

COMUNE DI S. AGATA DEI GOTI
PIANO REGOLATORE GENERALE

COMMISSARIO "AD ACTA" : DOTT. ETTORE ZUCARO



NOME DI ATTUAZIONE



progetto :

PROF. ING. FRANCESCO CRISTIANO
DOTT. ARCH. FEDERICO L. I. FEDERICO
DOTT. ARCH. ELIO LO CICERO
DOTT. ARCH. TOMMASO PUGLIESE

data 1985



TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I GENERALITA'

ART. 1

APPLICAZIONE DEL PIANO

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

Esse disciplinano:

- gli interventi edilizi diretti;
- gli interventi urbanistici preventivi (piani particolareggiati, piano di recupero, piani di zona per l'edilizia economica e popolare, piani d'insediamento produttivo, lottizzazioni convenzionate);
- le destinazioni d'uso delle aree;
- i limiti d'intervento nelle zone territoriali omogenee;
- i tipi di edilizi propri di ciascuna zona.
- Tali norme sono sintetizzate nella "tabella riepilogativa" allegata che ha valore sinottico e di integrazione normativa.

ART. 2

NORME GENERALI

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

CAPO II INDICI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO

ART. 3

DESCRIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

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

S.T. SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)

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

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

S.F. SUPERFICIE FONDIARIA (mq)

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

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

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

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

A norma del V comma dell'art. 28 della T.U. essa comprende le aree per l'istruzione, per le attrezzature d'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 di mc costruibile per ogni mq di superficie fondiaria.

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

Per rapporto di copertura si intende la superficie coperta, divisa per la superficie fondiaria.

I.P. INDICE DI PIANTUMAZIONE (n/Ha)

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

S.M. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO (mq)

Area minima richiesta dalle norme di diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente dalle tavole di piano come unità urbanistica per gli interventi preventivi. La superficie minima d'intervento deve essere costituita da un unico corpo; nelle zone ove è ammesso l'accorpamento di lotti non contigui, la superficie minima è riferita al lotto di effettiva edificazione.

V.M. VOLUME EDIFICABILE MASSIMO (mc)

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

I.U. INDICE URBANIZZAZIONI (mq/mq)

Rapporto tra le aree da conferire per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie territoriale nell'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

Risultano poi definiti come da R.E.:

H. *ALTEZZA DEL FABBRICATO (m)*

N.P. *NUMERO DEI PIANI (n)*

S.C. *SUPERFICIE COPERTA (mq)*

V. *VOLUME (mc)*

S.U. *SUPERFICIE UTILE (mq)*

D.C. *DISTANZA DAI CONFINI (m)*

D.E. *DISTANZA DAGLI EDIFICI (m)*

P.P. *PARCHEGGIO PRIVATO*

ART. 4

APPLICAZIONE DEGLI INDICI

L'indice di fabbricabilità territoriale (I.T.) si applica nei casi ove è richiesto l'intervento urbanistico preventivo ai sensi delle presenti norme.

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

ART. 5

DESTINAZIONE D'USO

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

1. **AA** ANNESSI AGRICOLI
2. **AP** ATTREZZATURE PRIVATE
3. **AS** ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLON E LO SVAGO
4. **AT** ATTREZZATURE TURISTICHE COMPLEMENTARI
5. **CD** ATTREZZATURE COMMERCIALI PER LA PICCOLA DISTRIBUZIONE
6. **CI** COMMERCIO ALL'INGROSSO
7. **CL** CLINICHE
8. **G** GARAGE PRIVATI DI USO PUBBLICO
9. **I** IMPIANTI INDUSTRIALI
10. **LA** LABORATORI ARTIGIANALI
11. **LD** LABORATORI E DEPOSITI SUSSIDIARI ALLE ATTIVITA' COMMERCIALI
12. **PE** PUBBLICI ESERCIZI
13. **R** RESIDENZE
14. **RA** RESIDENZE AGRICOLE
15. **RT** RESIDENZE AGRITURISTICHE
16. **SM** ATTREZZATURE COMMERCIALI PER LA GRANDE DISTRIBUZIONE
17. **SP** ATTREZZATURE SPORTIVE PRIVATE DI USO PUBBLICO
18. **TA** ATTREZZATURE TURISTICO-RICETTIVE A ROTAZIONE D'USO ALBERGHIERE
19. **TE** ATTREZZATURE TURISTICO RICETTIVE A ROTAZIONE D'USO EXTRALBERGHIERO
20. **U** UFFICI PUBBLICI E PRIVATI, STUDI PROFESSIONALI

TITOLO II ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I

ART. 6

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

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

L'intervento urbanistico preventivo è richiesto nelle seguenti zone: residenziali d'interesse storico-ambientale; residenziale di espansione; riservate ad attività produttive o di servizio.

Nelle zone residenziali di completamento è consentito l'intervento diretto nei casi specificatamente indicati.

In tutte le altre zone il piano sia attuato mediante l'intervento edilizio diretto.

ART. 7

L'INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

Nelle zone a intervento urbanistico preventivo la presentazione del progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione dei progetti urbanistici esecutivi consistenti nei piani di recupero (PdR), piani particolareggiati (PP), piani di zona per l'edilizia economica e popolare (PEEP), piani d'insediamento produttivo (PIP) e piani di lottizzazione convenzionata (LC), aventi valore e contenuto tecnico dei piani particolareggiati e riferiti ad una intera zona individuata nelle tavole del presente P.R.G. o ad una superficie minima d'intervento, fissata dalle norme delle varie zone.

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

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

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

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

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

La dotazione degli spazi pubblici è fissata, secondo quanto disposto dalla legge regionale n. 14/82, in quantità comunque non inferiore a 18 mq/ab, ripartita secondo quanto appresso specificato nella presente normativa per ciascuna zona.

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

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

ART. 8

INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

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

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

ART. 9

CAMBIAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

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

ART. 10

OPERE DI URBANIZZAZIONE

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

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

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

ART. 11

UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI E COMPOSIZIONE DEL LOTTO

L'utilizzazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale, corrispondenti ad una determinata superficie fondiaria e territoriale, esclude una richiesta successiva di altre concessioni di costruzioni sulle 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 d'intervento può essere costituita anche da più proprietà finitime, nel qual caso il rilascio della concessione edilizia sarà subordinato alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trascrivere alla conservatoria immobiliare.

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

TITOLO III ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

ART. 12

ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA'

Le zone destinate alla viabilità comprendono le strade e i nodi stradali. L'indicazione grafica di tali zone ha valore di massima fino alla redazione del progetto d'opera.

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

- a) – strade primarie (extra urbane) con funzione comprensoriale di attraversamento, sono accessibili attraverso immissioni da strade secondarie e,

limitatamente al perimetro delle aree edificate, da strade principali e secondarie urbane; sono classificate del tipo **B** ai sensi del D.M. 01/04/1968 ai fini del rispetto stradale;

- b) – strade secondarie (extra urbane) con funzioni di collegamento tra viabilità primarie ed i principali centri insediati; sono accessibili attraverso immissioni da strade locali e rurali, con l'obbligo di precedenza; sono classificate del tipo **C** ai sensi del D.M. 01/04/1968 ai fini del rispetto stradale;
- c) – strade locali (extra urbane) con funzioni di collegamento tra la viabilità secondaria ed i centri insediati minori, sono accessibili attraverso immissioni da strade rurali e dai lotti; sono classificate del tipo **D** ai sensi del D.M. 01/04/1968 ai fini del rispetto stradale;
- d) – strade urbane principali, con funzione di collegamento tra zone urbane; sono accessibili anche da lotti con l'obbligo di precedenza;
- e) – strade urbane secondarie, con funzione prevalentemente di servizio diretto delle zone urbane; sono accessibili anche dai lotti di edificazione.

