attuativi del piano
Art. 8 - Piani Urbanistici di Settore
Art. 9 - Intervento urbanistico preventivo (P.U.A.)
Art. 10 - Intervento mediante comparto perequativo
Art. 11 - Intervento edilizio diretto
Art. 12 - Cambiamento di destinazione d'uso

CAPO II - OPERE DI URBANIZZAZIONE E UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI
Art. 13 - Opere di urbanizzazione e standards
Art. 14 - Utilizzazione degli indici e composizione del lotto
Art. 15 – Modalità di lettura dei grafici di progetto

TITOLO III - SPAZI DI USO PUBBLICO E FASCE DI RISPETTO

CAPO I - SPAZI DI USO E DI INTERESSE PUBBLICO
Art. 16 - Spazi destinati alla viabilità
Art. 17 - Varianti relative alla viabilità
Art. 18 - Spazi di manovra e sosta

CAPO II - DISTANZE E FASCE DI RISPETTO
Art. 19 - Distanze e distacchi stradali
Art. 20 - Fasce di rispetto e vincoli

TITOLO IV - ZONIZZAZIONE

CAPO I - ZONE OMOGENEE
Art. 21 - Disciplina d'uso del territorio comunale

CAPO II - ZONE RESIDENZIALI
Art. 22 - Zone prevalentemente residenziali
Art. 23 - Zona A - urbana del nucleo storico-ambientale
Art. 24 - Zone B1- urbane di insediamento tradizionale
Art. 25 - Zone B2 - urbane residenziali consolidate
Art. 26 - Zone B3 - residenziali di saturazione
Art. 27 - Zone B4 - residenziali di completamento
Art. 28 - Zone B5 - residenziali dei piani attuativi vigenti
Art. 29 - Zone C1 - residenziali di ampliamento
Art. 30 - Zone C2 - residenziali per Edilizia Sociale (ERS)

CAPO III - ZONE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE EXTRA-AGRICOLE
Art. 31 - Zone per attività produttive extra-agricole
Art. 32 - Zona D1 - Piano di insediamento Produttivo industriale esistente (PIP)
Art. 33 - Zona D2 - Piano di Insediamento Produttivo artigianale di progetto (PIP)
Art. 34 - Zone D3 - insediamenti logistici esistenti
Art. 35 - Zona D4- insediamento produttivo artigianale di progetto
Art. 36 - Zona D5 temp - insediamento produttivo industriale temporaneo

CAPO IV - ZONE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE AGRICOLE
Art. 37 - Zone per attività produttive agricole
Art. 38 – Zona E1 - agricola complementare alla città
Art. 39 – Zona E2 - agricola semplice
Art. 40 – Zona E3 - agricola di tutela del paesaggio agrario di interesse storico
Art. 41 – Zona E4 - agricola boschiva di mantenimento dei caratteri naturali del paesaggio
Art. 42 – Zona E5 - agricola di tutela dei caratteri naturali del paesaggio fluviale

CAPO V - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE
Art. 43 - Zona F1 - Real sito del Carditello
Art. 44 - Zona F2 temp - militare temporanea
Art. 45 - Zona F3 temp - stoccaggio provvisorio di rifiuti solidi urbani
Art. 46 – Zona F4 - attrezzatura mercatale esistente
Art. 47 – Zona F5 - attrezzatura mercatale in ampliamento

Art. 48 – Zona F6 - attrezzature sanitarie ed assistenziali
Art. 49 – Zona F7 - istruzione superiore
Art. 50 – Zona F8 - stazione ferroviaria
Art. 51 – Zone F9 - attrezzature tecnologiche
Art. 52 – Zona F10 - attrezzatura cimiteriale

CAPO VI – ZONE ED AREE A DESTINAZIONE SPERCIALE PER ATTREZZATURE PRIVATE DI USO PUBBLICO
Art. 53 - Zone G1 - attrezzature sportive private
Art. 54 - Zone G2 - attrezzature private di interesse comune (Servizi distribuzione carburanti)
Art. 55 - Zona G 3 - terziaria esistente
Art. 56 - Zone G4 - terziarie di progetto
Art. 57 - Zona G5 - nuovo polo commerciale

TITOLO V - AREE PUBBLICHE
Art. 58 - Aree per attrezzature pubbliche
Art. 59 - Aree per istruzione (fino all'obbligo)
Art. 60 - Aree per attrezzature di interesse comune
Art. 61 - Attrezzature religiose
Art. 62 - Area riservata per calamità naturali
Art. 63 - Aree per verde pubblico attrezzato
Art. 64 - Aree per parcheggi pubblici

TITOLO VI - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPO I - DISPOSIZIONI FINALI
Art. 65 - Adeguamenti igienico-funzionali
Art. 66 - Allineamento agli edifici esistenti
Art. 67 - Sottotetti
Art. 68 - Certificato energetico dei fabbricati - Protocollo "ITACA"
Art. 69 - Deroghe
Art. 70 – Edificazioni in aderenza

CAPO II - DISPOSIZIONI TRANSITORIE
Art. 71 – Ampliamenti, sopraelevazioni e completamenti
Art. 72 - Norme di salvaguardia

TABELLA A - SPAZI MINIMI PER PARCHEGGIO DA RISERVARE NEI LOTTI DI PERTINENZA DI EDIFICI ED ATTREZZATURE

TABELLA B – TABELLA RIEPILOGATIVA

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

GENERALITA'

ART. 1 - Ambito applicativo

Ai sensi della Legge 17 Agosto 1942 n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, nonchè ai sensi della Legislazione urbanistica della Regione Campania, gli interventi di trasformazione, conservazione e tutela del territorio di San Tammaro (CE), vengono regolati dai grafici di progetto del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) e dalle presenti norme che ne costituiscono parte integrante.

Esse disciplinano:

- gli interventi edilizi diretti;
- gli interventi mediante comparti perequativi;
- gli interventi urbanistici preventivi (piani di recupero; lottizzazioni convenzionate; piani di insediamento produttivo);
- la destinazione d'uso delle aree e degli edifici;
- i limiti dell'intervento nelle zone territoriali omogenee;
- i tipi edilizi propri di ciascuna zona.

Tali norme sono sintetizzate nella "tabella riepilogativa" allegata, che ha valore sinottico e di integrazione della normativa.

ART. 2 - Norme generali

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi, secondo quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale.

L'esecuzione delle opere è subordinata al rilascio del Permesso di Costruire, salvo i casi in cui è ammessa la facoltà di presentare Denuncia di Inizio Attività, conformemente a quanto stabilito dallo Statuto dell'Ente, dai Regolamenti attuativi, dal Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale e dalle presenti Norme.

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

CAPO II

INDICI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO

ART. 3 - Definizione 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 e agli interventi urbanistici preventivi e comprende le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

La superficie territoriale va misurata secondo il confine di zona riportato sulle tavole grafiche di progetto, indipendentemente dalla collocazione delle aree destinate alla viabilità perimetrale alla zona, esistente o prevista dal P.U.C

S.F. SUPERFICIE FONDIARIA (mq)

Per superficie fondiaria si intende quella parte di area che risulta dalla superficie territoriale, deducendo le superfici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e, comunque, tutte le superfici a destinazione pubblica.

La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo la minima unità di intervento diretto o quella minima necessaria alla costituzione del comparto perequativo.

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' FONDIARIA (mc/mq)

L'indice di fabbricabilità fondiaria esprime il volume massimo in mc costruibile per ogni mq di superficie fondiaria (o del comparto perequativo).

I.U. INDICE DI UTILIZZAZIONE (mq/mq)

L'indice di utilizzazione esprime la massima superficie utile lorda costruibile per ogni mq di superficie fondiaria (o territoriale in caso di intervento urbanistico preventivo).

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

Il rapporto di copertura esprime l'aliquota massima della superficie fondiaria impegnabile dalla superficie coperta nei lotti liberi di nuova edificazione (per tutti gli interventi sull'edificazione già esistente tale parametro non è applicabile).

S.M. SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (mq)

Area minima territoriale o fondiaria (lotto minimo) richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente dalle tavole di piano come unità urbanistica per gli interventi preventivi o per la costituzione dei comparti perequativi ((per tutti gli interventi sull'edificazione già esistente tale dimensione minima non è applicabile).

V.M. VOLUME EDIFICABILE MASSIMO (mc)

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

Risultano poi definiti come da R.U.E.C.:

N.P. NUMERO DEI PIANI (n.)
H. ALTEZZA DEL FABBRICATO (m)
S.C. SUPERFICIE COPERTA (mq)
V. VOLUME (mc)
S.U. SUPERFICIE UTILE (mq)
D.C. DISTANZA DAI CONFINI
D.E. DISTANZA DAGLI EDIFICI
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 nei singoli lotti, sia nel caso dei comparti perequativi, sia nel caso di attuazione di strumenti urbanistici preventivi approvati.

ART. 5 - Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso delle singole zone omogenee sono indicate secondo la simbologia che segue :

1. AA - Annessi agricoli
2. AP - Attrezzature private
3. AQ- Attrezzature specializzate polarizzanti, quaternarie, culturali e direzionali
4. AS - Attrezzature per lo spettacolo e lo svago
5. CD - Attrezzature commerciali per la piccola distribuzione
6. CM -Attrezzature per media distribuzione e centri commerciali
7. CI - Commercio all'ingrosso
8. CL - Cliniche e assistenza socio-sanitaria
9. G - Garages privati di uso pubblico

10. I - Impianti industriali
11. LA - Laboratori artigiani
12. LD - Laboratori e depositi sussidiari alle attività commerciali
13. PE - Pubblici esercizi
14. R - Residenze
15. RA - Residenze agricole
16. TR - Attrezzature ricettive a rotazione d'uso
17. U - Uffici privati, studi professionali

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

ART. 6 – Prescrizioni e vincoli di natura idrogeologica e geosismica

Le attività edilizie e di trasformazione territoriale previste dal Piano Urbanistico Comunale dovranno essere attuate conformemente agli studi geosismici di cui alle "Indagini idro-sismo-geologoche" costituenti allegato e parte integrante del presente PUC, nonché nel rispetto del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino.

Qualora dovessero sussistere incoerenze tra le previsioni grafiche e normative del presente PUC e gli studi geologici e geosismici del Piano Stralcio sopra richiamato, prevalgono le indicazioni e le prescrizioni di questi ultimi.

Dovranno, in ogni caso, essere rispettate la normativa sismica vigente e tutte le prescrizioni e penalizzazioni sismiche e geologiche contenute nello studio redatto per il presente P.U.C.

ART. 7 – Interventi attuativi del piano

Il P.U.C. come disciplinato per ogni singola zona omogenea negli articoli che seguono, si attua mediante interventi urbanistici preventivi, mediante comparti perequativi e mediante interventi diretti.

L'intervento urbanistico preventivo mediante la formazione di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di cui all'art.26 della L.R. n.16/2004, è richiesto nelle zone residenziali (da recuperare o di nuovo insediamento) ed in quelle produttive industriali, artigianali e commerciali.

In tutte le altre zone il piano si attua o mediante comparto perequativo o con intervento edilizio diretto (in esso incluso l'eventuale "concorso di progettazione").

ART. 8 – Piani Urbanistici di Settore

Sono annoverati tra i Piani Urbanistici di Settore, di cui il Comune ha facoltà di dotarsi:
- Strumento di Intervento per l'Apparato Distributivo commerciale (l.r. n. 1/2000);
- Piano del Colore dell'agglomerato urbano (l.r. n. 26/02);
- Piano Illuminotecnico Comunale per la valorizzazione del Centro Storico (l.r. n. 10/02);
- Piano Urbano del Traffico e dei Parcheggi (L. n. 122/89);
- Piani dei Sottoservizi (PUGGS) di cui alla direttiva del Ministero dei LL.PP. (G.U. n° 58 dell'11/03/1999);
- Piani di prevenzione dei rischi derivanti da calamità naturali (l.r. n. 16/2004);
- Piani di contenimento dei consumi energetici (l.r. n. 16/2004);

nonché ogni altro particolare settore oggetto della pianificazione generale.

ART. 9 - Intervento urbanistico preventivo (P.U.A.)

Nelle zone a intervento urbanistico preventivo la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione dei progetti urbanistici esecutivi (P.U.A.), consistenti in Piani di recupero, Piani ERS, Lottizzazioni Convenzionate (L.C.), Piani di Insediamento Produttivo (PIP) aventi valore e contenuto tecnico di piani particolareggiati e riferiti ad una intera zona individuata nelle tavole del presente P.U.C. o ad una superficie minima di intervento, fissata nelle norme delle varie zone.

I piani urbanistici preventivi 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 delimitati da confini di zone omogenee, onde non determinare reliquati.

L'attuazione dei piani esecutivi urbanistici è concessa con i modi ed alle condizioni riportate nel R.U.E.C..

Nei piani urbanistici esecutivi devono essere indicate le destinazioni d'uso e gli indici urbanistici fondiari di ogni singolo lotto, in modo che gli indici territoriali di progetto siano complessivamente contenuti nei valori fissati dalla presente normativa.

In particolare i Piani Attuativi dovranno rispettare le specifiche indicazioni contenute nelle leggi, decreti o regolamenti istitutivi nazionali e regionali cui si rimanda, ed in particolare tutti gli elaborati d'indagine richiesti per i Piani attuativi dalla legge regionale n. 9/83.

ART. 10 - Intervento mediante comparto perequativo

Nelle zone e negli ambiti indicati nelle tavole di Piano in cui è obbligatoria la formazione dei comparti a fine perequativo, l'intervento attuativo segue le modalità e le procedure del permesso di costruire diretto, ma deve essere accompagnato da una specifica convenzione che definisce gli obblighi e gli oneri dei richiedenti.

Ai fini della costituzione del comparto, ex legge regionale n. 16/04, è necessaria la disponibilità da parte dei richiedenti di una quota edificatoria complessiva maggiore o pari al 51% del totale.

Qualora, contrariamente alle aspettative ed esigenze dell'Amministrazione solo una quota minoritaria dei proprietari intendesse procedere all'attuazione del comparto stesso, sarà possibile ricorrere a "comparto obbligatorio" per il quale, previo invito prima a diffida poi, l'amministrazione avrà facoltà di procedere mediante espropriazione e successiva assegnazione delle aree a mezzo bando (riservato in prima fase agli espropriati e/o alla quota minoritaria).

La complessiva quota edificatoria, corrispondente alle proprietà immobiliari interessate, non comporta la unicità o continuità dei detti beni, che potranno quindi risultare anche frazionati e tra loro fisicamente separati e distanti.

In ciascuna delle zone omogenee con intervento mediante comparto perequativo viene prescritta nella presente normativa la dimensione minima del comparto e la quota delle aree per attrezzature pubbliche da cedere al Comune, comprese quelle necessarie per la realizzazione degli spazi di circolazione e sosta, a parziale scomputo della quota di contributo relativa all'incidenza delle spese di urbanizzazione.

