

COMUNE DI

SCISCIANO

PROVINCIA DI NAPOLI

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME DI ATTUAZIONE

PROGETTISTA

dott. arch. O. VISIONE

AGGIORNATO IN BASE ALLE PRESCRIZIONI DEL C.T.R. DI CUI
AL PARERE N° 42 DEL 23 APRILE 1993 N° 4013-

P R E M E S S A

Il Comune di Scisciano adottò il Piano Regolatore Generale con deliberazione del Consiglio Comunale del 18-12-1982 n° 85, con annesso Regolamento Edilizio, e gli atti relativi furono inviati all'Amministrazione Provinciale di Napoli per i provvedimenti di competenza.

Successivamente la Sezione Provinciale di Napoli del C.T.R. nella seduta del 3-7-1987 espresse il parere suggerendo di eliminare la zona C13 (zona agricola) onde ridurre la densità territoriale al minimo fissato per legge pari a 100 abitanti per ettaro.

Il P.R.G. fu aggiornato e ritrasmesso dal Comune di Scisciano all'Ente Delegato ed approvato con delibera del C.P. n° 62 del 29-2-1988 e trasmesso alla Regione Campania per il controllo di conformità di cui alla Legge Regionale 14-82 Tit. II Art.5.

La Giunta Regionale della Campania nella seduta del 4-3-89 deliberò che il rapporto abitanti/ettaro non doveva essere di 100 ab/ha ma di 150 ab/ha così come disposto al punto 1-5 delle direttive allegate alla C.R. 14-82.

In seguito a tale osservazione il sottoscritto progettista ha ridimensionato il Piano riducendo la perimetrazione delle zone B1 (zone di completamento) e delle zone C12 (zone residenziali di espansione) in modo da avere la densità rilevata dalla citata C.R. 14-82 di 150 ab/ha.

TITOLO I°

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I°

GENERALITA'

Art. 1

Applicazione del piano

Ai sensi della legge 17-8-1942 n° 1550, modificata con la legge 6-8-1967 n° 765, la disciplina urbanistica del territorio comunale viene regolata dalle presenti norme, che sono parte integrante del regolamento edilizio.

Art. 2

Norme generali

Gli edifici esistenti alla data di adozione del Piano, in contrasto con le destinazioni di zona e con i tipi edilizi previsti dal Piano Regolatore Generale, potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme.

CAPO II°

INDICI URBANISTICI

Art. 3

Descrizione degli indici urbanistici

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale è regolata dai seguenti indici:

1) St = Superficie territoriale

La superficie territoriale sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria, va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal P.R.G. (strade, nodi stradali, parcheggi, aree di rispetto, afferenti alle classificazioni A,B,C,D, di cui all'art.13 delle presenti norme) e delle strade pubbliche esistenti perimetralmente all'area, e al lordo delle strade esistenti previste dal P.R.G., internamente all'area, purchè classificate di tipo E,F,G, di cui all'art. 13 delle presenti norme.

2) Sf = Superficie fondiaria

Per superficie fondiaria (sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria If) si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale St deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria S1 e, quando richieste, la superficie per le opere di urbanizzazione secondaria S2.

3) S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria

Comprende le aree destinate a:

- a) strade classificate E ed F dall'art. 13 delle presenti norme
- b) spazi di sosta e di parcheggio
- c) aree di verde.

4) S2 = Superficie di urbanizzazione secondaria

A norma del punto 2 del V° comma dell'art. della legge urbanistica vigente, comprende le aree di cui all'art. 8 delle presenti norme.

5) Q = Rapporto massimo di copertura

Misurato in percentuale (superficie coperta, misurata come da regolamento edilizio/superficie fondiaria) riferita a tutte le opere edificate.

6) It = Indice di fabbricabilità territoriale

Esprime il volume massimo, in mc., costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale St (mc/ha).

7) If = Indice di fabbricabilità fondiaria

Esprime il volume massimo, in mc. costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria Sf (mc/mq).

8) Ut = Indice di utilizzazione territoriale

Esprime la superficie massima in mq. costruibile per ogni ha di superficie territoriale St (mq/ha).