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

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

Le strade esistenti ricadenti nel territorio comunale, non specificatamente indicate nelle tavole di piano, sono classificate secondo l'art. 3 delle disposizioni ministeriali del 01/04/1968.

Le caratteristiche progettuali delle strade sono rispettivamente:

- a) – primarie extra-urbane: due corsie carrabili mt. 3,75; banchine laterali mt. 2,00;
- b) – secondarie extra-urbane: due corsie carrabili mt. 3,50, banchine laterali mt. 1,50;
- c) – locali extra-urbane: due corsie carrabili mt. 3,25; banchine laterali mt. 1,00;
- d) - urbane principali: due corsie carrabili mt. 4,75; marciapiedi pedonali mt. 2,50;
- e) - urbane secondarie: due corsie carrabili mt. 3,50; marciapiedi pedonali mt. 1,50.

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

ART. 13

SPAZI SOSTA E MANOVRA

Oltre agli spazi per parcheggio pubblico indicati quali opere di urbanizzazione primaria del piano, vanno previsti gli spazi necessari per la sosta. Manovra ed accesso agli autoveicoli.

ART. 14

DISTANZE E DISTACCHI NELLE VARIE ZONE

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

Per tutte le aree ricadenti nel territorio comunale, esterne al perimetro delle zone residenziali, produttive ed interesse collettivo le distanze nelle nuove edificazioni dai cigli delle strade esistenti e di progetto, per le quali non sono indicate fasce di rispetto, sono fissate secondo le norme previste dagli artt. 4 e 5 del D.M. 01/04/1968. Nelle aree di espansione la distanza tra gli edifici ed il ciglio delle strade principali non deve essere inferiore a mt. 10,00, in particolari situazioni orografiche e di impianto urbanistico questa potrà essere ridotta a mt. 6,00; per le restanti strade vale la norma di cui all'art. 9 del D.M. 02/04/1968 n. 1444.

Nel caso in cui i lotti edificatori siano posti a confine di aree destinate ad ospitare funzioni di uso pubblico i distacchi dai confini e dai fabbricati vanno computati in base alle norme specifiche delle singole zone, misurando la distanza a partire dalla proiezione orizzontale degli eventuali aggetti di fabbricati o dal filo di essi, in mancanza di aggetti.

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

ART. 15

FASCE DI RISPETTO

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

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

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

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

I soli edifici rurali¹ possono essere ristrutturati con incremento volumetrico del 10%, ma gli ampliamenti dovranno realizzarsi sul lato opposto della struttura da salvaguardare.

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

Nelle fasce di rispetto ferroviario è vietata ogni nuova costruzione o l'ampliamento di quelle esistenti.

L'obbligo di arretramento dei corpi di fabbrica dai binari esterni non modifica la destinazione delle zone comprese nella fascia di rispetto, nei cui confronti sono applicabili gli indici urbanistici che regolano la zona stessa.

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

E' ammessa la creazione di viabilità, parcheggi, sistemazioni a verde e la conservazione delle coltivazioni agricole.

La realizzazione del nuovo tronco ferroviario di progetto a variante dell'attuale tracciato consente di attribuire alla fascia di rispetto relativo a quest'ultimo efficacia temporanea: la validità di tale fascia di rispetto dovrà pertanto considerarsi decaduta all'atto della dismissione della tratta allo stato in esercizio.

Nelle fasce di rispetto di fiumi e torrenti² è vietata ogni nuova costruzione o l'ampliamento di quelle esistenti.

Le distanze da assumere nelle nuove edificazioni dai cigli dei fiumi e torrenti riportati in cartografia di piano e per i quali non sono indicate fasce di rispetto, sono

¹ Purché stabilmente utilizzati per la costruzione del fondo agricolo da proprietari coltivatori diretti, da proprietari conduttori in economia, da imprenditori agricoli a titolo principale, da coloni, affittuari o mezzadri.

² Fissate ai sensi della L.R. n. 14/82

fissate secondo le norme previste dal Titolo II punto 1.7 della legge regionale n. 14/82³.

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

La fascia di rispetto cimiteriale, del depuratore e del macello che si sviluppa a partire dal confine delle zone direttamente impegnate assoggetta le aree in essa comprese nell'assoluta inedificabilità di nuove costruzioni di qualsiasi genere. Sono tuttavia consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.

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

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

CAPO II ZONE OMOGENEE

ART. 16

DIVISIONI DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE

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

1) Zone residenziali

- zone di interesse storico-ambientale (A)
- zone parzialmente edificate di completamento ed integrazione (B)
- zone di espansione residenziale privata (C)
- zona di espansione edilizia economica e popolare (C)

2) Zone per attività produttive

- zone per insediamenti artigianali ed industriali (D)
- zone di uso agricolo (E)

3) Zone di interesse generale

- zone per attrezzature urbane e comprensoriali (F)

³ Per i fiumi e corsi d'acqua di cui alla lettera c), art. 1, della legge 431/85 valgono le norme dettate dalla medesima legge 431/85

4) Zone di destinazione speciale

- zone per attrezzature urbane e comprensoriali (G)
- zone private assistenziali e religiose (G)
- zone commerciali (G)
- zone di attrezzature private (G)

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

In tutte le zone omogenee assoggettate ai vincoli indicati nell'apposita Tavola n. 4 di piano, ogni intervento va sottoposto a preventiva approvazione dei competenti Organi di tutela.

CAPO III ZONE OMOGENEE

ART. 17

ZONE RESIDENZIALI

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

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

Nelle norme che seguono, là dove non vengono riportate specifiche ed implicite indicazioni integrative, la tipologia degli interventi ammessi, zona per zona (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica), è definita ai sensi dell'art. 31 della legge 457/78.

Ai sensi della stessa legge 457/78 vanno intese quali zone di degrado del patrimonio edilizio esistente quelle ricadenti all'interno delle zone omogenee nel seguito definite A1 e A2.

In tutte le zone residenziali è concessa per gli edifici da demolire ai fini della creazioni di nuove strade o per determinare allargamenti e allineamenti stradali

secondo le sezioni previste dall'art. 12 delle presenti norme, la ricostruzione con incremento volumetrico del 20% del preesistente in aggiunta a quanto, comunque, previsto dall'indice di fabbricabilità fondiario, con possibilità di deroghe relativamente al rapporto di copertura ed alle altezze vigenti in zona.

Tale disposizione è valida esclusivamente per gli interventi da attuarsi con concessione diretta.