L'indice fondiario del comparto è riferito alla intera superficie privata in esso inclusa, prima della cessione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

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

ART. 11 - Intervento edilizio diretto

Il Piano Urbanistico Comunale si attua per intervento edilizio diretto in tutte le zone del territorio comunale ove non è prescritto un intervento urbanistico preventivo, o un comparto.

L'intervento edilizio diretto, in coerenza con le presenti Norme e con le disposizioni del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC), è subordinato nei diversi casi al rilascio del "Permesso di Costruire" o alla presentazione della "Denuncia di Inizio Attività" di cui alla Parte I, Titolo II, Capi II e III, del D.P.R. n.380/2001 e succ. mod. ed int. (Testo Unico per l'Edilizia).

Nelle zone in cui è previsto questo intervento, l'edificazione dei singoli lotti è consentita dietro rilascio del permesso di costruire, con le modalità e con gli oneri di cui al DPR 380/01 e s.m., e rispettando gli indici e le destinazioni d'uso previsti nella presente normativa di attuazione.

Il rilascio del permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle necessarie opere di urbanizzazione primaria o all'impegno formale del richiedente di realizzarle a propria cura e spese, nonché alla cessione gratuita, a scomputo degli oneri connessi al permesso di costruire, delle aree di uso pubblico indicate dal Piano eventualmente comprese nel lotto.

ART. 12 - Cambiamento di destinazione d'uso

Le destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati devono essere indicate nei progetti di 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 del permesso di costruire in variante.

Il tipo di intervento previsto deve essere riferito alle definizioni di cui alle tabelle parametriche regionali per la determinazione degli oneri di urbanizzazione.

CAPO II

OPERE DI URBANIZZAZIONE E UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

ART. 13 - Opere di urbanizzazione e standards

Sono opere di urbanizzazione primaria:
le strade, la fognatura, la rete idrica e quella di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, la pubblica illuminazione, gli spazi di sosta e parcheggio pubblico ed il verde pubblico 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 fognari e condotte di adduzione idrica, linee elettriche, gas, ecc.).

Il progetto del PUC definisce le superfici da destinare a standards urbanistici, come previsti dal D.M. 1444/68, dimensionandole in misura accedente quella minima di legge.

In particolare si specifica che le zone individuate quali G a destinazione speciale facenti capo a piani esecutivi per attività produttive, dovranno essere assimilate al fine della dotazione degli standards alle zone D del DM 02.04.68 n. 1444.

Tutti gli interventi diretti riguardanti immobili per le attività commerciali e/o direzionali dovranno assicurare la dotazione di standards pubblici prevista dal DM 02.04.68 (la definizione della natura dell'edificio è affidata al criterio della prevalenza della destinazione in termini di superficie utile).

Per i cambi di destinazione d'uso (anche tra tipologie diverse), l'obbligo del reperimento di aree per attrezzature integrative previste dall'art. 5 del D.M. 1444/1968 comporta la necessaria individuazione delle aree stesse nell'ambito del lotto fondiario di intervento o su aree da asservire formalmente a dette destinazioni pubbliche entro il raggio di m. 200 dal lotto stesso.

Per le attività facenti capo al commercio con esercizi "di vicinato" o assimilabili che superino la dimensione complessiva di mq 150 nell'ambito di uno stesso edificio con prevalente destinazione residenziale, vanno comunque assicurate le superfici per parcheggio pubblico previste ai sensi dall'art. 5 del D.M. 1444/1968, che potranno essere implicitamente oggetto di monetizzazione, senza il vincolo di destinazione.

La dotazione di standards pubblici prevista dal DM 02.04.68 per gli interventi diretti riguardanti immobili con prevalente destinazione ad attività commerciali e/o direzionali potrà essere oggetto di monetizzazione facoltativa a discrezione dell'Amministrazione e riguardare il solo diritto di proprietà.

In generale tale facoltà è sempre presente nel caso che si evidenzi l'inopportunità e la non convenienza per l'Amministrazione Comunale di acquisire mediante cessione gratuita le aree pubbliche a standards (o per la loro esigua dimensione o perché non rispondenti a requisiti di funzionalità e di economicità nella futura manutenzione, con costi non commisurati al reale godimento del bene da parte dei cittadini), mediante monetizzazione riguardante autonomamente sia il solo diritto di proprietà che il vincolo di

destinazione, i cui proventi dovranno essere destinati ad una pianificazione urbanistica che individui soluzioni più idonee per la valorizzazione del sistema urbano.

Per l'applicazione di tale procedura di monetizzazione, si dovrà ricorrere ad una apposita Delibera di CC, che dovrà definire le regole a cui attenersi ed i relativi parametri di costo da applicare per il corrispettivo.

E' necessario, comunque, precisare che la monetizzazione non è automatica ma una facoltà dell'Amministrazione e che la stessa non può ledere il rispetto dei minimi inderogabili di cui al D.M 02.04.68 n. 1444.

Tutti gli edifici, indipendentemente dalla loro destinazione sono chiamati ad assicurare la dotazione di parcheggi privati nella proporzione indicata dalla Legge 25.03.1989 n° 122 sulla intera loro cubatura.

Si precisa comunque che la norma relativa alla dotazione delle aree di parcheggio privato di cui alla legge 25.03.1989 n° 122, in aderenza alla Circolare Ministero dei Lavori Pubblici del 28.10.1967 n° 3210:

- non si applica per i fabbricati esistenti alla data di entrata in vigore della legge n. 765/1967, fermo restante la facoltà del richiedente di assicurare, comunque, tale dotazione nei casi di interventi di ampliamento, sopraelevazioni e modifiche degli stessi;
- si applica nella misura di mq. 1 x ogni 20 mc. per i fabbricati realizzati tra il 06.08.1967 ed il 24.03.1989;
- si applica nella misura di mq. 1 x ogni 10 mc. per i fabbricati realizzati in epoca successiva all'entrata in vigore della legge n. 122/1989, compreso gli interventi edilizi di sostituzione edilizia (anche e limitatamente a quelli parziali).

ART. 14 - 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 altro permesso di costruire su dette superfici, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà . Tali superfici devono essere vincolate in tal senso trascrivendo il vincolo nei modi e forme di legge.

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

ART. 15 – Modalità di lettura dei grafici di progetto

Ai fini della esatta interpretazione delle indicazioni e prescrizioni dei grafici di progetto, si devono considerare quali effettivi i confini delle zone omogenee e delle aree di attrezzatura pubblica riportati nelle Tavole di progetto ("Attrezzature e infrastrutture di progetto" e "Zonizzazione", anche se per motivi di leggibilità della rappresentazione, detti confini sono indicati con tratti di spessore maggiorato.

I confini dei comparti abbracciano le superfici delle zone al cui interno ricadono e quelle della attrezzature e delle infrastrutture di loro pertinenza.

TITOLO III

SPAZI DI USO PUBBLICO E FASCE DI RISPETTO

CAPO I

SPAZI DI USO E DI INTERESSE PUBBLICO

ART. 16 - Spazi destinati alla viabilità

Gli spazi destinati alla viabilità comprendono le strade e i nodi stradali.

La rappresentazione nelle tavole di progetto di Piano delle sezioni e delle tipologie stradali, è operata con la finalità di evidenziare la struttura del sistema dell'accessibilità locale, e, conseguentemente, prescinde da localizzate situazioni e/o condizionamenti urbanistici.

Il Piano, quindi non prescrive ampliamenti stradali lungo tracciati segnati da edilizia continua sui fronti, e non definisce in maniera ultimativa il percorso degli assi viari di nuovo impianto.

L'indicazione grafica degli spazi della viabilità ha, quindi, valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera.

Il Piano, anche al fine di agevolare la successiva fase di definizione esecutiva dei tracciati stradali, individua delle aree pubbliche latistanti le infrastrutture denominate "pertinenze della viabilità".

Si intendono quali parti integranti della viabilità di progetto, le aree di verde costituenti arredo della stessa.

Per il medesimo motivo la zonizzazione del Piano individua i confini delle diverse zone omogenee indipendentemente dalla eventuale presenza ed occupazione del tracciato stradale, ed è all'intera area ricadente all'interno dei detti confini di zona che va applicata la relativa normativa di attuazione.

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

a) autostrade: autostrade di qualunque tipo; raccordi autostradali riconosciuti quali autostrade ed aste di accesso fra le autostrade e la rete viaria della zona;

b) strade principali: con funzione di distribuzione del traffico delle strade intercomunali e di raccolta di quello delle strade urbane; sono accessibili attraverso immissioni da strade secondarie rurali e dalle strade urbane; sono da considerarsi extra urbane nelle sole tratte di attraversamento delle zone omogenee agricole: in dette tratte sono classificate del tipo D ai sensi del D.M. 1.4.68 ai fini del rispetto stradale (anche lungo il solo lato confinante con dette zone, nel caso la strada sia interposta tra esse e zone urbane);

c) strade urbane con funzione di collegamento interno tra la viabilità principale e di servizio diretto all'insediamento; ai fini dell'arretramento stradale va applicato il D.M. n. 1444/68; sono accessibili anche dai lotti con obbligo di precedenza;

d) viabilità pedonale costituita da camminamenti percorribili esclusivamente da persone e mezzi a trazione non a motore eventualmente in aree con servitù di passaggio.

Nella zona agricola la distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale della viabilità poderale non dovrà essere inferiore a m 5.0; per le strade comunali classificate di interesse locale con apposita delibera comunale tale distanza sarà di m 10.00.

Le caratteristiche progettuali delle strade devono essere orientativamente non inferiori rispettivamente a:

b) strade principali: due corsie carrabili di m 4.50; banchine laterali o marciapiedi pedonali di m 1,50;

c) strade urbane: due corsie carrabili di m 3.00; marciapiedi pedonali di m 1.50;

d) pista pedonale: sezione variabile.

Sia le sezioni carrabili che quelle pedonali possono essere derogate in ragione dei condizionamenti locali di attraversamento.

ART. 17 – Varianti relative alla viabilità

L'indicazione specifica e puntuale nel PUC di alcuni tracciati viari, ed in particolare dei percorsi pedonali nell'ambito del centro storico e dei percorsi carrabili di connessione tra l'area a monte ed a valle della Statale, in ragione della particolare complessità e delicatezza, è rinviata ad appositi dettagliati progetti infrastrutturali dell'Amministrazione, che verifichino puntualmente la fattibilità delle realizzazioni ed il loro l'inserimento in un tessuto consolidato.

Tali progetti avranno valore normativo di variante automatica al PUC, senza la necessità di formalizzazione procedurale, rientrando già attualmente come linee guida di intervento nel disegno complessivo della viabilità.

ART. 18 - Spazi di manovra e sosta

Oltre agli spazi per parcheggio pubblico indicati quali opere di urbanizzazione primaria dal piano, vanno previsti, quali annessi alla viabilità pubblica, gli spazi necessari per la sosta, la manovra e l'accesso degli autoveicoli, secondo le indicazioni di cui al R.U.E.C.

La viabilità privata di servizio condominiale tra più immobili è suscettibile di legittimo utilizzo dell'area relativa ai fini dell'applicazione degli indici di edificabilità fondiaria.

Si specifica, in merito, che nelle tavole di piano, sono evidenziate graficamente solo le strade pubbliche di progetto e non è differenziata la natura giuridica di quelle esistenti.

CAPO II

DISTANZE E FASCE DI RISPETTO

ART. 19 - Distanze e distacchi stradali

Le strade esistenti ricadenti nel territorio comunale, non specificatamente indicate nelle tavole di piano, sono classificate e regolate secondo le disposizioni dei D.M. 01.04.'68 (per le strade extra urbane esterne al perimetro delle zone residenziali, produttive e di interesse collettivo) e 02.04.'68 (per le strade urbane), della legge regionale 14/'82 e del Codice della strada.

In particolare lungo la Strada Statale, in zona urbana, il distacco minimo dei fabbricati è stabilito in m 10,0.

Nelle zone urbane in cui sono previste opere singole di sostituzione edilizia e costruzioni di nuovi fabbricati, le distanze tra fabbricati e confini di proprietà privata, tra fabbricati e fabbricati anche se siano interposte strade, vanno computate seguendo i criteri esposti nel R.U.E.C..

L'altezza del fabbricato su strada non può superare 1,5 la distanza fra i fabbricati tra i quali è compresa la strada.

Ai fini delle distanze le cabine elettriche pubbliche e private sono chiamate al rispetto dell'art. 873 del Codice Civile.

In via transitoria, fino alla definizione in fase esecutiva dei tracciati stradali di tutte le strade di progetto vano assicurati per quelle di tipo extra urbano arretramenti degli edifici rispetto al ciglio stradale di m 20.

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. 20 - Fasce di rispetto e vincoli

Per le fasce di rispetto e per i vincoli valgono le seguenti disposizioni di tutela.

A) Le strade esistenti ricadenti nel territorio comunale, non specificatamente indicate nelle tavole di piano, sono classificate e regolate secondo le disposizioni dei D.M. 01.04.'68 (per le strade extra urbane esterne al perimetro delle zone residenziali, produttive e di interesse collettivo) e 02.04.'68 (per le strade urbane), della legge regionale 14/'82 e del Codice della strada.

Per le fasce di arretramento stradale si rinvia, inoltre, all'applicazione del D.Lgs. n. 285 del 30/04/1992 modificato dal D.Lgs. n. 360 del 10/09/1993, DPR n. 495 del 19/12/1992 modificato dal DPR 16/09/1996 n. 610, nonché dalla Circolare 29/12/1997 n. 6709/97.

Per la regolamentazione delle distanze a protezione della rete viaria all'interno ed all'esterno dell'insediamento si rinvia comunque al RUEC (e relativo allegato) costituente

parte integrante del presente PUC.

È 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.

Per le costruzioni esistenti sono consentite esclusivamente operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

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

B) Nelle fasce di rispetto della ferrovia non sono ammesse nuove costruzioni destinate ad abitazioni o ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico; ai sensi dell'Art. 49 del DPR n. 753/80 lungo i tracciati delle linee ferroviarie e' vietato costruire,ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri trenta dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

C) Per le servitù di elettrodotto la distanza da osservare per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporta tempi di permanenza prolungati, è la seguente:
metri 10 (per linee a 132 KV);
metri 18 (per linee a 220 KV):
metri 28 (per linee a 380 KV).

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

Per linee a tensione nominale inferiore a 132 KV restano ferme le distanze previste dal D.M. 16/01/1991.

Per eventuali linee a tensione superiore a 380 KV le distanze di rispetto sono stabilite dalla Commissione Tecnica Scientifica di cui all'art. 8 del D.P.C.M. 23/04/92 n. 104.

D) La fascia di rispetto cimiteriale, assoggetta le aree in essa comprese all'assoluta inedificabilità di nuove costruzioni di qualsiasi genere. È tuttavia consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti e la ristrutturazione edilizia con modifica di destinazione d'uso (eliminando quella residenziale).

La fascia di rispetto cimiteriale, nell'apposita tavola di progetto, è riportata per una profondità di 200 m; tuttavia, in ragione della richiesta di deroga che l'Amministrazione intende sottoporre alla Azienda Sanitaria Locale, in fase di attuazione del Piano, all'atto dell'eventuale concessione della deroga, tale fascia potrà essere ridotta a 150 m..