9) Uf = Indice di utilizzazione fondiaria

Esprime la superficie massima in mq. costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria Sf (mq/mq).

Art. 4

Applicazione degli indici urbanistici

- a) Gli indici di fabbricabilità ed utilizzazione It e Ut territoriale, si applicano nei piani di lottizzazione, cioè nei casi in cui è richiesto l'intervento urbanistico preventivo, ai sensi degli Art. 5 e 6 delle presenti norme. Tali indici sono applicati nelle zone di espansione residenziale ed industriale.
- b) Gli indici di fabbricabilità ed utilizzazione If ed Uf fondiaria si applicano nei singoli lotti in zone dove non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo. Nel caso di edificazione successiva ad intervento urbanistico preventivo con piani di lottizzazione, dovrà essere indicato per ogni zona comprendente più lotti di caratteristiche omogenee, l'indice di fabbricabilità fondiaria sui lotti stessi in modo che la cubatura risultante dall'applicazione degli indici alla superficie dei lotti o dei gruppi di lotti, non risulti superiore alla cubatura risultante dall'applicazione degli indici territoriali dell'intera zona interessata al piano di lottizzazione.
- c) Nel caso di intervento diretto, la superficie Sf corrisponde alla superficie del lotto al netto della parte eventualmente destinata o da destinarsi a strade di uso pubblico.

TITOLO II°

ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I°

ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 5

Modalità di attuazione del piano

Il Piano Regolatore Generale si attua in due modi:

-l'intervento urbanistico preventivo

-l'intervento edilizio diretto.

L'intervento urbanistico preventivo è richiesto nelle seguenti zone: residenziali, di espansione e zone industriali di espansione.

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

Art. 6

Intervento urbanistico preventivo

Nelle zone ove è previsto l'intervento urbanistico preventivo, la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione di un progetto edilizio di dettagli, consistente in un piano particolareggiato di esecuzione secondo la procedura prevista dalla legge urbanistica, ovvero in piani di lottizzazione (aventi valore e contenuto tecnico di piani particolareggiati di iniziativa privata), riferiti ad almeno una unità urbanistica individuata nelle tavole del presente Piano Regolatore Generale.

Art. 7

Piani di lottizzazione

I piani di lottizzazione costituiscono un mezzo di sistemazione urbanistica delle aree fabbricabili e sono disciplinati dall'Art. 8 della legge 6-8-1967 n° 765.

Il piano di lottizzazione deve rispettare le destinazioni delle zone indicate nelle tavole del P.R.G. nonché gli indici edilizi e urbanistici e tutte le altre prescrizioni previste per ciascuna zona nelle presenti norme di attuazione.

L'autorizzazione a lottizzare è subordinata alla stipula di una convenzione con il Comune da trascrivere nei registri immobiliari a cura dei proprietari. Tale convenzione deve essere approvata dal Consiglio Comunale, il quale, in questa sede esamina ed approva anche il progetto di lottizzazione, alle cui previsioni tecnico-urbanistiche sono legati e connessi gli oneri, i vincoli e le varie clausole della convenzione.

La convenzione deve prevedere la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria previste dall'art. 4 della Legge 29-9-1964 n° 847, nonché, nei limiti, la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria.

Art. 8

Opere di urbanizzazione

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

Le opere di urbanizzazione secondaria sono: le opere per la pubblica istruzione, attrezzature per gli spazi pubblici destinati a parco, per il gioco e lo sport, attrezzature pubbliche, culturali, sociali, amministrative, sanitarie e religiose.

Art. 9

Intervento edilizio diretto

Nelle zone dove non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo, ma è previsto l'intervento edilizio diretto, l'edificazione dei singoli lotti è consentita dietro rilascio della concessione a costruire.

Art. 10

Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto

L'utilizzazione degli indici If ed It, Uf e Ut, corrispondenti ad una determinata superficie (Sf o St) esclude ogni altra successiva richiesta di concessione sulle stesse superfici, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Tali superfici (Sf e St) debbono essere vincolate in tal senso prescrivendo il vincolo nei modi e forme di legge.

Art. 11

Determinazione d'uso

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti d'intervento edilizio diretto come in quelli per l'intervento urbanistico preventivo, in base alle prescrizioni degli articoli precedenti.