ART. 18

ZONA OMOGENEA STORICO AMBIENTALE (A1)

La zona, caratterizzata dal tessuto insediativo tradizionale di interesse storico – ambientale della frazione Cerreta, è oggetto di interventi attuativi sia preventivi che diretti. Per tutti gli edifici di interesse storico – artistico è imposto il restauro conservativo, con possibilità di modificazione di destinazione d'uso, eventuale incremento di superficie utile e conservazione delle sagome planovolumetriche e delle facciate.

L'intervento preventivo, individuato nei piani di recupero ai sensi della Legge 457/78, deve essere esteso almeno ad un isolato. La tipologia di intervento dei piani di recupero è quella della ristrutturazione urbanistica da attuare nel rispetto dei tracciati viari e degli allineamenti su questi e, più in generale, del tessuto insediativo tradizionale, con possibilità di interventi edilizi che determinino superfici utili non superiori al 20% del preesistente, a parità di volumetria. Gli interventi isolati, non inclusi nei piani di recupero, si attuano mediante concessione diretta. Sono ammesse operazioni di ristrutturazione edilizia all'interno delle sagome planovolumetriche preesistenti, con incremento delle superfici utili non superiore al 10%.

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

Ogni intervento sia di restauro conservativo dell'esistente, sia di manutenzione ordinaria e straordinaria, sia che interessi il sottosuolo dovrà essere subordinato al parere preliminare della Soprintendenza Archeologica.

ART. 19

ZONA OMOGENEA STORICO ARTISTICA (A2)

La zona, comprendente l'intero centro storico – monumentale di Sant'Agata, è caratterizzata da valori artistico ambientali di eccezionale interesse, che impongono una rigorosa salvaguardia e valorizzazione.

Il piano si attua mediante intervento sia preventivo che diretto; quest'ultimo, limitato alla sola manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili, va in ogni caso attentamente controllato onde evitare l'introduzione di caratteri edilizi contrastanti con l'ambiente preesistente.

L'intervento preventivo è individuato nei piani di recupero di iniziativa pubblica ai sensi della Legge 457/78. L'applicabilità di tali piani è comunque subordinata alla preventiva elaborazione ed approvazione in sede di Consiglio Comunale di un progetto di dettaglio dell'inquadramento urbanistico dell'assetto del centro storico esteso all'intera zona omogenea, allo scopo di assicurare l'unitarietà e la coerenza generale delle previsioni di intervento, ritenute indispensabili in un complesso di tale delicatezza e pregio.

Per gli edifici vincolati ai sensi della legge 1089/39 e per tutti gli edifici di interesse storico – artistico ed ambientale, è imposto il restauro conservativo, con possibilità di modificazione della destinazione d'uso, eventuale incremento di superficie utile e conservazione delle sagome plano volumetriche e delle facciate.

La tipologia di intervento dei piani di recupero è quella della ristrutturazione urbanistica, finalizzata, prevalentemente all'elevamento della funzionalità pubblica e rappresentativa della zona, da attuare nel rispetto dei tracciati viari e degli allineamenti su questi e con possibilità di incremento delle superfici utili degli edifici a parità di volumetria.

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

L'amministrazione ha facoltà, in fase di gestione del P.R.G., e sulla scorta del progetto di dettaglio dell'inquadramento urbanistico dell'assetto della zona, di individuare i piani di recupero da rendere esecutivi (ferma restandone, in via preliminare, la possibilità di attuazione dei privati interessati).

Ogni intervento sia di restauro conservativo dell'esistente, sia manutenzione ordinaria e straordinaria, sia che interessi il sottosuolo dovrà essere subordinato al parere preliminare di competenza della Soprintendenza Archeologica.

ART. 20

ZONE OMOGENEE DI COMPLETAMENTO (B1 – B2 – B6 – B15 – B16)

Le zone, costituenti in parte i nuclei insediativi di alcune delle principali frazioni del Comune ed in parte le aree di recente espansione residenziale del Centro urbano, potranno essere oggetto di eventuali ristrutturazioni dell'esistente e di interventi di

nuova edificazione nelle aree libere. Il piano sia attuato mediante concessione diretta. L'indice fondiario di zona potrà essere applicato anche per le aree cedute gratuitamente dal Comune per determinare nuovi tracciati e/o allineamenti stradali. Sono ammesse altresì ristrutturazione edilizie a parità di volume preesistente, nel rispetto del punto b) art. 7 del D.M. 02/04/1968 n. 1444, o con incremento volumetrico conseguente all'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiario; in tale altro caso va comunque rispettato il lotto unico d'intervento.⁴

ART. 21

ZONE OMOGENEE DI INTEGRAZIONE RADA (B3 - B4 - B5 - B8 - B9 - B10 - B11 - B12 - B14)

Le zone, costituite dall'insieme dell'edilizia tradizionale e recente di altre frazioni, sono caratterizzate da intensità insediativa relativamente più modeste. Per tali zone valgono identicamente tutte le disposizioni e le norme riportate all'art. 20 per le zone omogenee di completamento, fatta salva la differenza delle tipologie edilizie (e, di conseguenza, degli indici urbanistico-edilizi riportati nella tabella riepilogativa allegata).⁵

ART. 22

ZONE OMOGENEE DI INTEGRAZIONE (B7 - B13)

Le zone, caratterizzate dalla loro collocazione di "cerniera" rispetto agli assi di collegamento esterno del territorio comunale, presentano opportunità d'integrazione insediativa più intensiva. Per tali zone valgono identicamente tutte le disposizioni e le norme riportate nell'art. 20 per le zone omogenee di completamento, fatta salva la differenza delle tipologie edilizie (e, di conseguenza degli indici urbanistico-edilizi riportati nella tabella riepilogativa allegata) e dalle attività annesse alle residenze.

ART. 23

ZONE OMOGENEE PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE EXTRA URBANA (C1)

La zona è destinata all'espansione residenziale di edilizia economica e popolare con carattere estensivo. In tale zona il piano si attua a mezzo di piano particolareggiato, da redigere a cura dell'Amministrazione Comunale ai sensi della legge 167/62 e successive modificazioni ed integrazioni. L'indice di fabbricabilità

⁴ Integrato dall'art. 65

⁵ Nonché l'obbligo di P.P. di esecuzione per le sole zone omogenee B9, B10, B11 e B12

territoriale esteso all'intera zona omogenea è stabilito in 1,3 mc/mq. l'entità del complesso delle attrezzature pubbliche corrisponde ad un'incidenza delle urbanizzazioni dello 0,40. La ripartizione di detta superficie complessiva tra le diverse tipologie di attrezzature standard è operata nella tabella di dimensionamento di piano, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di variare, in fase esecutiva, e sempre nell'ambito di quelle pubbliche, alcune delle dette destinazioni.

ART. 24

ZONE OMOGENEE PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (C2)

La zona è destinata all'espansione residenziale di edilizia economica e popolare con caratteri intensivi. In tale zona il piano si attua a mezzo di piano particolareggiato, da redigere a cura dell'Amministrazione Comunale ai sensi della legge 167/62 e successive modificazioni ed integrazioni. L'indice di fabbricabilità territoriale esteso all'intera zona omogenea è stabilito in 2,3 mc/mq. L'entità del complesso delle attrezzature pubbliche corrisponde ad un'incidenza delle urbanizzazioni dello 0,50. La ripartizione di detta superficie complessiva tra le diverse tipologie di attrezzature standard è operata nella tabella di dimensionamento di piano, fatta salva la facoltà per l'Amministrazione di variare, in fase esecutiva, e sempre nell'ambito di quelle pubbliche, alcune delle dette destinazioni.