E) Nelle aree ricadenti nella fascia di rispetto del metanodotto non sono ammesse inderogabilmente nuove costruzioni.

F) Nelle aree ricadenti nella fascia di rispetto dell'acquedotto non sono ammesse nuove costruzioni.

G) Nelle aree ricadenti nella fascia di rispetto della discarica non sono ammesse nuove costruzioni.

H) Nelle aree ricadenti nella fascia di rispetto militare non sono ammesse nuove costruzioni.

L'inedificabilità all'interno del perimetro delle fasce di rispetto o di servitù e l'arretramento dei corpi di fabbrica dai relativi confini non modifica la destinazione di zona dalle aree in esse comprese, nei cui confronti sono applicabili gli indici urbanistici che regolamentano la zona stessa.

In tutte le fasce di rispetto o di servitù sono ammesse destinazioni a coltivazioni agricole, o a sistemazioni a verde, percorsi pedonali e carrabili, parcheggi ed opere di urbanizzazione, nonché sistemazioni temporanee in caso di calamità naturali.

Nelle aree e per gli edifici assoggettati al vincolo paesistico e storico-artistico, ogni intervento va sottoposto a preventiva approvazione del competente organo di tutela, ai sensi del Decreto legislativo n. 42 del 22.01.200422.01.2004, G.U. 24.02.2004.

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

In particolare si segnala la necessità del rigoroso rispetto delle norme dei Piani Stralcio dell'Autorità di Bacino.

In fase di progettazione esecutiva si dovrà fare particolare attenzione alle caratteristiche geologiche e stratigrafiche del sottosuolo con apposite indagini integrative di quelle idro-sismo-geologiche che corredano il Piano.

TITOLO IV

ZONIZZAZIONE

CAPO I

ZONE OMOGENEE

ART. 21 - Disciplina d'uso del territorio comunale

La disciplina d'uso di tutte le aree del Comune è definita nelle tavole "Attrezzature e infrastrutture di progetto" e "Zonizzazione".

I parametri urbanistici ed edilizi di ciascuna zona territoriale omogenea sono stabiliti nei successivi articoli.

Le classificazioni del territorio comunale sono articolate per zone secondo la seguente identificazione:

1) Zone residenziali
- zone di interesse storico-ambientale **(A)**
- zone sature e di densificazione **(B)**
- zone di Edilizia Residenziale Sociale - ERS - **(C)**
- zone di nuovo insediamento private **(C)**

2) Zone per attività produttive extra agricole
- zone industriali esistenti **(D)**
- zone per insediamenti produttivi **(D)**

3) Zone agricole
- zone agricole semplici e di tutela **(E)**

4) Zone di interesse generale
- zone per attrezzature tecnologiche **(F)**
- zona per attrezzatura cimiteriale **(F)**

- zona per attrezzature sanitarie **(F)**
- zona per attrezzatura mercatale **(F)**

5) Zone a destinazione speciale
- zone private di servizi terziari **(G)**
- attrezzature private di pubblica utilità **(G)**

A tali classificazioni funzionali si sovrappongono localmente le seguenti:
Fasce di rispetto
- Fascia di rispetto cimiteriale
- Fascia di rispetto elettrodotto
- Fascia di rispetto stradale
- Fascia di rispetto ferroviaria
- Fasce di rispetto acquedotto e metanodotto
- Fascia di rispetto militare
- Fascia di rispetto della discarica

CAPO II

ZONE RESIDENZIALI

ART. 22 – Zone prevalentemente residenziali

In tali aree sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenza, commercio, artigianato, pubblici esercizi, uffici e servizi pubblici e privati, studi professionali e di rappresentanza, locali per associazioni politiche, sindacali, culturali, assistenziali e religiose, servizi di carattere locale, attività culturali e ricreative, e tutte le attività necessarie e complementari alla residenza.

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

Sono ammesse stazioni di servizio e officine di riparazione per autoveicoli, purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari ad almeno 5 volte la superficie utile dell'officina e comunque non inferiore a mq. 75.00.

Nelle norme che seguono, ove non vengono riportate specifiche ed esplicite indicazioni integrative, la tipologia degli interventi ammessi zona per zona (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica), è definita ai sensi del DPR 380/01.

Ai sensi della Circolare Min. Infrastrutture e Trasporti 07.08.2003 n.4174, recante Chiarimenti interpretativi riguardo al D.P.R. n.380/01 e s.m.i., per gli edifici esistenti per i quali è consentita la ristrutturazione edilizia, comprensiva della demolizione e ricostruzione, la volumetria esistente opportunamente documentata va conservata, ancorché con eventuale incremento della superficie utile.

Si aggiunge a tali definizioni quella della “sostituzione edilizia”, intesa come

insieme sistematico di opere che portano alla creazione di un organismo edilizio parzialmente o totalmente difforme dall'originario, mediante demolizione ricostruzione, a parità di cubatura ma con possibilità della modifica della sagoma planivolumetrica e dell'area di sedime.

E' opportuno specificare che la valutazione del "volume preesistente" richiamata in tutti gli articoli e zone omogenee delle presenti NTA relativamente a ristrutturazioni, sostituzioni e/o incrementi percentuali, nelle varie zone va intesa nei termini della cubatura risultante dal conteggio della intera sagoma planivolumetrica; naturalmente le nuove capacità volumetriche assentibili in questi casi, così come per eventuali ampliamenti conseguenti all'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria, andranno computate secondo la regolamentazione attualmente vigente.

Tali interventi dovranno rispettare le sole condizioni che l'altezza risultante non superi quella consentita dalla norma di zona e che vengano osservate le distanze dai fabbricati e dai confini relativi

Ai sensi della Legge 457/78 vanno intese quali zone di degrado del patrimonio edilizio esistente quelle ricadenti all'interno delle zone omogenee nel seguito definite A e B1.

Nelle zone omogenee nelle quali è previsto, l'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria articolato tra uso abitativo e funzioni non specificamente abitative ma ad esse connesse (attrezzature private, attrezzature culturali e direzionali, attrezzature per lo spettacolo e lo svago, attrezzature commerciali, laboratori artigiani e sussidiari alle attività commerciali, pubblici esercizi, uffici privati e studi professionali, depositi) riguarda esclusivamente le nuove edificazioni su lotti liberi; per i fabbricati esistenti all'atto della entrata in vigore del PUC è possibile considerare l'indice di fabbricabilità fondiaria totale senza la suddivisione tra uso abitativo e funzioni ad esse connesse.

In tutte le zone residenziali è concessa per gli edifici da demolire ai fini della creazione di nuove strade o per determinare allargamenti e allineamenti stradali, la ricostruzione con incremento volumetrico del 20% del preesistente relativo alla parte di edificio demolito, con possibilità di deroghe relativamente al rapporto di copertura ed alle altezze vigenti in zona.

Nel caso del ricorso a comparti perequativi, la volumetria consentita dagli indici di fabbricabilità deve intendersi riferita alle sole cubature private, con esclusione di quelle relative alle attrezzature pubbliche.

Nelle zone residenziali ricadono aree individuate quali di verde privato vincolato: per tali aree è prescritta la conservazione delle superfici di frangia rispetto alle contigue infrastrutture viarie con destinazione agricola privata e la realizzazione di vegetazione arborea.

I parcheggi inerenti le costruzioni private e pubbliche vanno previsti secondo la tabella A allegata.

ART. 23 – Zona A - urbana del nucleo storico-ambientale

Il territorio comunale di San Tammaro è qualificato dalla presenza di un nucleo antico di interesse storico-ambientale e pertanto individuato per la conservazione e la tutela.

La zona è identificata quale nucleo originario dell'abitato, da salvaguardare nella sua tessitura insediativa, e sarà oggetto di interventi attuativi diretti, con possibilità di modificazione di destinazione d'uso ed incremento di superficie utile e di Piani di recupero nei casi nei quali si manifesti l'opportunità di interventi unitari volti al risanamento conservativo, per garantire la riqualificazione e la funzionalità degli edifici, alla

riutilizzazione sociale delle strutture più importanti ed alla creazione di aree pubbliche attrezzate.

Per gli edifici storico-artistici è in ogni caso imposto il restauro conservativo.

La classificazione degli edifici con caratteristiche di rilievo storico-artistico verrà operata in fase di gestione del Piano con apposita delibera della Giunta Comunale.

Nella fase transitoria in attesa di detta deliberazione si farà capo ad apposita valutazione operata caso per caso dall'Ufficio Tecnico: l'eventuale riconoscimento dei caratteri storico-artistici dell'edificio da assoggettare a restauro e risanamento conservativo dovrà essere comunque sottoposto alla convalida della Giunta.

Sono ammesse operazioni di ristrutturazione edilizia, o anche sostituzioni edilizie a parità di volume, nel rispetto dei tracciati viari, a condizione che siano utilizzati materiali e tecniche edilizie sostenibili e per la riduzione del dispendio energetico.

Se dalla ristrutturazione o dalla sostituzione edilizia dovesse risultare un aumento della superficie utile, tale aumento non potrà avere destinazione residenziale che nella misura del 50%.

E' vietata la destinazione residenziale ai piani terra prospettanti con vedute su spazi pubblici.

Al fine di incentivare il recupero e il riutilizzo degli edifici degradati o abbandonati, è consentito il cambio della destinazione d'uso originaria dei locali situati ai piani terra, compresi i vani aventi accesso da cortili interni e androni, in destinazione a garages, commerciale o terziaria in genere (funzioni sociali, espositive, ricreative) da attuarsi mediante modalità di perequazione tipologica: le ristrutturazioni o sostituzioni edilizie che provvedono a dette modifiche di destinazione d'uso, possono usufruire di un incremento volumetrico pari a quello oggetto della modifica, in deroga al limite di incremento di superficie utile.

Al fine della ricomposizione delle cortine edilizie fronteggianti le strade, è altresì consentita per i copi di fabbrica aventi entrambi i lotti confinanti lungo la via pubblica già edificati, le sopraelevazioni che ne determinano l'allineamento alla quota del più basso dei detti adiacenti fabbricati .

È d'obbligo il rispetto delle caratteristiche costruttive o di decoro tipiche dell'ambito urbano di appartenenza.

Non sono consentite nuove costruzioni sulle aree libere.

Alle le aree che vengano volontariamente sottoposte a servitù pubblica (con apposito atto formale) da parte dei privati al fine della creazione di percorsi pedonali di attraversamento del centro storico, può riconoscersi ad incremento delle volumetrie esistenti, un indice di fabbricabilità fondiaria di 2,0 mc/mq.

Nella zona l'Amministrazione ha la facoltà di individuare piani di recupero di iniziativa pubblica (fermo restando in via preliminare la possibilità di attuazione da parte dei privati).

Tali piani (che potranno anche essere proposti da privati) saranno individuati in fase di gestione del P.U.C.; per essi, sino alla approvazione dei relativi progetti ed all'interno delle rispettive aree, saranno consentite esclusivamente, in via transitoria, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili.

Nei Piani di Recupero, di iniziativa privata o pubblica dell'Amministrazione, attuati mediante la ristrutturazione urbanistica, gli interventi potranno essere realizzati a parità di cubatura degli edifici oggetto di sostituzione, con un incremento percentuale del 20% a titolo di premialità, a condizione che siano utilizzati materiali e tecniche edilizie sostenibili e per la riduzione del dispendio energetico.

ART. 24 - Zone B1- urbane di insediamento tradizionale

Le zone, disposte in fregio al centro storico-ambientale, presentano carattere insediativo di tipo tradizionale, caratterizzato da un tessuto fitto e con edificato segnato da cortili interni.

Gli interventi in zona, non essendovi ulteriori spazi per nuova edificazione, riguardano la possibilità di ristrutturazione o di sostituzione edilizia; tali interventi potranno conseguire incrementi volumetrici nel limite del 20% della cubatura preesistente.

Al fine di incentivare il recupero e il riutilizzo degli edifici degradati o abbandonati, è consentito il cambio della destinazione d'uso originaria dei locali situati ai piani terra, compresi i vani aventi accesso da cortili interni e androni, in destinazione a garages, commerciale o terziaria in genere (funzioni sociali, espositive, ricreative) da attuarsi mediante modalità di perequazione tipologica: le ristrutturazioni o sostituzioni edilizie che provvedono a dette modifiche di destinazione d'uso, possono usufruire di un incremento volumetrico pari a quello oggetto della modifica, in aggiunta all'incremento volumetrico di cui sopra.

Il piano in zona si attua mediante permesso di costruire.

ART. 25 - Zone B2 - urbane residenziali consolidate

Le zone, costituite da insediamento del tutto saturi, costituiscono l'ulteriore fascia di accrescimento del centro abitato, sviluppatosi al suo contorno, interessando anche marginalmente aree disposte sul versante opposto ed a cavallo della strada statale.

I caratteri insediativi sono quelli di un tessuto di notevole densità nell'uso delle superfici, ma contrassegnato da altezze dell'edificato relativamente modeste.

Lo stato manutentivo generalmente discreto, non esclude la eventualità di limitati interventi di ristrutturazioni edilizie.

Sono pertanto ammesse operazioni di ristrutturazione edilizia, o anche sostituzioni edilizie a parità di volume.

Sono ammessi altresì ampliamenti delle consistenze edilizie con incremento delle volumetrie preesistenti nella misura massima del 30% e sopraelevazione di un piano, a condizione che siano utilizzati materiali e tecniche edilizie sostenibili e per la riduzione del dispendio energetico.

Le residue poche superfici libere ed utilizzabili a fine edificatorio potranno usufruire di un indice di fabbricabilità fondiaria ad uso abitativo di 1,40 mc/mq; è consentita, inoltre, l'integrazione di tale edificazione con funzioni non specificamente abitative ma ad esse connesse (attrezzature private, attrezzature culturali e direzionali, attrezzature per lo spettacolo e lo svago, attrezzature commerciali, laboratori artigiani e sussidiari alle attività commerciali, pubblici esercizi, uffici privati e studi professionali, depositi), usufruendo di un distinto indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,35 mc/mq.

Alle aree cedute volontariamente, al Comune per determinare i nuovi allineamenti stradali o per la creazione di attrezzature pubbliche di quartiere anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione, potrà essere applicato un indice fondiario di 2,0 mc/mq.

E' vietata la destinazione residenziale ai piani terra prospettanti con vedute su spazi pubblici, ad eccezione dei fabbricati mono o bifamiliari (tipologia a villini).

E' consentito il cambio della destinazione d'uso originaria dei locali residenziali situati ai piani terra, compresi i vani aventi accesso da cortili interni e androni, in destinazione a garages, commerciale o terziaria in genere (funzioni sociali, espositive, ricreative) da attuarsi mediante modalità di perequazione tipologica: le ristrutturazioni o sostituzioni edilizie che provvedono a dette modifiche di destinazione d'uso, possono

usufruire di un incremento volumetrico pari a quello oggetto della modifica, in aggiunta agli incrementi volumetrici di cui sopra. .