Qualunque cambiamento alla destinazione d'uso è subordinato alla autorizzazione della variante da parte del Comune.

TITOLO III*

ZONIZZAZIONE

CAPO I*

ZONIZZAZIONE

Art. 12

Divisione del territorio comunale in zone

Il territorio comunale è diviso in zone come risulta dalle tavole del P.R.G.

1) Zone pubbliche e di interesse generale

- zone destinate alla viabilità
- zone d'acqua
- zone ferroviarie
- zone per attrezzature urbane
- zone a verde pubblico

2) Zone residenziali

- zona storica A11
- zona di insediamento urbano preesistente A12
- zone residenziali di completamento B1
- zone residenziali di espansione C11, C12

3) Zone produttive

- zone agricole
- zona industriale D

4) Zone a vincolo speciale

- zone a vincolo cimiteriale
- zone verdi di rispetto ai corsi d'acqua
- zone a verde privato
- zone di rispetto dell'abitato

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

CAPO II°

ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

Art.13

Zone destinate alla viabilità

Le zone destinate alla viabilità comprendono:

- a) le strade
- b) i nodi stradali
- c) i parcheggi
- d) le aree di rispetto

L'indicazione grafica delle strade e dei nodi stradali ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera.

a)- Le strade sono così classificate:

- | | |
|-----------------------------|---|
| A) <u>Autostrade</u> | con funzione nazionale e regionale sono accessibili solo attraverso le stazioni. |
| B) <u>Strade Principali</u> | (strade statali) con funzione prevalentemente regionale: |
| C) <u>Strade Primarie</u> | (strade provinciali) con funzione prevalentemente intercomunale. |
| D) <u>Strade Secondarie</u> | (strade comunali) con funzione prevalentemente comunale. Le costruzioni marginali dovranno osservare come distanza minima dal ciglio stradale ml.10.00 fuori dal perimetro dei centri abitati e nelle zone di espansione. |
| E) <u>Strade Interne</u> | (interpoderali) con funzione prevalentemente agricola; le costruzioni dovranno osservare una distanza minima dal ciglio stradale di ml.5.00. |
| F) <u>Strade Interne</u> | con funzione di distribuzione capillare dei veicoli. |

La sezione minima, per le strade residenziali a fondo cieco, che servono non più mc.10.000 non potrà essere inferiore a ml.6.00 ivi compresa la cunetta ed il marciapiede.

Per le strade locali non a fondo cieco la sezione minima complessiva da recinzione a recinzione è di ml. 10.50.

- b)- I nodi stradali sono i luoghi di confluenza di due o più strade.
- c)- I parcheggi pubblici della rete stradale sono riportati nelle tavole del P.R.G.
- d)- Le aree di rispetto sono necessarie alla realizzazione delle nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti, o alla protezione della sede stradale, nei riguardi della edificazione. In tale area è vietata ogni nuova costruzione e l'ampliamento di quelle esistenti ad eccezione del centro abitato dove è consentito l'allineamento ai fabbricati preesistenti. E' consentito, a titolo precario e mediante apposita convenzione la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli.

Art.14

Zone d'acqua

Le zone d'acqua sono quelle occupate da corsi e specchi d'acqua, demaniali e private, sui lati dei fiumi e torrenti. Dette aree possono essere destinate alle opere di sistemazione idrogeologiche, alle attrezzature tecnologiche che richiedono i detti corsi d'acqua, mentre è vietato qualsiasi insediamento residenziale. Le fasce di rispetto sono definite e dimensionate dall'art. 1.7 del Titolo II della L.R. n° 14/82.

Art.15

Spazi di sosta e parcheggio in zone residenziali o destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Gli spazi di sosta e parcheggio vanno previsti per ciascuna zona a seconda della destinazione d'uso degli edifici nella quantità specificata come opere di urbanizzazione primaria e dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria o agli edifici e di norma calcolati sulla cubatura teorica costruibile.

Vanno inoltre previsti gli spazi necessari per la sosta, manovra ed accesso degli autoveicoli, per tutte le nuove costruzioni e ricostruzione nella quantità specificata dall'art.41 sexies della legge urbanistica modificata (1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione) che potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse ovvero in aree esterne di pertinenza degli edifici, oppure promiscuamente, anche su aree che non facciano parte del lotto purchè siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, a mezzo di atto da trascriversi a cura del proprietario.