ART. 25

ZONE OMOGENEE DELLE LOTTIZZAZIONI VIGENTI (C3 - C4)

Le zone, assoggettate ai piani urbanistici esecutivi delle lottizzazioni vigenti, sono regolamentate compiutamente da detti piani, ai quali va fatto espresso riferimento per qualsivoglia intervento all'interno dei rispettivi confini.

ART. 26

ZONE OMOGENEE DEI PIANI DI ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE VIGENTI (C5)

Tali zone, assoggettate ai piani per l'edilizia economica e popolare ai sensi della legge 167/62, sono regolamentate compiutamente dai piani urbanistici esecutivi vigenti, ai quali va fatto espresso riferimento per qualsivoglia intervento all'interno dei rispettivi confini.

ART. 27

ZONE OMOGENEE PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE D'INTEGRAZIONE AL CENTRO URBANO (C6)

La zona, che costituisce la principale espansione urbana del centro, è destinata all'edilizia economica e popolare con caratteri semintensivi. In tale zona il piano si attua a mezzo di piano particolareggiato, da redigere a cura dell'Amministrazione Comunale ai sensi della legge 167/62 e successive modificazioni ed integrazioni. L'indice di fabbricabilità territoriale esteso all'intera zona omogenea è stabilito in 2,00 mc/mq. L'entità del complesso delle attrezzature pubbliche corrisponde ad un'incidenza delle urbanizzazioni dello 0,50. La ripartizione di detta superficie complessiva tra le diverse tipologie di attrezzature standard è operata nella tabella di dimensionamento di piano, in fase esecutiva, e sempre nell'ambito di quelle pubbliche, alcune delle dette destinazioni.

CAPO IV ZONE PER INSEDIAMENTI INDUSTRIALI

ART. 28

ZONE OMOGENEE DI AMPLIAMENTO E RAZIONALIZZAZIONE DELLE ATTIVITA' ARTIGIANALI ESISTENTI (D1)

Le zone sono destinate ad edifici ad attrezzature per attività artigianali ed alla residenza dei titolari di tali attività, nella misura massima di un alloggio per ciascuna azienda ed una cubatura residenziale massima di 400 mc. E' consentita, inoltre, l'installazione di uffici, laboratori, magazzini, depositi, rimesse. Il piano si attua mediante intervento diretto. L'indice di fabbricabilità fondiaria per le nuove edificazioni è stabilito in 1,5 mc./mq. Gli indici preesistenti all'interno delle zone sono comunque suscettibili di ristrutturazione a parità di volume o di incremento volumetrico entro i limiti dell'edificazione fondiaria indicata dal relativo indice.

ART. 29

ZONE OMOGENEE DI NUOVO IMPIANTO INDUSTRIALE D ATRIGIANALE (D2)

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

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

Il piano nella zona si attua mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica, ai sensi della Legge 865/71, (Piano di insediamento Produttivo) esteso all'intera zona con indice di fabbricabilità territoriale di 1,2 mc./mq.

In rapporto alla possibile collocazione nell'area di alcune attrezzature pubbliche di interesse generale; il P.I.P. dovrà riservare a spazi pubblici (escluse le sedi viarie) una superficie non inferiore al 15% di quelle totale.

Le quote di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da far ricadere sugli interventi privati saranno esclusivamente quelle interessate alle attività produttive.

Le parti dei fabbricati non realizzate con capannoni non dovranno eccedere il piano terra e il primo piano. Il lotto minimo industriale non dovrà essere minore di mq. 3000 per i lotti industriali e mq. 1000 per quelli artigianali.

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

CAPO V ZONE AGRICOLE

ART. 30 ZONE AGRICOLE

Tali zone sono destinate all'esercizio delle attività primarie dirette e connesse con l'agricoltura. Sono consentite, salvo esplicite diverse indicazioni nelle norme che seguono, abitazioni rurali e annessi agricoli (quali stalle, silos, magazzini, depositi e locali per la conservazione e lavorazione artigianale dei prodotti agricoli e iniziative per il miglioramento della viabilità rurale). Sono consentite altresì le coltivazioni di cave che dovranno tuttavia essere assoggettate al rispetto di specifici progetti di gestione e risanamento delle aree interessate secondo apposite convenzioni da stipularsi con l'Amministrazione Comunale.

L'indice di fabbricabilità fondiaria per l'edilizia ad uso abitativo, ai sensi della legge regionale n. 14/82, può essere concesso a proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia o proprietari concedenti, affittuari e mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere, considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge 153/75.

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

ART. 31

ZONA OMOGENEA AGRICOLA RADA DI VINCOLO IDROGEOLOGICO (E1)

Nella zona, caratterizzata da agricoltura estensiva e da problemi di natura idrogeologica, sono vietate nuove costruzioni residenziali. E' confermata la destinazione agricola e, qualsiasi intervento di modificazione del territorio sottoposto a vincolo idrogeologico va assoggettato al visto delle relative competenti autorità.

Ai fini dell'accertamento di lotti non contigui da utilizzare in altra zona agricola, alla zona è attribuito un indice di fabbricabilità fondiaria residenziale di 0.003 mc./mq. Non è consentito, invece, l'accorpamento per quanto riguarda gli annessi agricoli; il relativo indice fondiario di 0,01 mc./mq. può pertanto essere utilizzato esclusivamente all'interno della zona omogenea in oggetto. Per le costruzioni esistenti sono consentite esclusivamente opere di manutenzione o ristrutturazione a parità di volume.

Il piano di zona si attua mediante intervento diretto.

ART. 32

ZONA OMOGENEA AGRICOLA SEMPLICE DI VINCOLO IDROGEOLOGICO (E2)

Per tale zona valgono identicamente tutte le disposizioni e le norme indicate nel precedente art. 31 fatti salvi i valori degli indici di fabbricabilità fondiaria la cui differenza è motivata dalla diversa intensità di uso agricolo delle aree. Tale differenza si esprime nei seguenti valori: indice di fabbricabilità fondiario residenziale 0,03 mc/mq, indice di fabbricabilità fondiario degli annessi agricoli 0,02 mc/mq.

ART. 33

ZONA OMOGENEA AGRICOLA DI POTENZIALE INSTABILITA' (E3)

Nella zona, caratterizzata da agricoltura tradizionale, sussistono rischi di instabilità dei versanti, che richiedono adeguate cautele insediative. E' confermata la destinazione agricola. Sono vietati rilevanti movimenti di terra. Sono consentiti gli interventi di sistemazione idrogeologica del suolo. Sono vietate nuove costruzioni sia

residenziali che per gli annessi agricoli; gli indici di fabbricabilità fondiario risultano rispettivamente di 0,03 mc./mq. e di 0,05 mc./mq. Per le costruzioni esistenti sono ammesse esclusivamente operazioni di manutenzione o di ristrutturazione a parità di volume.

Il piano sia attua mediante intervento diretto.