Al fine della ricomposizione delle cortine edilizie fronteggianti le strade, è altresì consentita per i corpi di fabbrica aventi entrambi i lotti confinanti lungo la via pubblica già edificati, le sopraelevazioni che ne determinano l'allineamento alla quota del più basso dei detti adiacenti fabbricati.

Il piano in zona si attua con intervento diretto.

Il lotto minimo deve essere rispettato oltre che dalle nuove costruzioni, anche dalle operazioni di ampliamento o di sostituzione edilizia che determinino un incremento di volume, comunque contenuto nei limiti degli indici di fabbricabilità fondiaria della zona.

ART. 26 - Zone B3 - residenziali di saturazione

Le zone, di più recente edificazione con tessuto di carattere insediativo denso, ma segnato ancora dalla presenza aree libere, potranno essere oggetto di interventi localizzati di saturazione, nonché di eventuali ristrutturazioni dell'esistente.

Il piano si attua con intervento diretto mediante Permesso di costruire

Le residue poche superfici libere ed utilizzabili a fine edificatorio potranno usufruire di un indice di fabbricabilità fondiaria ad uso abitativo di 1,70 mc/mq; è consentita, inoltre, l'integrazione di tale edificazione con funzioni non specificamente abitative ma ad esse connesse (attrezzature private, attrezzature culturali e direzionali, attrezzature per lo spettacolo e lo svago, attrezzature commerciali, laboratori artigiani e sussidiari alle attività commerciali, pubblici esercizi, uffici privati e studi professionali, depositi), usufruendo di un distinto indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,35 mc/mq.

Sono ammesse operazioni di ristrutturazione edilizia con possibilità di incremento delle superfici utili, o anche sostituzioni edilizie con incremento volumetrico fino alla contingenza dell'indice complessivo di fabbricabilità fondiaria assegnato alla zona.

Le eventuali attività produttive già esistenti in zona possono conservare la loro destinazione e sono suscettibili di interventi di adeguamento funzionale entro il limite di un incremento volumetrico del 10% del preesistente.

E' vietata la destinazione residenziale ai piani terra prospettanti con vedute su spazi pubblici, ad eccezione dei fabbricati mono o bifamiliari (tipologia a villini).

Al fine della ricomposizione delle cortine edilizie fronteggianti le strade, è altresì consentita per i corpi di fabbrica aventi entrambi i lotti confinanti lungo la via pubblica già edificati, le sopraelevazioni che ne determinano l'allineamento alla quota del più basso dei detti adiacenti fabbricati.

E' possibile usufruire di un incentivo volumetrico, ad integrazione della cubatura preesistente, per le aree trasferite gratuitamente al Comune per determinare nuovi allineamenti stradali o nuove attrezzature pubbliche nella misura di 3,0 mc per ogni mq ceduto.

Il lotto minimo deve essere rispettato oltre che dalle nuove costruzioni, anche dalle operazioni di ampliamento o di sostituzione edilizia che determinino un incremento di volume, comunque contenuto nei limiti degli indici di fabbricabilità fondiaria della zona.

ART. 27 - Zone B4 - residenziali di completamento

Le zone, collocate in posizione maggiormente periferica offrono spazio per interventi di completamento e di riassetto insediativo.

L'edificato presente mostra caratteri edilizi e consistenze simili a quelle registrate per le zone B3; la diversa collocazione e la relativa perifericità consigliano, tuttavia di

assumere pere la nuova edificazione indici di fabbricabilità più contenuti.

Il piano si attua con intervento diretto mediante Permesso di costruire ed in un'area specificamente individuata nella zonizzazione di Piano, mediante Comparto perequativo, in ragione della disponibilità di uno superficie edificabile più consistente per ampiezza e collocazione-

Sono ammesse operazioni di ristrutturazione edilizia con possibilità di incremento delle superfici utili, o anche sostituzioni edilizie a parità di volume, o anche sostituzioni edilizie con incremento volumetrico fino alla contingenza dell'indice complessivo di fabbricabilità fondiaria assegnato alla zona.

Le eventuali attività produttive già esistenti in zona possono conservare la loro destinazione e sono suscettibili di interventi di adeguamento funzionale entro il limite di un incremento volumetrico del 10% del preesistente.

E' vietata la destinazione residenziale ai piani terra prospettanti con vedute su spazi pubblici, ad eccezione dei fabbricati mono o bifamiliari (tipologia a villini).

Al fine della ricomposizione delle cortine edilizie fronteggianti le strade, è altresì consentita per i corpi di fabbrica aventi entrambi i lotti confinanti lungo la via pubblica già edificati, le sopraelevazioni che ne determinano l'allineamento alla quota del più basso dei detti adiacenti fabbricati.

Sono consentite nuove costruzioni sulle aree libere non ricadenti nei comparti con un indice di fabbricabilità fondiaria ad uso abitativo di 1,40 mc/mq; è consentita, inoltre, l'integrazione di tale edificazione con funzioni non specificamente abitative ma ad esse connesse (attrezzature private, attrezzature culturali e direzionali, attrezzature per lo spettacolo e lo svago, attrezzature commerciali, laboratori artigiani e sussidiari alle attività commerciali, pubblici esercizi, uffici privati e studi professionali, depositi), usufruendo di uno specifico indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,25 mc/mq.

E' possibile usufruire di un incentivo volumetrico, ad integrazione della cubatura preesistente, per le aree trasferite gratuitamente al Comune per determinare nuovi allineamenti stradali o nuove attrezzature pubbliche nella misura di 3,0 mc per ogni mq ceduto.

Il Piano si attua con intervento diretto: nel caso del comparto il rilascio dei permessi di costruire e l'edificazione dei singoli lotti sono subordinati all'approvazione preventiva ed alla stipula della convenzione che costituisce parte integrante e sostanziale del progetto del comparto stesso.

Le aree libere ricadenti in zona affidate ad intervento di nuova edificazione mediante Comparto perequativo, comprendono lotti residenziali, integrati dai complessi di attrezzature pubbliche necessarie.

L'indice di fabbricabilità esteso all'intera superficie del comparto, individuato dal numero identificativo 1., in ragione delle aree da cedere, ha un proprio valore ed i restanti parametri urbanistici ed edilizi che regolamentano il comparto sono riportati nella "tabella riepilogativa" allegata, che ha valore sinottico e normativo.

La dimensione minima di intervento del comparto e la quota delle aree per attrezzature pubbliche che è fatto obbligo di cedere al Comune, a parziale scomputo della quota di contributo relativa all'incidenza delle spese di urbanizzazione, comprese quelle necessarie per la realizzazione degli spazi di circolazione e sosta, risultano individuate dalle perimetrazioni e dalle indicazioni grafiche della zonizzazione di Piano.

Le aree pubbliche da cedere, nel rispetto della percentuale di incidenza del loro totale sul totale della superficie della singola zona, non devono essere necessariamente contigue ai lotti fondiari di intervento.

In caso di esproprio per pubblica utilità delle aree pubbliche per opere di urbanizzazione individuate nei comparti (in caso di inerzia dei privati) le relative superfici non potranno usufruire dell'indice di fabbricabilità relativa.

ART. 28 - Zone B5 - residenziali dei piani attuativi vigenti

Le zone interessate da piani attuativi residenziali vigenti di iniziativa sia pubblica (Piani di zona per l'Edilizia Economica e Popolare PEEP) che privata (Piani di Lottizzazione Convenzionata PdL) in diverse stadi di attuazione, sono affidate sotto l'aspetto della regolamentazione esecutiva e dei contenuti normativi ai rispettivi strumenti urbanistici attuativi vigenti.

Art. 29 - Zone C1 - residenziali di ampliamento

Il Piano si attua in zona 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 alle intere zone, o ad aree della dimensione minima di intervento di 5.000 mq, ed alla stipula della relativa convenzione.

L'indice di fabbricabilità territoriale, esteso alle singole lottizzazioni nella loro interezza e' stabilito in 0,8 mc/mq. è consentita, inoltre, l'integrazione di tale edificazione con funzioni non specificamente abitative ma ad esse connesse (attrezzature private, attrezzature culturali e direzionali, attrezzature per lo spettacolo e lo svago, attrezzature commerciali, laboratori artigiani e sussidiari alle attività commerciali, pubblici esercizi, uffici privati e studi professionali, depositi), usufruendo di un distinto indice di fabbricabilità fondiaria aggiuntivo pari a 0,15 mc/mq.

È' espressamente previsto, in caso di difficoltà di attivazione delle lottizzazioni da parte dei privati, il ricorso da parte dell'Amministrazione a lottizzazioni di Ufficio.

Ai fini della determinazione della partecipazione di ogni lottizzazione alla creazione degli spazi pubblici da destinare a standards urbanistici in aggiunta agli spazi di circolazione e sosta, la quota di superficie territoriale da cedere gratuitamente all'Amministrazione, e' determinata nella percentuale del 15% della superficie territoriale.

La ripartizione delle attrezzature pubbliche tra le diverse tipologie (verde e parcheggi) è riportata nella Tabella di dimensionamento n. 4 allegata alla Relazione Tecnica (a tal fine le due zone sono individuate nella Tavola di zonizzazione di progetto quali C1.1 e C1.2).

Art. 30 - Zone C2 - residenziali per Edilizia Sociale (ERS)

Le zone comprendono le aree di espansione residenziale riservate all'Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.), integrate dalle destinazioni d'uso normalmente presenti in connessione a queste.

In dette zone il piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata o pubblica.

Il rilascio del permesso di costruire e l'edificazione dei singoli lotti è subordinato all'approvazione preventiva dei piani attuativi PUA, con valore di piani per l'Edilizia Residenziale Sociale ed alla stipula della eventuale relativa convenzione con l'Amministrazione Comunale.

La dimensione minima di intervento per i piani esecutivi PUA nei quali è possibile articolare le zone omogenee è stabilita in 10.000 mq.

L'indice di fabbricabilità territoriale, esteso alle singole zone nella loro interezza è stabilito in 1,20 mc/mq. è consentita, inoltre, l'integrazione di tale edificazione con funzioni non specificamente abitative ma ad esse connesse (attrezzature private, attrezzature culturali e direzionali, attrezzature per lo spettacolo e lo svago, attrezzature commerciali, laboratori artigiani e sussidiari alle attività commerciali, pubblici esercizi, uffici privati e studi professionali, depositi), usufruendo di un distinto indice di fabbricabilità fondiaria aggiuntivo pari a 0,25 mc/mq.

Ai fini della determinazione della partecipazione di ogni PUA alla creazione degli spazi pubblici da destinare a standards urbanistici in aggiunta agli spazi di circolazione e sosta, la quota di superficie territoriale da cedere gratuitamente all'Amministrazione, e' individuata nella percentuale del 20 % della superficie territoriale.

La ripartizione delle attrezzature pubbliche tra le diverse tipologie (verde e parcheggi) è riportata nella Tabella di dimensionamento n. 4 allegata alla Relazione Tecnica (a tal fine le due zone sono individuate nella Tavola di zonizzazione di progetto quali C2.1 e C2.2).

CAPO III

ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE EXTRA-AGRICOLE

Art. 31 - Zone per attività produttive extra-agricole

In tali zone, destinate ad ospitare edifici ed attrezzature per attività artigianali, industriali e terziarie, è consentita l'installazione di uffici, laboratori, magazzini, depositi, rimesse, sale di esposizione e vendita, 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.

I parcheggi privati inerenti le costruzioni vanno previsti secondo la tabella A allegata.

Per le attrezzature relative alle attività produttive terziarie, e per quelle ad esse assimilabili anche se miste a residenze, l'osservanza dell'art. 5 del D.M. n. 1444/68 è assicurata mediante determinazione nel singolo permesso di costruire delle aree necessarie.

In particolare per le attività facenti capo al commercio con esercizi "di vicinato" (o assimilabili) con superficie utile complessiva inferiore ai mq 150 non vi è obbligo di applicazione dell'art. 5 del D.M. n. 1444/68; per quelle con superficie utile complessiva superiore a detto valore, le aree per parcheggio pubblico potranno essere implicitamente oggetto di monetizzazione, senza il vincolo di destinazione; per le attività di dimensioni maggiori la monetizzazione potrà risultare facoltativa a discrezione dell'Amministrazione (la durata dell'obbligatorio vincolo di destinazione è connessa alla permanenza della destinazione produttiva).

Nelle zone produttive sono vietati gli insediamenti per attività nocive di qualsiasi genere e natura.

Art. 32 - Zona D1 - Piano di Insediamento Produttivo industriale esistente (PIP)

La Zona D1 per attività produttive industriali è oggetto da un piano attuativo

vigente di iniziativa pubblica (Piano di Insediamento Produttivo PIP) in avanzato stadio di attuazione; la zona per quanto riguarda il completamento dei residui lotti liberi, è affidata alla regolamentazione esecutiva ed ai contenuti normativi dello strumento urbanistico attuativo vigente.

Art. 33 - Zona D2 - Piano di Insediamento Produttivo artigianale di progetto (PIP)

La zona comprende le aree necessarie per l'espansione delle iniziative economiche di carattere, artigiano, commerciale all'ingrosso e simili nonché per la delocalizzazione delle attività produttive contrastanti con la collocazione urbana.

Il piano si attua mediante intervento di iniziativa pubblica o anche privata: nel primo caso si farà ricorso ad un PIP esteso all'intera zona, nel secondo caso attraverso lottizzazione convenzionata estesa all'intera zona.

Il massimo rapporto di copertura fondiario in zona non potrà eccedere il valore di 0,5 mq/mq.

Le parti dei fabbricati non realizzate con capannoni non dovranno eccedere il piano terra e il primo piano ed un'altezza massima di m 7,50.

L'indice di fabbricabilità territoriale è fissato in 2,5 mc/mq.

L'aliquota di cubatura residenziale ammessa per ciascun intervento non potrà eccedere la percentuale del 5% della volumetria di ogni singolo intervento.

Nel PUA la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettiva, a verde pubblico o a parcheggi (escluso le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie territoriale.

Va inoltre assicurato che, ai sensi dell'art.5, comma 2, del D.I. 1444/68, nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi privati (in aggiunta a quelli di cui all'art.18 della L.765/67).

Art. 34 - Zone D3 - insediamenti logistici esistenti

Le zone sono relative al complesso di aree isolate che ospitano gli esistenti complessi produttivi di tipo logistico, depositi, ecc.

Nella zona è consentito l'ampliamento degli edifici e capannoni destinati alla ai depositi e alle attività di servizio e l'edificazione di nuovi corpi di fabbrica collegati alla attività produttiva, nei limiti di un incremento del rapporto di copertura dello 0,20% della superficie coperta esistente.

Gli edifici non dovranno superare l'altezza massima di 7,50 m; la distanza dai confini dovrà essere pari almeno a 5 metri e comunque non inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato in caso di confine libero; la distanza tra i fabbricati non dovrà essere comunque inferiore a 10 metri

Sono ammesse sostituzioni edilizie delle costruzioni esistenti con possibilità di incremento di superficie utile e di cambio di destinazione d'uso, tra quelle ammesse in zona.