Art. 16

Zone ferroviarie

Le zone ferroviarie sono destinate agli impianti ed alle costruzioni ferroviarie con i relativi fabbricati e servizi nonchè alle zone di rispetto attinenti.

Art. 17

Zone a verde pubblico

Le zone a verde pubblico sono destinate alla conservazione ed alla creazione dei parchi urbani e dei parchi di quartiere. In queste zone sono consentite unicamente costruzioni che integrano la destinazione della zona e cioè attrezzature per i giochi dei bambini, chioschi.

Tali costruzioni possono anche essere eseguite e gestite da privati mediante concessioni temporanee, con l'obbligo di sistemare a verde le aree di pertinenza delle costruzioni stesse, aree che dovranno, però essere di uso pubblico. In tali zone il piano si attua per intervento diretto su di una superficie minima di intervento $S = 10.000$ mq applicando i seguenti indici:

- a) U_f = indice di utilizzazione fondiaria: 0.02 mc/mq
- b) parcheggi inerenti le costruzioni: 10 mq/100 mc;
parcheggi di urbanizzazione primaria 2.5 mq/100 mc.
- c) H = altezza massima ml. 6.50
- d) Q = rapporto massimo di copertura 2.5%

Nel caso di realizzazione degli impianti da parte di privati, i proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative alla urbanizzazione primaria.

Per ottenere la concessione di costruzione, le aree in oggetto devono essere dotate di urbanizzazione primaria.

Art. 17 bis

Zone per attrezzature urbane

Le zone per attrezzature urbane sono destinate ai servizi di uso pubblico e di interesse generale.

Tali zone si suddividono in zone per attrezzature comuni, zone sportive, zone per attrezzature tecnico distributive.

1) Zone per attrezzature comuni

Tali zone sono destinate all'istruzione, agli edifici per il culto, ai centri civici, sociali, culturali, sanitari, amministrativi e per pubblici servizi.

In tale zona il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

- a) U_f indice di urbanizzazione fondiaria 0.6 mc/mq
- b) parcheggi inerenti alla costruzione: 10 mq/100 mc;
parcheggi di urbanizzazione primaria: 2.5 mq/100 mc.
- c) H = altezza massima ml 14.50

2) Zone sportive

Tali zone sono destinate al gioco, allo sport, al tempo libero e cioè agli impianti ricreativi, sportivi.

In tale zona il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

- a) U_f indice di utilizzazione fondiaria (comprendente gli impianti coperti e scoperti): 0.3 mc/mq, per il calcio 0.6 mc/mq.
- b) parcheggi inerenti le costruzioni 10 mc/ 100mq
- c) parcheggi di urbanizzazione primaria (vedi art. 15)
- d) H = altezza massima 10 ml.

3) Zone per attrezzature tecnico-distributive

Tali zone sono destinate alla costruzione di mercati, depositi e magazzini di merce all'ingrosso, macelli, mostre, officine del gas, impianti di depurazione, acquedotti.

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

- a) U_f indice di utilizzazione fondiaria 0.95 mc/mq
- b) parcheggi inerenti la costruzione: 10 mq/ 100mc
parcheggi di urbanizzazione primaria (vedi Art. 15).
- c) H = altezza massima ml 14.50

Per tutte le zone indicate, nel caso di realizzazione di attrezzature di impianti da parte di privati, i proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative alle urbanizzazioni primarie.

CAPO III°

ZONE RESIDENZIALI

art. 18

Zone residenziali

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza.

In tali zone sono esclusi depositi o magazzini di merce all'ingrosso, caserme ed istituti di pena, industrie, laboratori per l'artigianato di servizio con macchinario che produce rumore o odore molesto, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Salvo particolari norme di zona sono pure esclusi dalle zone residenziali gli ospedali e le case di cura, i palazzi per gli uffici; gli edifici di questo tipo già esistenti nelle zone residenziali potranno essere mantenuti, ma nel demolirli non potranno essere sostituiti con analoghe costruzioni.