ART. 34

ZONA OMOGENEA AGRICOLA DI TUTELA AMBIENTALE ED IDROGEOLOGICA (E4)

La zona, corrisponde alla profonda incisione del fiume Isclero, è caratterizzata dalla duplice problematica della tutela del pregio ambientale del sito e della difesa idrogeologica dei versanti. Sono vietate modifiche della viabilità minore e le coltivazioni delle cave e le estrazioni di inerti fluviali. Gli interventi di sistemazione idrogeologica del suolo vanno attentamente controllate sotto l'aspetto dell'impatto ambientale. Sono vietate nuove costruzioni sia residenziali che per annessi agricoli. L'accorpamento dei lotti non contigui da utilizzare in altra zona agricola è consentito tanto per le residenze quanto per gli annessi agricoli; gli indici di fabbricabilità fondiaria risultano rispettivamente di 0,003 mc./mq. e di 0,01 mc/mq. Per le costruzioni esistenti sono ammesse esclusivamente operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il piano si attua in zona mediante interventi diretto.

ART. 35

ZONA OMOGENEA AGRICOLA DI TUTELA ARCHEOLOGICA (E5)

Nella zona, interessata da sicure risorse archeologiche, sono vietate le nuove costruzioni residenziali e di annessi agricoli. E' confermata la destinazione agricola, con divieto, tuttavia, di operare sterri; è altresì vietata la coltivazione di cave. E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di individuare aree da destinare a parco pubblico per lo scavo, la tutela e la valorizzazione degli eventuali ritrovamenti. L'accorpamento dei lotti non contigui da utilizzare in altra zona agricola è consentito tanto per le residenze quanto per gli annessi agricoli; gli indici di fabbricabilità fondiaria risultano rispettivamente di 0,03 mc./mq. e di 0,05 mc./mq. Per le costruzioni esistenti sono ammesse esclusivamente operazioni di manutenzione e di ristrutturazione a parità di volume.

Il piano di zona si attua a mezzo di intervento diretto.⁶

⁶ Integrato dall'art. 65

ART. 36

ZONA OMOGENEA AGRICOLA SEMPLICE DI SALVAGUARDIA ARCHEOLOGICA (E6)

La zona, di agricoltura tradizionale, è suscettibile di potenziali ritrovamenti archeologici e richiede pertanto adeguata salvaguardia. Sono consentite nuove costruzioni tanto residenziali quanto di annessi agricoli, subordinatamente all'esito di preventivi accertamenti in sito da comunicare, a cura dell'Amministrazione alla competente Soprintendenza. Gli indici di fabbricabilità fondiaria sono rispettivamente dello 0,03 mc/mq per l'edilizia ad uso abitativo e dello 0,05 mc/mq per gli annessi agricoli. E' altresì ammessa l'integrazione di attività ricettiva di tipo agrituristico previo impegno convenzionale con l'Amministrazione all'esercizio di tali attività, per le quali può applicarsi l'indice di fabbricabilità fondiario aggiuntivo di 0,05 mc/mq. Per le abitazioni esistenti è ammessa la ristrutturazione edilizia a parità di volume o l'adeguamento agli indici di fabbricabilità di zona.

Il piano sia attuato a mezzo di intervento diretto.⁷

ART. 37

ZONA OMOGENEA AGRICOLA DI PREGIO DI SALVAGUARDIA ARCHEOLOGICA (E7)

Per tale zona valgono identicamente tutte le disposizioni e le norme riportate nell'articolo 36 per la zona agricola semplice di salvaguardia archeologica, fatte salve le differenze relative agli indici urbanistico-edilizi, in relazione alle caratteristiche di agricoltura intensiva presenti nella zona stessa. Gli indici di fabbricabilità fondiaria risultano rispettivamente di 0,05 mc/mq per l'edilizia ad uso abitativo, di 0,10 per gli annessi agricoli o per l'eventuale integrazione di ricettività agrituristica.⁸

ART. 38

ZONA OMOGENEA AGRICOLA SEMPLICE (E8)

Nella zona, oltre alle abitazioni rurali ed agli annessi agricoli, è consentita l'installazione di capannoni e laboratori per la commercializzazione e la trasformazione dei prodotti agricoli. Tali ulteriori interventi di tipo imprenditoriale sono riservati ad aziende agricole o a cooperative di produttori agricoli di cui alla legge 153/75 che rappresentino almeno 50 ha di superficie agricola utilizzata. Il lotto minimo per tale tipo d'intervento dovrà raggiungere almeno i 5000 mq con indice di fabbricabilità fondiario massimo di 0,80 mc/mq, con esclusione di residenze.

⁷ Integrato dall'art. 65

⁸ Integrato dall'art. 65

E' altresì consentita l'integrazione di attività ricettiva di tipo agrituristico previo impegno convenzionale con l'Amministrazione all'esercizio di tale attività. L'indice di fabbricabilità fondiario per l'edilizia di uso abitativo è di 0,03 mc/mq; per gli annessi agricoli di 0,05 mc/mq ed infine per l'eventuale integrazione di ricettività agrituristica di 0,05 mc/mq.

Il piano si attua in zona a mezzo di intervento diretto.

ART. 39

ZONA OMOGENEA AGRICOLA DI PREGIO (E9)

Nella zona sono ammesse abitazioni rurali, annessi agricoli, ed eventualmente ricettività agrituristica (previo impegno convenzionale con l'Amministrazione all'esercizio di tale attività). L'indice di fabbricabilità fondiario per l'edilizia ad uso abitativo è di 0,05 mc/mq; per gli annessi agricoli di 0,10 mc/mq o per l'integrazione di ricettività agrituristica.

Il piano sia attua a mezzo di intervento diretto.⁹

CAPO VI

ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

ART. 40

AREE PER ATTREZZATURE CIVILI (F1 – F4 – F5 – F10)

Le aree con destinazione ad attrezzature civili di interesse generale risultano, nell'articolazione delle funzioni esplicate o esplicabili (complesso per la protezione civile, poliambulatorio, Pretura, Consorzio), allo stato già impegnate da edifici. Il piano si attua per intervento diretto; sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o di ristrutturazione edilizia con incremento massimo della cubatura preesistente del 10% per adeguamenti funzionali.

ART. 41

AREE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE (F2 – F11)

Le aree, destinate a mattatoio comunale e a depuratore, possono formare oggetto di interventi di adeguamento funzionale attraverso la ristrutturazione degli edifici per impianti esistenti e/o la creazione di nuove aree coperte fino ad una quota massima del 20% della superficie fondiaria.

Il piano sia attua mediante intervento diretto.

⁹Integrato dall'art. 65

ART. 42

AREE PER ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE (F3)

In tale area, destinata all'edilizia scolastica pubblica per l'istruzione superiore, il piano si attua per intervento diretto applicando gli indici relativi alle norme specifiche dell'edilizia scolastica.

ART. 43

AREE PER IMPIANTI SPORTIVI (F6)

Nell'area, destinata a verde pubblico sportivo, è consentita esclusivamente la realizzazione dei relativi impianti, corredati dai volumi sussidiari, con indice fondiario non superiore a 0,10 mc/mq.

Le eventuali nuove costruzioni dovranno sorgere a distanza non inferiore di m. 10,00 dai confini.