Il piano si attua a mezzo di permesso di costruire per eventuali interventi di ristrutturazione dell'esistente.

Art. 35 - Zona D4 - insediamento produttivo artigianale di progetto

La zona comprende le aree per l'espansione delle iniziative economiche di carattere artigiano, commerciale all'ingrosso, di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e simili.

Il piano si attua attraverso lottizzazioni convenzionate estese ad una superficie di almeno 20.000 mq.

La volumetria privata complessiva realizzabile non eccederà l'indice territoriale di 2,5 mc/mq ed il rapporto di copertura non dovrà superare il valore di 0,50 mq/mq, con H max di 12,0 m; le parti dei fabbricati non realizzate con capannoni non dovranno eccedere il piano terra e il primo piano ed un'altezza massima di m 7,50.

L'aliquota di cubatura residenziale ammessa per ciascun intervento non potrà eccedere la percentuale del 10% della volumetria di ogni singolo intervento.

I lottizzanti a parziale scomputo della quota di contributo per opere di urbanizzazione, dovranno cedere al Comune, oltre alle aree necessarie alla realizzazione della viabilità locale, una superficie pari a non meno del 10% dell'area lottizzata, da destinare ad attrezzature pubbliche.

Va inoltre assicurato che, ai sensi dell'art.5, comma 2, del D.I. 1444/68, nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi privati (in aggiunta a quelli di cui all'art.18 della L.765/67).

È espressamente previsto, in caso di difficoltà di attivazione delle lottizzazioni da parte dei privati, il ricorso da parte dell'Amministrazione a lottizzazioni di Ufficio .

Art. 36 - Zona D5 temp - insediamento produttivo industriale temporaneo

La zona, collocata a poca distanza dal complesso monumentale della Reggia del Carditello, ospita un impianto di betonaggio.

Tale destinazione e le relative strutture sono valutate quali non compatibili con la naturale vocazione del sito.

Pertanto l'obiettivo di tutela è rappresentato dalla necessità di riqualificare il paesaggio degradato previa delocalizzazione progressiva delle attività non compatibili, al fine di recuperarlo alla sua originaria connotazione.

In quanto ritenuti incompatibili con la necessità di pervenire alla riqualificazione del contesto, in tale area sono vietati i seguenti interventi:

- realizzazione di nuove volumetrie ed incremento di eventuali volumi esistenti;
- realizzazione di impianti di produzione di energia di tipo verticale;
- la realizzazione di nuove infrastrutture non compatibili con gli obiettivi di tutela.

In tale area è ammessa:

- la realizzazione di aree di parcheggio;
- la realizzazione di progetti di recupero ambientale che prevedano opere di miglioramento della qualità paesaggistica;
- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti esistenti;
- realizzazione di impianti rice-trasmittenti e ripetitori di servizi di telecomunicazione di altezza massima non superiore ai dieci metri;
- nelle more della progressiva delocalizzazione e fatto obbligo di predisporre misure di mitigazione e miglioramento ambientale e paesaggistico quali barriere vegetali, interventi di risanamento etc..

CAPO IV

ZONE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE AGRICOLE

ART. 37 – Zone per attività produttive agricole

Tali zone sono destinate all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con l'agricoltura.

L'obiettivo della valorizzazione delle aree viene perseguito attraverso la presenza dell'uomo nel territorio agricolo come elemento non di rischio o di contaminazione dell'ambiente, ma al contrario come indispensabile elemento di conservazione, meglio ancora di valorizzazione dello stato dei luoghi.

In zona agricola ricadono aree con vincolo paesistico.

Sono consentite, abitazioni rurali e annessi agricoli quali serre, stalle, silos, magazzini, depositi e locali per la conservazione e la lavorazione artigianale dei prodotti agricoli.

L'indice di fabbricabilità fondiaria per l'edilizia ad uso abitativo, ai sensi della Legge Regionale 14/82, può essere concesso solo ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia o proprietari concedenti, aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere, considerati imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della Legge 153/'75.

Non sono consentiti in ogni caso volumi residenziali superiori ai 500 mc.

Ai fini del computo delle cubature si farà riferimento al piano di calpestio del primo livello fuori terra, sempre che l'eventuale seminterrato non acceda per altezza dal piano di campagna di m. 1.20.

La realizzazione di serre di coltura è regolata dalle leggi regionali n. 8/'95 e n. 7/'96.

Nella zona ricadono aree individuate come della fascia A e dell' area R nel Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino: le attività edilizie e di trasformazione territoriale previste dovranno essere attuate conformemente alle relative regolamentazioni.

Art. 38 – Zona E1 - agricola complementare alla città

La zona riguarda aree agricole e di verde privato sottoposte a vincolo di inedificabilità al fine di tutelare le parti marginali al tessuto edificato e costituire riserva per le esigenze di eventuale futura espansione insediativa.

La zona è destinata all'esercizio delle attività agricole dirette ed ad esse connesse.

I corpi di fabbrica dovranno essere rigorosamente compatibili con detta destinazione e localizzate esclusivamente in campo aperto.

E' pertanto consentita la presenza di abitazioni rurali e annessi agricoli quali stalle, silos, magazzini, depositi e locali per la conservazione e la lavorazione artigianale dei prodotti agricoli.

La zona, ai sensi dell'Art. 44 del vigente PTCP, è classificata quale "Territorio rurale e aperto complementare alla città".

Il territorio rurale e aperto complementare alla città comprende le parti del

territorio rurale che si sviluppano intorno all'attuale territorio urbano, segnate dalle tracce della centuriazione.

Detta previsione è finalizzata ad:

- evitare la saldatura dei preesistenti centri e nuclei edificati;
- conservare gli elementi del paesaggio rurale storico (filari, strade e sentieri, canali, fontanili) e le permanenti attività produttive agricole.

Il territorio rurale aperto complementare alla città è destinato ad attività rurali in regime di inedificabilità, salvo il recupero dell'edilizia esistente, anche al fine di dotare tale territorio delle attrezzature essenziali senza incremento del carico insediativo.

Può altresì ospitare attrezzature di verde pubblico e spazi per attività ricreative e sportive senza nuova edificazione anche attraverso la realizzazione di parchi agricoli urbani, come previsto dalla legge della regione Campania 17/2003.

Non sono ammesse nuove costruzioni destinate ad annessi rustici, serre, allevamenti zootecnici e ad uso residenziale.

Ai fini dell'esercizio del diritto all'accorpamento dei lotti agricoli a fine edilizio, alla zona E1 si assegna un indice di fabbricabilità fondiaria per residenza agricola, trasferibile ed utilizzabile esclusivamente in altre zone E agricole, di 0,03 mc/mq.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o anche di ristrutturazione dei corpi di fabbrica preesistenti (sempre che la residenza sia finalizzata al conduttore a titolo professionale della azienda agricola).

Nel caso in cui l'azienda agricola intenda praticare attività di "agriturismo", le dimensioni dell'intervento saranno conformi ai dispositivi regionali in materia e quindi alla presentazione di un progetto approvato dalla Regione Campania.

Il Piano si attua a mezzo di intervento edilizio diretto.

Gli interventi di demolizione con ricostruzione, di adeguamento igienico funzionale di cui al presente articolo sono assentibili esclusivamente per edifici di cui sia documentata l'utilizzazione per la conduzione agricola del fondo o per gli usi disciplinati dalla L.R. n. 41/84 e L.R. n. 17/2001.

E' consentito il mutamento di destinazione d'uso previo rilascio di Permesso di costruire ai sensi dell'art.2, comma 8, della L.R. n.19/2001, con l'esclusione di destinazioni non compatibili con il contesto rurale.

Per gli impianti di trasformazione agricola preesistenti in zona è consentita la ristrutturazione e l'ampliamento nella misura di cui all'art. 1 della L.R. n. 7 del 27/04/98.

Le esistenti serre di coltura sono suscettibili di manutenzione ordinaria e straordinaria, quest'ultima a condizione che siano utilizzati materiali e tecnologie sostenibili e per la riduzione del dispendio energetico,

Sono altresì consentite la realizzazione di serre di protezione delle colture orticole e/o floricole nel rispetto dei parametri, delle prescrizioni e degli indirizzi di cui alle LL. RR. n. 8/95 e 7/96, a condizione che siano utilizzati materiali e tecnologie sostenibili e per la riduzione del dispendio energetico.

Gli impianti per l'allevamento di bestiame, nonché le concimaie soggette al D.P.R. 305/56 devono essere ubicati ad almeno 100 ml di distanza da qualunque fabbricato esistente destinato a residenza o attività produttive o attrezzature pubbliche o private.

E' inoltre consentita la realizzazione della viabilità interpoderale, con sezione, comprensiva di cunette, non superiore a ml 4 e con piazzole di interscambio a distanza adeguata in rapporto al traffico della zona.

Art. 39 – Zona E2 - agricola semplice

La zona è destinata all'esercizio delle attività agricole dirette ed ad esse connesse.

È’ consentito il ripristino degli edifici esistenti mediante singoli interventi previo rilascio del relativo titolo abitativo. Sono sempre consentititi interventi relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria di cui alle lettere a), b) e c) dell'art.3 del D.P.R. n. 380/2001 e succ. mod. ed int..

E’ lecita, altresì, la trasformazione di destinazione d’uso originaria in residenziale o agrituristica.

È comunque consentita la realizzazione di gazebi, chioschi, sistemazione delle aree a verde con relative attrezzature che non comportino una superficie impegnata superiore al 10% della superficie fondiaria.

I corpi di fabbrica dovranno essere rigorosamente compatibili con detta destinazione e localizzabili esclusivamente in campo aperto.

E’ quindi consentita la presenza di abitazioni rurali e annessi agricoli quali stalle, silos, magazzini, depositi e locali per la conservazione e la lavorazione artigianale dei prodotti agricoli.

Il Piano si attua a mezzo di intervento edilizio diretto.

Il lotto minimo di intervento non dovrà essere inferiore ad una superficie di 10.000 mq.

La realizzazione di nuova edilizia ad uso abitativo potrà usufruire di un indice di fabbricabilità di 0,03 mc/mq; per la realizzazione degli annessi agricoli necessari alla conduzione del fondo è ammesso un indice di fabbricabilità fondiario di 0,05 mc/mq.

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

Gli interventi di demolizione con ricostruzione, di adeguamento igienico funzionale di cui al presente articolo sono assentibili esclusivamente per edifici di cui sia documentata l'utilizzazione per la conduzione agricola del fondo o per gli usi disciplinati dalla L.R. n. 41/84 e L.R. n. 17/2001. E' comunque sempre consentito l'ampliamento degli edifici esistenti fino ad un massimo del 20% dell'esistente cubatura, al fine di conseguire adeguamenti igienico-funzionali.

L'edilizia rurale connessa con l'attività agrituristica e relative attrezzature, come definita dalla L.R. n° 41 del 28/08/1984, e con le attività ricettive di cui alla L.R. n° 17 del 29/11/2001 segue la disciplina del presente articolo relativa alle realizzazioni pertinenziali.

E' consentito il mutamento di destinazione d'uso previo rilascio di Permesso di costruire ai sensi dell'art.2, comma 8, della L.R. n.19/2001, con l'esclusione di destinazioni non compatibili con il contesto rurale.

Per gli impianti di trasformazione agricola preesistenti in zona è consentita la ristrutturazione e l'ampliamento nella misura di cui all'art. 1 della L.R. n. 7 del 27/04/98.

Le esistenti serre di coltura sono suscettibili di manutenzione ordinaria e straordinaria, quest’ultima a condizione che siano utilizzati materiali e tecnologie sostenibili e per la riduzione del dispendio energetico,

Sono altresì consentite la realizzazione di serre di protezione delle colture orticole e/o floricole nel rispetto dei parametri, delle prescrizioni e degli indirizzi di cui alle LL. RR. n. 8/95 e 7/96, anche con carattere permanente a condizione che siano utilizzati materiali e tecnologie sostenibili e per la riduzione del dispendio energetico.

I nuovi impianti zootecnici per l'allevamento di bestiame, nonché le concimaie soggette al D.P.R. 305/56 devono essere ubicati ad almeno 100 ml di distanza da qualunque fabbricato esistente destinato a residenza o attività produttive o attrezzature pubbliche o private.

Sono inoltre consentiti la realizzazione della viabilità interpoderale, con sezione,

comprensiva di cunette, non superiore a ml 4 e con piazzole di interscambio a distanza adeguata in rapporto al traffico della zona.

Art. 40 – Zona E3 - agricola di tutela del paesaggio agrario di interesse storico

La zona è oggetto di conservazione integrale al fine della salvaguardia dei valori paesaggistici tutelati dai relativi vincoli.

Gli interventi possibili in tale zona sono mirati alla conservazione delle connotazioni estetiche del paesaggio. e dell'uso agricolo nel rispetto della caratteristiche morfologiche del paesaggio storico e del patrimonio edilizio tradizionale e storico.

Nella zona non sono consentiti i seguenti interventi:

- modificazioni dell'assetto fondiario con variazione del disegno dei lotti storici;
- interventi di modifica su manufatti di servizio quali i segnacoli dell'acquedotto carolino, gli abbeveratoi, i fontanili ed altre strutture legate all'uso agricolo della tenuta;
- realizzazione di movimenti di terra o altre opere che comportino la modifica permanente dell'attuale morfologia del terreno;
- modifica dei tracciati viari principali e secondari nonchè dei segni di separazione dei confini;
- realizzazione di nuove volumetrie ad esclusione di quella previste fra gli interventi consentiti;
- realizzazione di impianti di produzione di energie alternative e di reti di servizio (campi fotovoltaici, parchi eolici elettrodotti, impianti a sostegno verticale).

Al fine di perseguire gli obiettivi di tutela sono consentite opere di:

- sistemazione e consolidamento dei canali di drenaggio e di separazione dei confini mediante l'inerbimento e la cespugliatura ed anche mediante opere di manutenzione del verde spontaneo quali siepi e canneti;
- recupero anche mediante interventi di demolizione e ricostruzione, dei manufatti realizzati successivamente al 10 ottobre 1931;
- recupero, mediante 1'applicazione della categoria del restauro e risanamento conservativo dei fabbricati realizzati anteriormente al 10 ottobre 1931. In tutti i casi gli interventi dovranno essere comunque realizzati nel rispetto della tipologia tradizionale (strutture in muratura con copertura a falde e manti di argilla, infissi in legno, intonaci di tipo tradizionali, tinteggiature a calce e colori di terra, con cromatismi che vanno dalla tonalità del giallo a quelle del rosso);
- realizzazione di opere di recinzione in legno e rete metallica.

Ai fini dell'esercizio del diritto all'accorpamento dei lotti agricoli a fine edilizio, alla zona si assegna un indice di fabbricabilità fondiaria per residenza agricola, trasferibile ed utilizzabile esclusivamente in altre zone E agricole, di 0,03 mc/mq.

Art. 41 – Zona E4 - agricola boschiva di mantenimento dei caratteri naturali del paesaggio.

La Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici e Storici di Caserta individua l'area quale paesaggio boschivo da assegnare a regime di mantenimento dei caratteri naturali del paesaggio.

La relativa regolamentazione di salvaguardia ambientale in termini di regime di mantenimento dei caratteri naturali del paesaggio è conseguente agli obiettivi di tutela costituiti dal mantenimento e miglioramento delle caratteristiche morfologiche del paesaggio e dal mantenimento ed incremento dell'area boscata al fine della sua

valorizzazione.

Nella zona non sono consentiti pertanto i seguenti interventi:
- aperture di piste e strade che comportino sbancamenti e /o movimenti di terra;
- realizzazione di nuove volumetrie ed incremento di eventuali volumi esistenti;
- demolizione e ricostruzione di fabbricati realizzati anteriormente al 10 ottobre 1931.

Al fine di perseguire gli obiettivi di tutela sono consentite opere di:
- mantenimento e ripristino delle componenti ambientali boschive finalizzate al miglioramento della qualità paesaggistica;
- restauro o risanamento conservativo di manufatti esistenti realizzati precedentemente al 10 ottobre 1931;
- realizzazione di opere di recinzione in legno e rete metallica;
- realizzazione di piste mirate alla esecuzione di attività agro-silvo-pastorali, opere di forestazione nonchè percorsi pedonali e piccole aree di sosta che non comportino il taglio di piante. Per la realizzazione di tali interventi e consentito esclusivamente l'impiego di materiali drenanti compatibili con le esigenze di tutela del contesto.

Art. 42 – Zona E5 - agricola di tutela dei caratteri naturali del paesaggio fluviale

La zona è costituita dai paesaggi connotati dagli elementi naturali quali le aree spondali dei corsi d'acqua· come individuate dall'art. 142 del D. Leg.vo n. 42 ddl22/01/2004. Il terreno, per questo molto fertile, con presenza di acqua superficiale, è la ragione stessa che ha favorito sia le coltivazioni che 1'allevamento della Reale Tenuta, e per questo ne costituisce elemento connotante.

In tali aree gli obiettivi di tutela sono costituiti dal mantenimento e miglioramento delle caratteristiche morfologiche del paesaggio e dall'utilizzo delle risorse idriche compatibilmente con la salvaguardia del sistema delle acque come risorsa ecologica ed elemento strutturante del paesaggio antropico.

Nella zona non sono consentiti i seguenti interventi:
- aperture di piste e strade che comportino sbancamenti e /o movimenti di terra;
- opere di sistemazione delle sponde con realizzazione di gabbionate. o strutture in calcestruzzo;
- realizzazione di nuove volumetrie ed incremento di eventuali volumi esistenti;
- demolizione e ricostruzione di fabbricati realizzati precedentemente al 10 ottobre 1931.

Al fine di perseguire gli obiettivi di tutela sono consentite opere di:
- realizzazione di opere di idrauliche ivi compreso il consolidamento spondale con interventi di ingegneria naturalistica;
- recupero dei segni di separazione di confini con esclusione di impianto di alberature di alto fusto;
- restauro o risanamento conservativo di manufatti esistenti realizzati precedentemente al 10 ottobre 1931;
- realizzazione di opere di recinzione in legno e rete metallica.

Ai fini dell'esercizio del diritto all'accorpamento dei lotti agricoli a fine edilizio, alla zona si assegna un indice di fabbricabilità fondiaria per residenza agricola, trasferibile ed utilizzabile esclusivamente in altre zone E agricole, di 0,03 mc/mq.

CAPO V

ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

Art. 43– Zona F1 - Real sito del Carditello

La zona, caratterizzata dall'emergenza di natura architettonica del complesso edilizio della Reggia del Carditello e del giardino annesso è deputata ad assumere il ruolo ed il valore di polo culturale di elevato livello, mediante uno specifico intervento di restauro.

Gli interventi possibili in tale zona sono mirati alla conservazione delle connotazioni estetiche del paesaggio e dell'uso agricolo, nel rispetto della caratteristiche morfologiche del paesaggio storico e del patrimonio edilizio tradizionale e storico.

ART. 44 – Zona F2 temp - militare temporanea

L'ampia zona, collocata al margine nord occidentale del territorio comunale, ha destinazione militare ed ospita un discreto numero di piccoli edifici sparsi, serviti da una rete interna di viabilità.

La Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici e Storici di Caserta individua l'area quale paesaggio boschivo da assegnare a regime di mantenimento dei caratteri naturali del paesaggio.

La relativa regolamentazione di salvaguardia ambientale in termini di regime di mantenimento dei caratteri naturali del paesaggio è conseguente agli obiettivi di tutela costituiti dal mantenimento e miglioramento delle caratteristiche morfologiche del paesaggio e dal mantenimento ed incremento dell'area boscata al fine della sua valorizzazione.

Nella zona non sono consentiti pertanto i seguenti interventi:

- aperture di piste e strade che comportino sbancamenti e /o movimenti di terra;
- realizzazione di nuove volumetrie ed incremento di eventuali volumi esistenti;
- demolizione e ricostruzione di fabbricati realizzati anteriormente al 10 ottobre 1931.

Al fine di perseguire gli obiettivi di tutela sono consentite opere di:

- mantenimento e ripristino delle componenti ambientali boschive finalizzate al miglioramento della qualità paesaggistica;
- restauro o risanamento conservativo di manufatti esistenti realizzati precedentemente al 10 ottobre 1931;
- realizzazione di opere di recinzione in legno e rete metallica;
- realizzazione di piste mirate alla esecuzione di attività agro-silvo-pastorali, opere di forestazione nonchè percorsi pedonali e piccole aree di sosta che non comportino il taglio di piante. Per la realizzazione di tali interventi e consentito esclusivamente l'impiego di materiali drenanti compatibili con le esigenze di tutela del contesto.

ART. 45– Zona F3 temp - stoccaggio provvisorio di rifiuti solidi urbani

L'ampia zona, articolata in diversi settori, è collocata al confine occidentale del

territorio comunale ed ha destinazione provvisoria a discarica dei rifiuti solidi urbani.

Al'interno della zona ricadono un'area riservata a centrale di compostaggio, ed alcune aree non impegnate dall'accatastamento delle "ecoballe".

La Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici e Storici di Caserta individua l'area quale paesaggio agricolo in trasformazione a cui attribuire un regime di restauro e ricomposizione del paesaggio.

La relativa regolamentazione di salvaguardia ambientale indica l'obiettivo di tutela nella necessità di riqualificare i paesaggi degradati previa delocalizzazione progressiva delle attività non compatibili, al fine di recuperarli alla loro originaria connotazione.

In quanto ritenuti incompatibili con la necessita di pervenire alla riqualificazione del contesto, in tale area sono vietati i seguenti interventi:
- aperture di nuove piste e strade che comportino sbancamenti e /o movimenti di terra;
- realizzazione di nuove volumetrie ed incremento di eventuali volumi esistenti;
- realizzazione di impianti di produzione di energia di tipo verticale;
- la realizzazione di nuove infrastrutture non compatibili con gli obiettivi di tutela.

In tale area anche al fine della sua riqualificazione e previa delocalizzazione delle attività ritenute incompatibili, e' ammesso:
- la realizzazione di aree di parcheggio;
- la realizzazione di progetti di recupero ambientale che prevedano opere di miglioramento della qualità paesaggistica da perseguire mediante la delocalizzazione delle attività in contrasto con le esigenze di tutela;
- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti esistenti;
- realizzazione di impianti rice-trasmittenti e ripetitori di servizi di telecomunicazione di altezza massima non superiore ai dieci metri;

Per quanto riguarda le attività in contrasto con gli obiettivi di tutela nelle more della progressiva delocalizzazione e fatto obbligo di predisporre misure di mitigazione e miglioramento ambientale e paesaggistico quali barriere vegetali, interventi di risanamento etc..

Art. 46 - Zona F4 - attrezzatura mercatale esistente

La zona ospita la struttura del Mercato Generale.

Nella zona è consentito l'ampliamento degli edifici e capannoni destinati a depositi ed alle attività di servizio e l'edificazione di nuovi corpi di fabbrica collegati alla attività produttiva, nei limiti di un incremento del rapporto di copertura dello 0,10% della superficie coperta esistente.

I nuovi corpi di fabbrica avranno l'altezza massima di 7,50 m; la distanza dai confini dovrà essere pari a 10,0 metri; la distanza tra i fabbricati non dovrà essere comunque inferiore a 15 metri

Sono ammesse sostituzioni edilizie delle costruzioni esistenti con possibilità di incremento di superficie utile e di cambio di destinazione d'uso, tra quelle ammesse in zona.

Il piano si attua a mezzo di permesso di costruire per eventuali interventi di ristrutturazione dell'esistente.

Art. 47 - Zona F 5 - attrezzatura mercatale in ampliamento

La zona di nuovo insediamento, in continuità con l'area del Mercato Generale

esistente, è intesa a consentire l'ampliamento della detta struttura.

I caratteri edilizi, pertanto, risulteranno omogenei.

Il rapporto di copertura massimo non dovrà eccedere il valore di 0,20 mq/mq; l'altezza massima i m 7,50; la distanza dai confini dovrà essere pari a 10,0 metri e la distanza tra i fabbricati non dovrà essere comunque inferiore a 15 metri.

Il piano si attua a mezzo di permesso di costruire

Art. 48 - Zona F 6 - attrezzature sanitarie ed assistenziali

La zona è destinata alla realizzazione di attrezzature di interesse generale pubblico per servizi sanitari, assistenziali e sociali.

Sono ammesse anche strutture complementari alle dette attività destinate allo sport ed al fitness.

Le nuove strutture nelle quali si potranno articolare gli interventi contribuiscono alla definizione di un progetto complessivo per la gestione e la valorizzazione dello spazio pubblico per la creazione di un ambiente finalizzato al benessere fisico ed alla salute.

Nell'area sono ammessi interventi di nuova edificazione con un rapporto di copertura dello 0,30, un indice di fabbricabilità territoriale di 2,5 mc/mq ed un'altezza massima di m 7.00 per due piani fuori terra, è inoltre ammesso un terzo piano fuori terra per un'altezza massima di 10.00 ml. con una superficie massima uguale al 30% della superficie coperta ammessa.

In zona gli interventi edilizi ed urbanistici sono realizzati prioritariamente dagli enti pubblici (amministrazione comunale, enti religiosi, enti locali o altri); tuttavia non è escluso che gli interventi da parte dei privati possono essere consentiti, tramite specifica autorizzazione da parte del Consiglio Comunale sulla base di un progetto organico di utilizzazione urbanistica- edilizia dell'area oggetto dell'intervento.

Le attrezzature assistenziali (come ad esempio un Centro anziani) e sanitarie, pubbliche e private di intervento curativo, possono essere comprensive delle attrezzature complementari, di supporto e di servizio, inclusi gli impianti per la pratica sportiva quali palestre, piscine e simili.

Il Piano si attua in zona mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata.

Per i PUA di iniziativa privata, il rilascio delle concessioni edilizie e l'edificazione dei singoli lotti sono subordinati all'approvazione preventiva del piano di lottizzazione, esteso all'intera zona, o alla dimensione minima di 10.000 mq ed alla stipula della relativa convenzione.

Ai fini della determinazione della partecipazione di ogni lottizzazione alla creazione degli spazi pubblici da destinare a standards urbanistici in aggiunta agli spazi di circolazione e sosta, la quota di superficie territoriale da cedere gratuitamente all'Amministrazione, e' determinata nella percentuale del 10%.

In relazione alla distribuzione delle attrezzature standards nel restante territorio, tale percentuale va destinata solo ad attrezzature per parcheggi pubblici e verde attrezzato, nella misura rispettivamente di 1/3 e di 2/3.

Art. 49 - Zone F 7 - istruzione superiore

Per la nuova edificazione dell'attrezzatura comprensoriale di istruzione superiore, in tali aree il piano si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici:

SM : pari alla dimensione della zona;
RC = 0.40 mq/mq
DE = H con minimo assoluto do m 10.00
DC = H/2 con minimo assoluto di m 5.00
PP : come da tabella A allegata.

Art. 50 - Zone F 8 - stazione ferroviaria

La zona che deve ospitare parte della nuova Stazione ferroviaria è oggetto di un recente progetto di potenziamento e sistemazione, in ragione del programma in atto di riconversione della tratta ferroviaria in metropolitana regionale.

Il Piano, pertanto, in zona fa riferimento al citato progetto.

Art. 51 - Zone F 9 - attrezzature tecnologiche (cabina di decompressione del metanodotto, serbatoio idrico ecc.)

Le zone esistenti, destinate ad attrezzature tecnologiche, rispettivamente, per cabina di decompressione del metanodotto, serbatoio idrico, isola ecologica ecc. sono suscettibili di interventi edilizi diretti secondo le esigenze di manutenzione, di ristrutturazione o di costruzione degli impianti.

Possono essere autorizzati nuovi manufatti ed impianti connessi alle rispettive funzioni.

Art. 52 – Zona F 10 - attrezzatura cimiteriale

In tali zona sono consentite costruzioni per servizi cimiteriali, tombe e cappelle private.

La costruzione di tombe e cappelle private è disciplinata da apposito Regolamento avente natura e contenuto di Piano Urbanistico Attuativo.

CAPO VI

ZONE ED AREE A DESTINAZIONE SPECIALE PER ATTREZZATURE PRIVATE DI USO PUBBLICO

ART. 53 - Zone G1 - attrezzature sportive private

Le attrezzature per la realizzazione dei nuovi complessi di servizi sportivi privati di uso collettivo, sono oggetto di definizioni progettuali che dovranno essere preventivamente concordate con l'Amministrazione ai fini della stipula di convenzioni che garantiscono le condizioni dell'uso collettivo.

Il piano si attua a mezzo di intervento diretto esteso all'intera zona o ad una

superficie minima di 15.000 mq.

Sono ammesse le volumetrie necessarie all'esercizio delle attività sportive e quelle connesse ed integrative, necessarie per potenziare la capacità attrattiva dei complessi nei confronti dell'utenza nella misura volumetrica da definirsi volta per volta nell'ambito delle convenzioni con l'Amministrazione in rapporto alle attività da insediare.

Per le attrezzature esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; in caso di interventi di ristrutturazione o di riorganizzazione complessiva, valgono le disposizioni sopra attribuite ai nuovi interventi.

ART. 54 – Zone G2 - attrezzature private di interesse comune (Servizi di distribuzione carburanti)

Per attrezzature private di interesse comune si intendono le strutture distributive di servizio per l'approvvigionamento dei carburanti ed annesse utilità

Gli interventi previsti riguardano tutte le operazioni volte a determinare condizioni di sicurezza e le misure antinquinamento.

Si rinvia, per una compiuta riorganizzazione territoriale e razionalizzazione del settore ad un apposito prescritto piano settore i cui risultati potranno assumere valore di variante al presente Piano.

Le eventuali nuove realizzazioni indicate dal detto piano di settore dovranno essere eseguite con strutture di carattere semipermanente ed avere un rapporto di copertura fondiaria massima di 0,15 mq/mq; potranno ospitare servizi connessi alla distribuzione (quali pubblici esercizi e simili).