Le zone residenziali si dividono in zone di completamento e zone di espansione.

Art. 19

Zona Storica "All"

Norme da applicarsi nella zona storica ove gli edifici hanno valore per la loro caratteristica ambientale.

Sono vietati, nella zona storica All, gli interventi di demolizione e ricostruzione (ristrutturazione edilizia ed urbanistica in assenza di Piani Particolareggiati Preventivi o Piani di Recupero. Gli interventi urbanistici preventivi, di iniziativa pubblica, dovranno essere redatti nel rispetto del D.M. 1444/68 e non dovranno consentire aumenti delle volumetrie e delle superfici preesistenti.

In questa zona, nella ricostruzione degli edifici esistenti, le tinteggiature e gli intonaci dovranno presentare le colorazioni caratteristiche del nucleo antico.

I fabbricati privi di valore storico potranno, dopo la redazione dei previsti piani esecutivi, essere demoliti e ricostruiti, conservando la medesima volumetria, gli allineamenti preesistenti sul fronte stradale, l'altezza preesistente e il medesimo peso insediativo.

Art.20

Zone di antico insediamento "A12"

I fabbricati, privi di valore storico, possono essere demoliti e ricostruiti, conservando la medesima volumetria, gli allineamenti preesistenti sul fronte stradale e l'altezza preesistente.

In tutte le opere di trasformazione conservativa deve essere mantenuta la stessa volumetria.

Il piano si attua per intervento diretto nel rispetto del D.M. 1444/68.

Comparti volontari

In caso di interventi relativi ad un intero isolato o a parte di esso, se delimitato da strade o da diverse destinazioni di zona, il piano si attua a mezzo di intervento urbanistico preventivo che tiene conto del piano particolareggiato di esecuzione da approvarsi secondo la procedura richiesta per gli interventi preventivi.

- a) $I_f = 1/2$ dell'indice fondiario esistente nell'adozione del piano;
- b) parcheggi inerenti alla costruzione 10 mq/100 mc ;
parcheggi di urbanizzazione primaria 1.25 mq/100 mc ;
- c) aree verdi 3 mq ogni 100 mc ;
- d) altezza massima H = ml. 10.50 ;
- e) rapporto massimo di copertura = 50 % .

Art. 21

Zone residenziali di completamento "B1"

Le destinazioni d'uso nelle zone "B" è quella prevista dall'art. 18 delle presenti norme. In tale zona il piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

- a) $I_f = 1.5$ mc/mq ;
- b) parcheggi inerenti alle costruzioni 10 mq/ 100 mc ;
- c) H = altezza massima ml. 10.50 ;
- d) Q = rapporto massimo di copertura 40 % ;
- e) D = distanza fra gli edifici ml.10.00 tra le pareti finestrate
- f) Dc = distanza dai confini ml. 5.00 .

Art. 22

Zone residenziali di espansione " C11 "

Edilizia Economica e popolare (167)

It = 15.300 mc/ha

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'art. 18 delle presenti norme.

E' obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo applicando i seguenti indici:

a) It = 15.300 mc/ha

b) parcheggi inerenti alle costruzioni 10 mq/ 100 mc

c) parcheggi di urbanizzazione primaria vedi art.15

d) H = altezza massima ml. 12.50

e) D = distanza minima ml. 10.00

f) Dc = distanza dai confini ml. 5.00.

Dove essere ceduta al Comune l'area necessaria per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

Art.23

Zone residenziali di espansione "C12"

- Palazzuolo-Livierci

a) It = 15000 mc/ha

- Spartimento

a) It = 15000 mc/ha

In queste zone il piano si applica per intervento urbanistico preventivo applicando i seguenti indici:

a) It = 15000 mc/ha

b) parcheggi relativi alle costruzioni 10 mc/ 100 mc

c) parcheggi relativi all'urbanizzazione primaria vedi art.15

d) H = altezza massima ml 12.50

e) Q = rapporto massimo di copertura 40%

f) D = distanza minima fra gli edifici ml. 10.00

g) Dc = distanza dai confini ml. 5.00

h) Lotto minimo mq. 5000.

CAPO IV°

ZONE PRODUTTIVE

Art. 24 (ex Art.26)

ZONE AGRICOLE

La zona agricola è destinata prevalentemente all'esercizio delle attività agricole dirette o connesse con l'agricoltura.