ART. 44

AREE PER ATTREZZATURE CULTURALI (F7)

L'area impegnata dal Castello va recuperata a funzioni rappresentative e culturali (sale museografiche, auditori, sale conferenze, raccolte bibliografiche, ecc).

L'intervento si configura evidentemente quale restauro conservativo nel cui ambito sono ammesse tutte le modificazioni di uso e gli adeguamenti tecnologici connessi alle nuove funzioni.

Il piano si attua mediante intervento diretto.

ART. 45

AREE PER ATTREZZATURE SANITARIE (F8 - F13)

Le aree destinate ad attrezzature sanitarie riguardano rispettivamente la sede dell'attuale vecchio ospedale (F8) e localizzazione della eventuale nuova sede ospedaliera (F13).

Fino all'entrata in funzione del nuovo ospedale, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di ristrutturazione all'interno delle sagome piano volumetriche dell'attuale edificio a fini di adeguamento funzionale. Successivamente alla delocalizzazione dell'attrezzatura, il complesso edilizio potrà essere assoggettato ad intervento di ristrutturazione edilizia nel rispetto sempre della sagoma planovolumetrica, con modifica di destinazione d'uso: ferma restando la

destinazione ad attrezzatura pubblica; le nuove funzioni potrebbero riguardare attività integrative a quelle del contiguo complesso culturale del Castello.

Per la zona del nuovo impianto, nel rispetto delle relative norme dell'edilizia ospedaliera il relativo progetto dovrà essere approvato in Consiglio Comunale.

Il piano sia attuato mediante intervento diretto.

ART. 46

AREE PER SERVIZI DI TRASPORTO PUBBLICO (F9)

La zona è riservata alla realizzazione rispettivamente dello scalo ferroviario di Sant'Agata de' Goti connesso al nuovo tracciato di progetto e del terminal dei mezzi di trasporto pubblico su gomma.

Lo scalo ferroviario di competenza FF.SS., sarà realizzato nel rispetto delle caratteristiche definite dall'Azienda. Il terminal dei servizi su gomma, attrezzato per lo stazionamento dei mezzi di trasporto pubblico, potrà ospitare la stazione viaggiatori, pensiline e deposito autovetture.

E' ammessa la presenza di esercizi commerciali, pubblici ed esercizi e chioschi di rivendita, dietro concessione temporanea rilasciata dall'Amministrazione comunale.

Gli interventi si attuano mediante concessione edilizia.

ART. 47

AREE PER ATTREZZATURE INTEGRATE DIREZIONALI E FIERISTICHE (F12)

L'area è destinata ad una molteplicità di funzioni pubbliche complementari, quali la zona per fiere e mercati, la zona per palazzo congressi, la zona per centro espositivo.

Nell'area destinata allo svolgimento su suolo pubblico di fiere e mercati non sono consentite costruzioni a carattere permanente, ad eccezione dei servizi indispensabili all'assolvimento delle specifiche funzioni. L'area sarà sistemata mediante l'articolazione degli spazi di circolazione, sosta e per il verde di arredo; sono consentite strutture semipermanenti quali tettoie, pensiline ecc.

Nelle zone destinate a palazzo dei congressi e centro espositivo è consentita l'edificazione di fabbricati e capannoni utilizzando un indice di fabbricabilità territoriale (estesa all'intera zona F12) di 1,5 mc/mq. Adeguati spazi andranno riservati alla sosta degli autoveicoli, nel rispetto della allegata tabella A.

Il piano si attua mediante intervento diretto; tuttavia le singole realizzazioni dovranno essere precedute dallo studio di coordinamento atto ad assicurare l'organizzazione funzionale della zona omogenea nella sua interezza (P.P.)

ART. 48

AREE PER ATTREZZATURE CIMITERIALI (F14)

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

CAPO VII

ZONE PER ATTREZZATURE PRIVATE

ART. 49

ZONE PER ATTREZZATURE DI USO TURISTICO (G1-G2-G4-G5)

Le zone sono destinate ad attrezzature turistiche ricettive e/o complementari. E' sempre ammessa la creazione di verde privato sportivo, attrezzature di svago, spettacolo e pubblici esercizi. La destinazione ad attrezzatura ricettiva alberghiere ed extra-alberghiere è consentita in tutte le zone ad eccezione della G5.

Nelle zone G1 e G5 il piano sia attua mediante concessione diretta. Nella zone G2 e G4 il piano sia attua mediante lottizzazione convenzionata estesa all'intera zona con l'obbligo di cessione gratuita al Comune di superficie da destinare a spazi pubblici non inferiore al 15% della complessiva superficie territoriale.

L'indice di fabbricabilità fondiaria non potrà superare 1,0 mc/mq e il rapporto di copertura il 2% della superficie del lotto disponibile.

ART. 50

ZONE PER ATTREZZATURE COMMERCIALI (G3)

L'area è destinata ad attrezzature commerciali per la grande distribuzione; in essa il piano si attua mediante concessione diretta. L'indice di fabbricabilità fondiaria è stabilito in 1,0 mc/mq.

ART. 51

ZONE PER ATTREZZATURE COMMERCIALI GROSSISTICHE (G6)

L'area è destinata ad attività commerciali grossistiche; in essa il piano si attua mediante lottizzazione convenzionata estesa all'intera zona con l'obbligo di cessione

gratuita al comune di una superficie da destinare a spazi pubblici non inferiore al 10% della complessiva superficie territoriale.

Le parti dei fabbricati non realizzate con capannoni non dovranno eccedere il piano terra ed il primo piano. La copertura fondiaria massima è stabilita nel 20% del lotto disponibile. L'indice fondiario non dovrà eccedere 1,5 mc/mq. I parcheggi inerenti la costruzione vanno previsti secondo la tabella A allegata.

ART. 52

ZONE PER ATTREZZATURE SPORTIVO PRIVATE DI USO COLLETTIVO (G7)

La zona è destinata ad ospitare un centro integrato e specializzato di attrezzature sportive private, dotato di spazi scoperti (campi) e coperti (piscine, palestre, ecc.) di impianti turistici ricettivi a rotazione d'uso e servizi complementari (pubblici esercizi, svago e spettacolo).

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

La progettazione degli interventi dovranno essere preventivamente concordate con l'Amministrazione ai fini della stipula di convenzione che garantiscono le condizione di uso collettivo delle attrezzature sportive.

Le volumetrie destinate a funzioni non direttamente sportive non dovranno eccedere il 40% delle volumetrie totali.

L'indice di fabbricabilità territoriale è fissato in 0,5 mc/mq. I parcheggi privati inerenti le costruzioni e gli impianti sono previsti secondo la tabella A allegata.

ART. 53

AREE PER ATTREZZATURE ASSISTENZIALI PRIVATE (G8)

Per le attrezzature private ricadenti in tali zone va conservata l'attuale destinazione. Sono consentite operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro conservativo. Dette operazioni dovranno rispondere a criteri di adeguamento funzionale.

CAPO VIII SPAZI PUBBLICI E PRIVATI

ART. 54

AREE PER L'ISTRUZIONE (fino all'obbligo)

In tali aree il piano si attua mediante intervento diretto, applicando le norme specifiche di edilizia scolastica per ciascun tipo di attrezzatura e rispettando una DC eguale ad $H/2$ con minimo assoluto di m. 5,0.