Per gli impianti esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché eventuali ampliamenti delle volumetrie esistenti nella misura massima del 20%.

In tali casi il piano si attua mediante permesso di costruire.

Art. 55 – Zona G3- terziaria esistente

La zona ospita un esistente complesso terziario con destinazione commerciale e connessi magazzini e rimesse.

Per tali attrezzature và conservata l'attuale destinazione.

Sono consentite operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia, con eventuale integrazioni volumetriche nei limiti del 10% del preesistente, a condizione che siano utilizzati materiali e tecniche edilizie sostenibili e per la riduzione del dispendio energetico.

Dette operazioni, rispondenti a criteri di adeguamento funzionale, dovranno essere inquadrati in progetti unitari, che dimostrino la coerenza delle eventuali funzioni integrative con la destinazione preesistente.

Il piano si attua mediante permesso di costruire.

ART. 56 - Zone G 4 - terziarie di progetto

Le zone per attrezzature terziarie e di servizi privati, nella loro articolata caratterizzazione, risultano individuate dal piano in relazione all'intento di riqualificare in termini di carattere urbano le attività produttive diffuse lungo la Statale.

Le zone, devono caratterizzarsi quali aggregati di attrezzature produttive specializzate e di servizi qualitativamente elevati.

Potranno ospitare attività private di servizio in una ampia ed integrata gamma di settori quali attrezzature commerciali di dettaglio specializzato, studi professionali, istituti di credito, sale esposizione, pubblici esercizi, spettacolo e lo svago, attrezzature turistico ricettive a rotazione d'uso e simili

Il piano si attua mediante intervento diretto relativo alle intere zone costituenti complessi integrati, applicando un indice di utilizzazione fondiaria di 2,5 mq/mq.

Per le superfici fondiarie libere, e' ammessa la realizzazione di strutture provvisorie di servizio atte alla qualificazione e migliore funzionalità delle relative attività.

Per gli interventi a destinazione turistico – ricettiva le norme di piano sono integrate dalla prescrizioni di cui alla L.R. 14/82.

Per le attività direzionali e commerciali gli spazi di parcheggio dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.M. 1444/68 art. 5 comma 1 – punto 2, eventualmente incrementate della ulteriore quota prevista ai sensi della L.R. 1/2000.

ART. 57 – Zona G5 - nuovo polo commerciale integrato

La zona per attrezzature terziarie e servizi privati, nella sua articolata caratterizzazione, ha la finalità di costituire un polo alternativo alla consolidata distribuzione di attività commerciali lungo la Statale.

La zona, destinata prevalentemente ad attrezzature commerciali, è identificata quale ambito connesso alla opportunità della creazione di centri organizzati di commercio specializzato per la grande distribuzione di elevata qualità, integrati a pubblici esercizi.

La zona potrà quindi ospitare servizi privati terziari, commerciali, pubblici esercizi.

Per le superfici fondiarie libere, è ammessa la realizzazione di strutture provvisorie di servizio atte alla qualificazione e migliore funzionalità delle relative attività.

Per le attività direzionali e commerciali gli spazi di parcheggio dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.M. 1444/68 art. 5 comma 1 – punto 2, eventualmente incrementate della ulteriore quota prevista ai sensi della L.R. 1/2000.

Il Piano si attua mediante lottizzazione convenzionata estesa ad una superficie minima di intervento non inferiore a mq 5.000 , applicando un indice di utilizzazione fondiaria di 0,60 mq/mq; i restanti parametri urbanistici ed edilizi che regolamentano la lottizzazione sono riportati nella "tabella riepilogativa" allegata, che ha valore sinottico e normativo.

La quantità di spazi da riservare ad attrezzature pubbliche, da riservare all'Amministrazione dovrà risultare pari ad almeno 15% della superficie territoriale, al netto degli spazi di circolazione e sosta.

Le attrezzature pubbliche ricadenti nell'insediamento vanno individuate nelle aree di verde pubblico attrezzato, nei parcheggi pubblici, e nelle sedi dei servizi da rendere alla produzione.

TITOLO V

AREE PUBBLICHE

ART. 58 - Aree per attrezzature pubbliche

Le aree pubbliche riservate alle attrezzature e ai servizi pubblici di interesse locale (standards), così come previsti dal D.I. 1444/68 e dalla successiva legislazione regionale, sono individuate nel Piano nella loro estensione globale ai fini del soddisfacimento delle esigenze specifiche delle attrezzature scolastiche, di interesse comune, delle attrezzature sportive, del verde pubblico attrezzato e dei parcheggi.

La dotazione complessiva di tali attrezzature eccede ampiamente i minimi prescritti ed è individuata nella apposita tavola grafica di zonizzazione nella ripartizione tra attrezzature esistenti e di progetto, rinviando ad un apposito piano settoriale di assetto ed organizzazione degli spazi pubblici l'articolazione delle nuove aree tra le diverse tipologie di funzioni e servizi (scolastiche, di interesse comune, delle attrezzature sportive, del verde pubblico attrezzato e dei parcheggi).

ART.59 - Aree per istruzione (fino all'obbligo)

Per l'edilizia scolastica esistente sono consentiti interventi secondo le norme tecniche di cui al DPR 380/01.

È altresì consentita la sostituzione edilizia per ammodernamenti ed adeguamenti alla normativa tecnica in materia di prevenzione e di sicurezza.

Per la nuova edificazione in tali aree il piano si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici:

SM : pari alle norme specifiche di edilizia scolastica per ciascun tipo di attrezzatura.
RC = 0.40 mq/mq
DE = H con minimo assoluto do m 10.00
DC = H/2 con minimo assoluto di m 5.00
PP : come da tabella A allegata.

ART. 60 - Aree per attrezzature di interesse comune

Le aree per attrezzature sociali di interesse collettivo, di carattere pubblico riguardano attività socio-culturali, attrezzature partecipative, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative, ecc..

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

SM : pari alle norme specifiche per ciascun tipo di attrezzatura
RC = 0.60 mq/mq
DE = H con minimo assoluto di m 10.00
DC = H/2 con minimo assoluto di m 5.00
PP : come da tabella A allegata

Le superfici scoperte dovranno interamente essere sistemate a verde o a parcheggio di pertinenza.

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

ART. 61 -Attrezzature religiose

Ai sensi e per gli effetti della L.R. n° 9 del 05/03/90 le aree per attrezzature religiose sono state previste in misura tale da rispettare lo standard minimo di 1 mq /ab.

Tali aree, rientranti tra quelle classificabili quali attrezzature di interesse comune saranno scelte in via definitiva contestualmente all'entrata in vigore del presente strumento urbanistico generale.

In tali aree il piano si attua mediante intervento edilizio diretto, secondo i seguenti indici e parametri:

RC = 0.60 mq/mq
DE = H con minimo assoluto di m 10.00
DC = H/2 con minimo assoluto di m 5.00
PP : come da tabella A allegata

ART. 62 - Area riservata per calamità naturali

Ai sensi della Circolare del Ministero per il coordinamento della Protezione Civile (Circolare n° 4 del D.P.C./87 del 19/02/87) vanno individuate apposite aree per insediamenti provvisori in caso di calamità naturali.

Tali aree saranno scelte in via provvisoria dopo l'adozione del PUC e in via definitiva contestualmente all'entrata in vigore del presente strumento urbanistico generale e vanno mantenute inedificate per tutto il periodo di validità del PUC.

ART. 63 - Aree per verde pubblico attrezzato

Nelle aree destinate al gioco dei ragazzi, alla sosta dei pedoni ed alla rete di viabilità pedonale di connessione tra residenze e attrezzature di uso pubblico sono ammesse solo opere di arredo urbano minime, e strutture provvisorie ed amovibile, attrezzature per il gioco e la sosta, chioschi e rivendite aventi caratteristiche semipermanenti e con limite volumetrico massimo di mc 20.00.

Il verde ornamentale eventualmente esistente dovrà essere conservato.

Nelle aree destinate a verde pubblico sportivo è consentita la realizzazione dei relativi impianti.

Sono ammesse le volumetrie necessarie all'esercizio delle dette attività e quelle eventuali connesse ed integrative, necessarie per potenziarne la capacità attrattiva nei confronti dell'utenza, nella misura volumetrica da definirsi volta per volta in rapporto alle attività da insediare.

Tali attrezzature possono anche essere eseguite e gestite da privati mediante concessioni temporanee con l'obbligo di asservirle ad uso pubblico regolamentato.

In tali aree il piano si attua per intervento diretto, applicando le seguenti prescrizioni:

DE = H
DC = 10.00 m
PP = come da tabella A allegata.

ART. 64 - Aree per parcheggi pubblici

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

Nelle aree di parcheggio è prescritta la piantumazione di essenze ombrelliformi con interasse tra le piante sia multiplo degli spazi di ingombro previsti per le autovetture .

Tali attrezzature possono anche essere eseguite e gestite da privati mediante concessioni temporanee con l'obbligo di asservirle ad uso pubblico regolamentato.

TITOLO VI

DISPOSIZIONE FINALI E TRANSITORIE

CAPO I

DISPOSIZIONI FINALI

ART. 65 – Adeguamenti igienico-funzionali

Per gli adeguamenti igienico-funzionali è possibile prevedere per i fabbricati esistenti alla data di adozione del piano un incremento di volume non superiore a mc 50 per ciascuna unità immobiliare e comunque non oltre il 10% della cubatura esistente, destinato alla realizzazione di impianti e servizi delle abitazioni se questi risultano inesistenti o insufficienti.

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

ART. 66 - Allineamento agli edifici esistenti

Al fine della ricomposizione delle cortine edilizie fronteggianti le strade gli edifici da realizzare su lotti aventi già edificati entrambi i confini che delimitano quello sulla via pubblica, possono rispettare l'allineamento determinato dalla congiungente il filo dei fabbricati esistenti sui confini del lotto, anche se la congiungente risulti a distanza inferiore a quella minima prescritta dalle norme in rapporto alla larghezza della sede stradale.

L’allineamento stradale può, inoltre essere consentito anche nel caso che la distanza tra i due edifici esistenti, anche se non collocati sui confini del lotto, non superi i 50 mt e non siano frapposti ulteriori corpi di fabbrica.

Tali norme sono applicabili solo nelle zone A e B.

ART. 67 - Sottotetti

E' sempre ed in ogni zona omogenea consentita la realizzazione di sottotetti, quali volumi tecnici non aventi carattere di abitabilità, con il ricorso al titolo abilitativo della Denuncia Inizio Attività.

Art. 68 - Certificato energetico dei fabbricati - Protocollo "ITACA"

Tutti gli edifici residenziali di nuova costruzione o radicalmente ristrutturati (con titoli abilitativi successivi al 08.10.2005) hanno l'obbligo ai sensi del dlgs 192/2005 e ss.mm.ii.di dotarsi del Certificato energetico redatto con i contenuti minimi di cui allo schema riportato nell'allegato 5 delle "Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica" approvate con Decreto Ministero dello Sviluppo Economico il 26 giugno 2009.

Per le nuove progettazioni edilizie, ai fini della sostenibilità ambientale ed energetica, per orientare le scelte verso soluzioni finalizzate al risparmio di risorse naturali e alla qualità abitativa, secondo i principi della sostenibilità energetico ambientale in chiave prestazionale di sostenibilità il ricorso alla elaborazione del "Protocollo ITACA" è facoltativo, ma da incentivare adeguatamente con provvedimento dell'Amministrazione.

Le modalità di attuazione del Protocollo ITACA faranno riferimento alle "Linee guida per la valutazione della sostenibilità energetico-ambientale degli edifici in attuazione della L.R. n. 19/2009 così come modificata dalla L.R. n. 1/2011".

ART. 69 - Deroghe

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

Ai sensi degli articoli 14 e 20, comma 10, del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. (Testo Unico Edilizia), il Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente la destinazione ed i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione del presente strumento urbanistico generale e degli strumenti esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui al D.M. 2 aprile 1968 n.1444.

Art. 70 – Edificazioni in aderenza

In tutte le zone è consentita la costruzione sul confine, ma solo in aderenza ad edifici preesistenti o nel caso di formale impegno, da esibire all'Amministrazione da parte dei confinanti, di contestuale edificazione in aderenza dei due fabbricati dei lotti contigui .

CAPO II

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 71 – Ampliamenti, soprelevazioni e completamenti

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del presente P.U.C. è consentito, in deroga alle disposizioni vigenti, per la zona, un eventuale incremento della cubatura, sempre che l'altezza risultante non superi quella consentita dalla norma di zona e si rispettino le distanze dai fabbricati e dai confini relativi.

Detto eventuale incremento volumetrico dovrà essere comunque contenuto entro il limite del 20% del preesistente.

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

Allo scopo di eliminare all'interno del tessuto urbano (zone A e B) le brutture costituite dalla presenza di edifici incompleti ed al rustico a causa della sospensione dei lavori, è consentito il completamento e l'ultimazione dei manufatti nei limiti dell'inviluppo delle strutture esistenti.

ART. 72 - Norme di salvaguardia

Tra l'adozione del P.U.C. e la data della sua entrata in vigore e comunque non oltre 5 (cinque) anni dalla data di adozione sono sospese:

- l'abilitazione alla realizzazione di interventi edilizi in contrasto con la disciplina contenuta nel nuovo piano;
- l'approvazione di strumenti di pianificazione sottordinati che risultano non compatibili con il piano.

Conservano la loro validità, fino alla decadenza dei loro termini temporali di inizio ed ultimazione dei relativi lavori, le denunce di inizio attività (DIA) ed i permessi di costruire assentiti prima della detta data.

Eventuali interventi di varianti di permessi di costruire già rilasciati seguono la regolamentazione del previgente P.R.G. per un periodo triennale dalla data del rilascio; a tal fine, ai sensi della nuova normativa vigente (c.d. decreto del fare), i termini di inizio e ultimazione dei lavori restano prorogati di anni 2 a patire dalla data di rilascio del relativo titolo abilitativo.

.

TABELLA A

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

Destinazione d'uso degli edifici e superfici di parcheggio:

- residenziale turistica a rotazione d'uso
  mq 80 ogni 100 mq di SU con minimo di 8 mq/posto letto

- attrezzature religiose
  mq 250 ogni 100 mq di SU

- magazzini di deposito
  mq 30 ogni 100 mq di SU

- teatri, cinematografi, luoghi di svago, impianti sportivi
  mq 10 ogni posto di capacità dell'impianto

- impianti industriali e artigianali
  mq 40 ogni 100 mq di SU

- scuole dell'obbligo
  mq 50 per aula

- ambulatori, uffici pubblici, attrezzature di interesse comune
  mq 50 ogni 100 mq di SU

TABELLA B

TABELLA RIEPILOGATIVA DELLA NORMATIVA DI ATTUAZIONE PER IL PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.) DEL COMUNE DI SAN TAMMARO (CE)

LEGENDA

INDICATORI URBANISTICI
IT - Indice di fabbricabilità territoriale
IF - Indice di fabbricabilità fondiaria
IU - Indice di utilizzazione
RC - Rapporto di copertura
H - Altezza massima
NP - Numero dei piani
VM - Volume massimo
SM - Superficie minima di intervento
DC - Distanza dai confini
DE - Distanza dagli edifici

STRUMENTI DI ATTUAZIONE
PC – Permesso di costruire
CM – Permesso di costruire con comparto
CP – Concorso di Progettazione
PdR – Piano di Recupero
PIP – Piano di insediamento produttivo
RC – Regolamento Cimiteriale

DESTINAZIONI D'USO
AA - Annessi agricoli
AP - Attrezzature private
AQ - Attrezzature specializzate polarizzanti, quaternarie, culturali e direzionali
AS - Attrezzature per lo spettacolo e lo svago
CD - Attrezzature commerciali per la piccola distribuzione
CM - Attrezzature per media distribuzione e centri commerciali
CI - Commercio all'ingrosso
CL - Cliniche e assistenza socio-sanitaria
G - Garages privati di uso pubblico
I - Impianti industriali
LA - Laboratori artigiani
LD - Laboratori e depositi sussidiari alle attività commerciali
PE - Pubblici esercizi
R - Residenze
RA - Residenze agricole
TR - Attrezzature ricettive a rotazione d'uso
U - Uffici privati, studi professionali

NOTA:

In tutte le zone sono vietate le nuove costruzioni a muro cieco su confine (ad eccezione dei lotti che presentano già allo stato edificazione a confine); sono ammesse edificazioni in aderenza a fabbricati preesistenti o, in caso di nuovi edifici, previo accordo formale tra i confinanti, da notificare al Comune, con impegno relativo ai termini temporali di realizzazione dei due immobili contigui; le distanze di ciascun livello dell'edificato, anche in parziale deroga alle DC e DE prescritte, vanno contenute nella retta limite la cui inclinazione è determinata dai rapporti D/H indicati dalle norme di ciascuna zona.

Per gli interventi di ampliamenti e sopraelevazione di fabbricati esistenti è consentita la distanza minima tra fabbricati pari ad 1/4 dell'altezza del fabbricato più alto e comunque non minore di 3 m nel caso di pareti non finestrate o pareti cieche . In ogni caso il fabbricato dovrà essere posto ad una distanza non inferiore a mt. 1,50 dal confine

Per gli interventi di sostituzione edilizia , ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica di fabbricati esistenti è consentita la ricostruzione fedele delle singole facciate alle distanze esistenti da edifici fronteggianti qualora inferiori a quelle prescritte per le nuove edificazioni dalla normativa vigente.

TABELLA RIEPILOGTIVA DELLA NORMATIVA DI ATTUAZIONE DEL PUC

ZONA	DENOMINAZIONE	IT (mc/mq)	IF (mc/mq)	RC (mq/mq)	H (m)	NP (n°)	VM (mc)	SM (mq)	Incidenza % cessione superfici	DC		DE		DESTINAZIONE D'USO	STRUMENTO ATTUATIVO	RIFERIMENTO ART. N°
										Assoluta (m)	D/H	Assoluta (m)	D/H			
A	ZONA OMOGENEA URBANA DEL NUCLEO STORICO-AMBIENTALE	-	-	-	11,50	-	-	-	-	3,50	0,50	7,00	-	AP - AS – CD - G - LA - PE - R - U	PC – PdR	23
B_1	ZONAEOMOGENEE URBANE DI INSEDIAMENTO TRADIZIONALE	-	-	-	13,50	-	-	-	-	3,50	0,50	7,00	-	AP - AS -G - LA - LD PE - R - TR - U	PC	24
B_2	ZONAEOMOGENEE URBANE RESIDENZIALI CONSOLIDATE E	-	1,40 [1]	-	13,50	P_{T+3}	-	-		5,00	0,50	10,00	1,00	CD - G -LA - LD - PE R - U	PC	25
B_3	ZONE OMOGENEE RESIDENZIALI DI SATURAZIONE		1,70 [1]	0,35	10,50	P_{T+2}	-	400		5,00	0,50	10,00	1,00	AP - AS - CD - CM - G -LA - PE - TR - R - U [1BIS]	PC	26
B_4	ZONA OMOGENEA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	-	1,40 [2] [3][4]	0,25	10,50	P_{T+2}	1200,00	350 [5] 2.000 [6]	60% [7]	5,00	0,50	10,00	1,00	CD - CL - G - LA - LD - PE - R - U	PC	27
B_5	ZONA OMOGENEA RESIDENZIALE DEI PIANI ATTUATIVI VIGENTI [8]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	LC - PEEP	28
C1	ZONA OMOGENEA RESIDENZIALE DI AMPLIAMENTO	0,80 [9]	-	0,35	10,50	P_{T+2}	-	5000,00	15% [10]	-	-	-	-	AP - AS - CD - CM - CL - G - PE - R - TR - U [1BIS]	LC	29
C2	ZONA OMOGENEA RESIDENZIALE PER EDILIZIA SOCIALE ERS	1,20 [11]	-	0,40	13,50	P_{T-3}	-	10000,00	20% [12]	-	-	-	-	CD - CM - G - PE - R - AP- CM-CI - G- I - LA - LD - PE- R	PUA ERS	30

[1] L'indice di fabbricabilità fondiaria riportato è relativo solo agli interventi edilizi residenziali, per le attività connesse lindice di fabbricabilità integrativo è di 0,35 mc/mq

[1BIS] Per gli interventi ricettivi a rotazione d'uso di nuova costruzione i parametri edilizi sono quelli della L.R. n. 14/82

[2] L'indice di fabbricabilità fondiaria riportato è relativo solo agli interventi edilizi residenziali, per le attività connesse lindice di fabbricabilità integrativo è di 0,25 mc/mq

[3] L'indice di fabbricabilità fondiaria riportato è relativo agli interventi edilizi esterni al comparto perequativo; per il comparto l'indice di fabbricabilità è pari a 1,60 mc/mq

[4] L'indice di fabbricabilità per il comparto è attribuito all'intera superficie costituita dalla superficie fondiaria e da quella da cedere al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria

[5] Dimensione minima del lotto per interventi diretti esterni ai comparti

[6] La dimensione minima per la formazione dei comparti è da considerarsi al lordo delle superfici da cedere al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria

[7] Le superfici totali da cedere al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria risultano graficamente dalle tavole di zonizzazione;
in caso di attuazione parziale (SM), le percentuali di cessione vanno assunte nel 60 % (salvo che per l'ultimo intervento attuativo che opererà a conguaglio)

[8]Si applica la normativa dei rispettivi strumenti urbanistici attuativi vigenti.

[9] L'indice di fabbricabilità fondiaria riportato è relativo solo agli interventi edilizi residenziali, per le attività connesse lindice di fabbricabilità fondiario integrativo è di 0,15 mc/mq

[10] La ripartizione delle attrezzature pubbliche tra le diverse tipologie (verde e parcheggi) è riportata nella Tabella di dimensionamento degli standards n. 4 allegata alla Relazione Tecnica

[11] L'indice di fabbricabilità fondiaria riportato è relativo solo agli interventi edilizi residenziali, per le attività connesse lindice di fabbricabilità fondiario integrativo è di 0,25 mc/mq

[12] La ripartizione delle attrezzature pubbliche tra le diverse tipologie (verde e parcheggi) è riportata nella Tabella di dimensionamento degli standards n. 4 allegata alla Relazione Tecnica

ZONA	DENOMINAZIONE	IT (mc/mq)	IF (mc/mq)	RC (mq/mq)	H (m)	NP (n°)	VM (mc)	SM (mq)	Incidenza % cessione superfici	DC		DE		DESTINAZIONE D'USO	STRUMENTO ATTUATIVO	RIFERIMEN ART. N°
										Assoluta (m)	D/H	Assoluta (m)	D/H			
D1	ZONA OMOGENEA DEL PIP INDUSTRIALE ESISTENTE [1]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	AP - CI - I - LA - LD - PE - R - U	PIP	32
D2	ZONA OMOGENEA DEL PIP ARTIGIANALE DI PROGETTO	2,50	-	0,50	7,50	P_{T+1}	-	-	10%	4,50	0,50	-	-	AP - CM - G - LA - LD - PE - R - U	PIP - LC	33
D3	ZONA OMOGENEA DEGLI INSEDIAMENTI LOGISTICI ESISTENTI	-	-	-	7,50	-	-	-	-	5,00	0,50	10,00	-	AP -CM -CI - G	PC	34
D4	ZONA OMOGENEA PER INSEDIAMENTO PRODUTTIVO ARTIGIANALE DI PROGETTO	2,50	-	0,50	12,0 -7,5	-	-	20.000	10%	7,50	0,50		-	AP - CM - CI - G - LA -LD - PE - R - U	LC	35
D5 temp	ZONA OMOGENEA - INSEDIAMENTO PRODUTTIVI INDUSTRIALE TEMPORANEO	-	-	-	10,00	-	-	-	-		-	-	-	I - AA -	PC	36
E1	ZONA OMOGENEA AGRICOLA COMPLEMENTARE ALLA CITTA'	-	0,03 [2]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	AA - LA - LD - PE - RA - TR	PC	38
E2	ZONA OMOGENEA AGRICOLA SEMPLICE	-	0,03 - 0,05 [3]	-	7,50	P_{T+1}	500 [4]	10.000	-	-	-	-	-	AA - LA - LD - PE - RA - TR	PC	39
E3	ZONA OMOGENEA AGRICOLA DI TUTELA DEL PAESAGGIO AGRARIO DI INTERESSE STORICO	-	0,03 [2]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	AA- LA - LD - PE - RA - TR	PC	40
E4	ZONA OMOGENEA AGRICOLA BOSCHIVA DI MANTENIMENO DEI CARATTERI NATURALI DEL PAESAGGIO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	AA- PE	PC	41
E5	ZONA OMOGENEA AGRICOLA DI TUTELA DEI CARATTERI NATURALI DEL PAESAGGIO FLUVIALE	-	0,03 [2]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	AA- LA - LD - PE - RA - TR	PC	42

[1] Si applica la normativa dello strumento urbanistico attuativo vigente

[2] L'indice di fabbricabilità fondiaria residenziale è trasferibile ed utilizzabile esclusivamente in altre zone E agricol

[3] Gli indici di fabbricabilità sono rispettivamente riservati a residenza dell'imprenditore agricolo a titolo principale e ad annessi agrico

[4] Il volume massimo è riferito alla sola quota residenzial

ZONA	DENOMINAZIONE	IT (mc/mq)	IF (mc/mq)	RC (mq/mq)	H (m)	NP (n°)	VM (mc)	SM (mq)	Incidenza % cessione superfici	DC		DE		DESTINAZIONE D'USO	STRUMENTO ATTUATIVO	RIFERIMENTO ART. N.
										Assoluta (m)	D/H	Assoluta (m)	D/H			
F1	ZONA OMOGENEA DEL REAL SITO DEL CARDITELLO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	AQ - AS - PE	PC	43
F2 temp	ZONA OMOGENEA MILITARE TEMPORANEA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	AA - AP - AQ - AS - CD - PE - RA - TR	PC	44
F3 temp	ZONA OMOGENEA - STOCCAGGIO PROVVISORIO RSU	-	-	-	10,00	-	-	-	-	-	-	-	-	AA - I - LA	PC	45
F4	ZONA OMOGENEA MERCATALE ESISTENTE	-	-	-	7,50	-	-	-	-	10,00		15,00	-	CM - CI - LD - PE	PC	46
F5	ZONA OMOGENEA MERCATALE IN AMPLIAMENTO	-	-	0,20	7,50	-	-	-	-	10,00	-	15,00	-	CM - CI - LD - PE	PC	47
F6	ZONA OMOGENEA PER ATTREZZATURE SANITARIE ED ASSISTENZIALI	2,50	-	0,30	7,00 [1]	P_{T+1} [1]	-	10.000	10%	-	-	-	-	AP - CL - PE - TR [2]	PUA	48
F7	ZONA OMOGENEA PER ISTRUZIONE SUPERIORE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	PC	49
F8	ZONA OMOGENEA - STAZIONE FERROVIARIA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	AP - CD - CM - G - PE	PC	50
F9	ZONE OMOGENEE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE [3]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	PC	51
F10	ZONA OMOGENEA - ATTREZZATURA CIMITERIALE [4]	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	RC	52

[1] E' ammesso un terzo piano fuori terra per un'altezza massima di 10.00 ml. con una superficie massima uguale al 30% della superficie coperta concessa

[2] Per gli interventi ricettivi a rotazione d'uso i parametri edilizi sono quelli della L.R. n. 14/82

[3] Valgono le norme relative alle specifiche esigenze di ristrutturazione o di costruzione degli impianti

[4] I permessi di costruire devono essere disciplinati mediante apposito Regolamento Cimiteriale avente natura di Piano Urbanistico Attuativo

ZONA	DENOMINAZIONE	IT (mc/mq)	IF (mc/mq)	RC (mq/mq)	H (m)	NP (n°)	VM (mc)	SM (mq)	Incidenza % cessione superfici	DC		DE		DESTINAZIONE D'USO	STRUMENTO ATTUATIVO	RIFERIMENTO ART. N.
										Assoluta (m)	D/H	Assoluta (m)	D/H			
G_1	ZONA OMOGENEA PER ATTREZZATURE SPORTIVE PRIVATE	-	-	-	-	-	-	15.000	-	-	-	-	-	AS - CD - PE	PC	53
G_2	ZONA OMOGENEA PER ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE COMUNE	-	-	0,15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	CD - PE	PC	54
G_3	ZONA OMOGENEA TERZIARIA ESISTENTE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	AP - CD - CM - CI - G - LD - PE - U	PC	55
G_4	ZONA OMOGENEA TERZIARIA DI PROGETTO	-	2,50	-	13,50	P_{T+3}	-	-	-	5,00	-	-	-	AP - AS - CD - CM - CI - G - PE - TR - U [2]	PC	56
G_5	ZONA OMOGENEA PER NUOVO POLO COMMERCIALE INTEGRATO	-	-	[3]	13,50	P_{T+3}	-	5.000	15%	-	0,50	-	1,00	AP - AS - CD - CM - CL - G - LD - PE - TR - U [2]	LC	57

[1] Il parametro urbanistico da adottare in zona è l'indice di utilizzazione fondiario, pari a 0,60 mq/mq, attribuito all'intera superficie della zona

[2] Per gli interventi ricettivi a rotazione d'uso i parametri edilizi sono quelli della L.R. n. 14/82

[4] I parametri urbanistici riportati sono riferiti esclusivamente a strutture con carattere semipermanente

[5] Il parametro urbanistico da adottare in zona è l'indice di utilizzazione territoriale, pari a 0,45 mq/mq da attribuire alla totale superficie fondiaria e dele opere di urbanizzazione primaria e secondaria

[6] Il raporto di copertura deve essere riferito ai singoli lotti fondiari della lottizzazione

[3] L'indice di utilizzazione fondiaria è pari a 0,60 mq/mq