ART. 55

AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E CULTO

In tali aree il piano si attua per intervento diretto.

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

L'intervento su edifici esistenti di carattere storico ambientale avverrà mediante delle superfici utili e modifica delle destinazioni d'uso.

Dovranno applicarsi per le nuove costruzioni i seguenti indici:

- DE eguale H con minimo assoluto di m. 10,00
- DC eguale $H/2$ con minimo assoluto di m. 5,00.

ART. 56

AREE PER IL VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

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

Nelle aree destinate a verde pubblico sportivo è consentita esclusivamente la realizzazione dei relativi impianti, corredata da volumi sussidiari con indice fondiario non superiore a 0,10 mc/mq.

Tali attrezzature possono anche essere eseguite e gestite da privati mediante concessioni temporanee con l'obbligo di asservirlo ad uso pubblico regolamentato. Il verde ornamentale eventualmente esistente dovrà essere conservato.

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

DE eguale 15,00 m.

DC eguale 10,00 m.

ART. 57

AREE PER I PARCHEGGI PUBBLICI

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

Nelle aree di parcheggio è consentita la piantumazione di essenze ombrelliformi a condizione che l'interasse tra le piante sia multiplo degli spazi di ingombro delle autovetture previsti.

ART. 58

SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGI

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

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

Tali aree potranno essere ricavate nelle costruzioni stesse, in aree esterne di pertinenza dell'edificio oppure promiscuamente ed anche su aree che non facciano parte del lotto, purché asservite all'edificio, per vincolo permanente di destinazione a parcheggio con dichiarazione impegnativa da esibire a cura del proprietario, ed in un raggio di accessibilità pedonale non eccedente i m. 200,00.

TITOLO IV DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPO I DISPOSIZIONI FINALI

ART. 59

SERVIZI IGIENICI

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del piano è consentito un incremento di volume non superiore a mc. 50,00 per ciascuna unità immobiliare, destinato alla realizzazione di impianti e servizi delle abitazioni se questi risultano inesistenti o insufficienti.

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

ART. 60

ALLINEAMENTO DEGLI EDIFICI ESISTENTI

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

Tale norma è applicabile nelle zone A e B.

ART. 61

CASALI E MASSERIE RURALI

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

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

ART. 62

DEROGHE

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

CAPO II DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 63

AMPLIAMENTI

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

Tale norma è applicabile una sola volta e non oltre il termine di anni due dalla data di approvazione del PRG.

ART. 64

NORME DI SALVAGUARDIA

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

ART. 65

Gli articoli:

- Art 20 zone omogenee di completamento B1, B2, B6, B15, B16;
- Art. 35 zona omogenea agricola di tutela archeologica E5;
- Art. 36 zona omogenea agricola semplice di salvaguardia archeologica E6;
- Art. 37 zona omogenea agricola di pregio di salvaguardia archeologica E7;
- Art. 38 zona omogenea agricola semplice E8;

sono così integrati:

“Per le aree così appresso definite nella tavola del piano:

- Aree di vincolo idrogeologico;
- Aree di notevole interesse archeologico di chiara individualizzazione;
- Aree di interesse archeologico in fase di individualizzazione

ogni intervento dovrà essere sottoposto al parere preliminare di competenza della Soprintendenza Archeologica.”

Per le rimanenti zone omogenee non ricadenti nelle aree archeologicamente indiziate dovrà, per qualunque intervento che interessi il sottosuolo, essere data comunicazione alla competente soprintendenza archeologica della data di inizio lavori.

ART. 66

Sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 29/06/1939, n. 1947 i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua così appresso riportati:

- Torrente tre taverne (da Faggiano allo sbocco)
- Torrente Paolini (dallo sbocco per 3 Km a monte)
- Martorano (dallo sbocco a Durazzano)
- Sanguinito (dallo sbocco a Pontevenere)

- Capitone (dallo sbocco al comune di Valle di Maddaloni)
- Fiume Isclero (per intero)

Classificati pubblici ai sensi del testo unico sulle acque dell'11/12/193, n. 1775 e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di m. 150,00 ciascuna.

TABELLA A

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

Destinazioni d'uso degli edifici	Superficie di parcheggio
- Residenziale	mq 10 ogni 100 mc di V
- Residenziale turistico a rotazione d'uso	mq 80 ogni 100 mq di SU con minimo di 8 mq/posti letto
- Supermercati e centri di vendita	mq 150 ogni 100 mq di SU
- Commercio di piccola distribuzione	mq 100 ogni 100 mq di SU
- Magazzini di deposito	mq 30 ogni 100 mq di SU
- Ristoranti, bar etc.	mq 50 ogni 100 mq di SU
- Teatri, cinematografi, luoghi di svago, impianti sportivi	mq 5 ogni posto di capacità dell'impianto
- Impianti industriali ed artigianali	mq 40 ogni 100 mq di superficie del lotto
- Uffici e studi professionali	mq 80 ogni 100 mq di superficie utile
- Scuole d'obbligo	mq 50 per aula
- Scuole superiori	mq 40 per aula
- Ambulatori, uffici pubblici, attrezzature di interesse comune	mq 50 ogni 100 mq di SU.

DENOMINAZIONE	ZONA OMOGENEA	I.T. mc/mq	IF mc/mq	R.C. mq/mq	H m.	N.P. n.	VM mc.	SM mq.	I.U. mq/mq	IP n	DC		DF		DESTINAZIONE D'USO	ATTUAZIONE	RIF. ART.
											ASS	D/H	ASS	D/H			
Storico Ambientale	A1	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	(1)---	-----	-----	-----	R - CD - PE	P.d.R. - C.E.	18
Storico Artistica	A2	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	(1)---	-----	-----	-----	R - AP - AS - AT - CD LA - PE - TA - U	P.P. - P.d.R. C.E.	19
Completamento	B1 - B2 - B6 - B15 - B16	-----	1,2	0,25	10,50	PT+2	1600	400	-----	-----	5,00	0,5	10,0	1,0	R - CD - G - AP - LA - LD PE - U	C.E.	20
Integrazione rada	B3 - B4 - B5 - B8 B9 - B10 - B11 B12 - B14	-----	0,8	0,20	10,50	PT+2	1000	---	-----	-----	5,00	0,6	10,0	1,2	R - CD - LA - PE	C.E.	21
Integrazione	B7 - B13	0,55	1,0	0,30	10,50	PT+2	2400	600	-----	-----	5,00	0,5	10,0	1,0	R - AP - CD - G - LA - LD PE - CL	C.E.	22
Piani di zona extraurbani	C1	1,3	----	----	10,50	PT+2	----	----	0,40	50	----	----	10,0	1,0	R - PE - CD	PEEP	23
Piani di zona	C2	2,3	----	----	13,50	PT+3	----	----	0,50	100	----	----	10,0	1,0	R - PE - CD	PEEP	24
Lottizzazioni vigenti	C3 - C4	----	----	----	13,50	PT+3	----	----	-----	----	----	----	----	----	-----	L.C.	25
Piani di zona vigenti	C5	----	----	----	-----	----	----	----	-----	----	----	----	----	----	-----	PEEP	26
Piani di zona di integr. al centro urbano	C6	2,0	----	----	13,50	PT+3	----	----	0,50	120	----	----	10,0	1,0	R - CD - G - LA - LD - PE U	PEEP	27
Ampliamento e razionalizzazione attività artigianali esistenti	D1	----	1,5	0,20	7,50	PT+1 (2)	----	1000	-----	----	5,00	----	10,0	-----	R(3) - CI - G - LA - LD	C.E.	28
Nuovo impianto industriale ed artigianale	D2	1,2	----	0,20	7,50	PT+1 (2)	----	3000 1000 (4)	0,15	100	5,00	----	10,0	-----	R(3) - CI - G - I - LA - LD U	P.I.P.	29
Agricola rada di vincolo idrogeologico	E1	-----	0,003 0,010 (5)	-----	7,50	PT+1	----	15000	-----	----	10,00	----	20,0	-----	RA - AA	C.E.	31
Agricola semplice di vincolo idrogeologico	E2	-----	0,03 0,02	-----	7,50	PT+1	----	10000	-----	----	10,00	----	15,0	-----	RA - AA	C.E.	32
Agricola di potenziale instabilità	E3	-----	0,03 0,05 (6)	-----	-----	----	----	-----	-----	----	----	----	----	-----	RA - AA	C.E.	33
Agricola di tutela ambientale ed idrogeol.	E4	-----	0,003 0,005 (6)	-----	-----	----	----	-----	-----	----	----	----	----	-----	RA - AA	C.E.	34
Agricola di tutela archeologica	E5	-----	0,03 0,05 (6)	-----	-----	----	----	-----	-----	----	----	----	----	-----	RA - AA	C.E.	35
Agricola semplice di salvaguardia archeologica	E6	-----	0,03 0,05 0,05 (7)	-----	7,50	PT+1	----	5000	-----	----	5,00	----	10,0	-----	RT - RA - AA - LA - SP	C.E.	36
Agricola di pregio di salvaguardi archeologica	E7	-----	0,05 0,10 (7)	-----	7,50	PT+1	----	-----	-----	----	5,00	----	10,0	-----	RT - RA - AA - LA - SP	C.E.	37
Agricola semplice	E8	-----	0,03 0,05 0,05 0,08 (8)	-----	7,50	PT+1	----	5000 (9)	-----	----	5,00	----	10,0	----	RT - RA - AA - LA - SP LD	C.E.	38
Agricola di pregio	E9	-----	0,05 0,10 (7)	-----	7,50	PT+1	----	----	-----	----	5,00	----	10,0	----	RT - RA - AA - LA - SP	C.E.	39
Turistica	G1 - G2 - G4 - G5	-----	1,0	0,20	7,50	PT+1	----	----	0,15 (10)	100	5,00	0,5	10,0	1,0	AS - AT - PE - (11) SP - TA - TE - R (3)	L.C. C.E. (10)	49
Commerciale	G3	-----	1,0	0,20	6,00	PT	----	10000	-----	20	10,00	----	10,0	----	SM	C.E.	50
Commerciale grossistica	G6	-----	1,5	0,20	7,50	PT+1	----	1000	0,10	50	5,00	----	10,0	----	CI - G - LD - U - AP R (3)	L.C.	51
Sportiva privata	G7	0,5	----	----	10,50	PT+2	----	20000	0,20	120	7,50	0,50	15,0	1,0	AS - AT - CD - G - PE R (3) - SP - TA	L.C.	52
Assistenziali private	G8	-----	----	----	-----	-----	-----	-----	----	----	----	----	----	----	AP - R (12)		

ALLEGATA AL PRG

TAVOLA SINOTTICA

NOTE

- (1). Sono consentite le sostituzioni edilizie con ricostruzioni in aderenza
- (2). Prescrizione valida per le parti dei fabbricati non realizzate con capannoni
- (3). La destinazione residenziale è riservata esclusivamente ai titolari o al personale addetto alla sorveglianza o manutenzione degli impianti
- (4). I lotti minimi sono riferiti rispettivamente agli impianti industriali ed a quelli artigianali
- (5). I due indici fondiari si riferiscono a distinte funzioni nell'ambito di uno stesso lotto
- (6). Gli indici fondiari sono utilizzabili solo in altra zona agricola
- (7). I tre indici si riferiscono a distinte funzioni nell'ambito di uno stesso lotto
- (8). I quattro indici si riferiscono a distinte funzioni nell'ambito di uno stesso lotto
- (9). Il lotto minimo è relativo ai soli interventi riguardanti l'installazione di capannoni e laboratori per la commercializzazione e la trasformazione dei prodotti agricoli
- (10). L'indice di utilizzazione e l'obbligo di lottizzazione convenzionata riguardano le sole zone omogenee G2 – G4
- (11). La zona omogenea G5 ammette le sole destinazioni d'uso AS – AT - PE
- (12). La destinazione residenziale è riservata alla convivenze
- (13). L'obbligo di P.P. riguarda le sole zone omogenee B9 – B10 – B11 – B12

LEGENDA:

IT	INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE	mc/mq
IF	INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA	mc/mq
RC	RAPPORTO DI COPERTURA	mq/mq
H	ALTEZZA MASSIMA	m
NP	NUMERO MASSIMO DI PIANI	n
SM	SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO	mq
VM	VOLUME MASSIMO	mc
IU	INCIDENZA DI URBANIZZAZIONE	mq/mq
IP	INDICE DI PIANTUMAZIONE	n/ha
DC	DISTANZA DAI CONFINI	m
DE	DISTANZA DAGLI EDIFICI	m

P.d.R.	PIANO DI RECUPERO
P.P.	PIANO PARTICOLAREGGIATO
PEEP	PIANO DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE
P.I.P.	PIANO DI INSEDIAMENTO PRODUTTIVO
L.C.	LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA
C.E.	CONCESSIONE EDILIZIA

AA	ANNESI AGRICOLI
AP	ATTREZZATURE PRIVATE
AS	ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO E LO SVAGO
AT	ATTREZZATURE TURISTICHE COMPLEMENTARI
CD	ATTREZZATURE COMMERCIALI PER LA PICCOLA DISTRIBUZIONE
CI	COMMERCIO ALL'INGROSSO
CL	CLINICHE
G	GARAGES PRIVATI DI USO PUBBLICO
I	IMPIANTI INDUSTRIALI
LA	LABORATORI ARTIGIANI
LD	LABORATORI E DEPOSITI SUSSIDIARI ALLE ATTIVITA' COMMERCIALI
PE	PUBBLICI ESERCIZI
R	RESIDENZE
RA	RESIDENZE AGRICOLE
RT	RESIDENZE AGRITURISTICHE
SM	ATTREZZATURE COMMERCIALI PER LA GRANDE DISTRIBUZIONE
SP	ATTREZZATURE SPORTIVE PRIVATE DI USO PUBBLICO
TA	ATTREZZATURE TURISTICHE RIVETTIVE A ROTAZIONE D'USO ALBERGHIERE
TE	ATTREZZATURE TURISTICO RICETTIVE A ROTAZIONE D'USO EXTRA ALBERGHIERE
U	UFFICI PUBBLICI E PRIVATI, STUDI PROFESSIONALI