Nelle zone agricole l'indice di fabbricabilità fondiaria sarà così articolato:

- Aree boschive, pascolive ed incolte 0.03 mc/mq H max= 8.00 ml
- Aree seminate ed a frutteto 0.03 mc/mq H max= 8.00 ml
- Aree seminate irrigue con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva 0.05 mc/mq H max= 8.00 ml

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

Per tali realizzazioni possono essere stabiliti indici di fabbricabilità territoriali rispetto al fondo, non maggiori di 0.10 mc/mq; altresì per gli allevamenti zootecnici che possono essere consentiti esclusivamente nelle zone boschive, incolte e pascolive, non vanno superati i seguenti limiti:

- indice di copertura 0.05 mc/mq
- minima distanza dai confini 20.00 ml

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

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

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

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

ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo Comune. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori restano vincolate alla inedificabilità e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione. Nelle zone agricole la concessione ad edificare per le residenze può essere rilasciata per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti, ~~nonchè agli affittuari~~ o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art.12 della legge 9 Maggio 1975 n. 153.

Art. 25

ZONA INDUSTRIALE

La zona industriale è destinata ad edifici ed attrezzature per l'attività industriale.

E' consentita inoltre l'installazione di laboratori di ricerche e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti all'industria, uffici e mostre connessi all'attività di produzione industriale, nonchè le edificazione di abitazioni per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti.

In tali zone sono vietati gli insediamenti industriali nocivi di qualsiasi genere e natura. Non sono consentiti in ogni caso gli scarichi di fognatura o canali senza preventiva depurazione, secondo disposizioni che verranno impartite di volta in volta dall'Ufficiale Sanitario, in relazione alla composizione chimica ed organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico sanitari vigenti.

In tali zone il Piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo.

- 1) Ut = indice di fabbricabilità territoriale 4500 mc/ha;
- 2) Aree per urbanizzazione secondaria il 10% della superficie totale;
- 3) Parcheggi inerenti alle costruzioni 10 mq/ 100 mc di costruzione; parcheggi inerenti alla urbanizzazione primaria 5%;
- 4) Rapporto di copertura massimo = 20% dell'area.

CAPO V

ZONE A VINCOLO SPECIALE

Art. 26

Zona a vincolo cimiteriale

La zona a vincolo cimiteriale è destinata alla attrezzatura cimiteriale e nella relativa area di rispetto sono consentite soltanto piccole costruzioni per la vendita di fiori e di oggetti per il culto e le onoranze dei defunti.

La concessione e l'autorizzazione alle piccole costruzioni di cui sopra saranno a titolo precario.

Art. 27

Zone a verde privato

Tali zone sono vincolate dall'obbligo di rispettare e di mantenere il verde esistente.

Art. 28

Zone verdi di rispetto ai corsi d'acqua

Nelle zone verdi di rispetto ai corsi d'acqua sono consentite le opere necessarie alla manutenzione ed al potenziamento delle alberature e del verde esistente ed alla sistemazione idrogeologica dei terreni.

TITOLO V

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

CAPO I

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art.29

X Negozi

La costruzione di nuovi negozi e la trasformazione di quelli esistenti è disciplinata dalle seguenti norme:

- a) nelle zone di completamento e di espansione residenziale la costruzione di negozi è soggetta alle norme che seguono:
 - 1- il volume destinato a negozio non può superare l'8% del volume totale costruito e la superficie di ogni unità-negozio non deve essere inferiore a mq. 25.00.
 - 2- i negozi di cui al comma precedente devono essere destinati alla vendita di beni di consumo correnti o all'artigianato di servizio.
- b) -nelle zone residenziali di espansione delle frazioni la costruzione di negozi è soggetta alle seguenti prescrizioni:
 - 1- il volume destinato ad esercizio commerciale non può superare il 6% del volume totale costruito.
 - 2- la superficie minima di ogni unità non può essere inferiore a mq. 25.00.

Art.30

Strade locali esistenti all'atto dell'adozione del P.R.G.

Le strade locali esistenti nella zona di completamento al momento dell'adozione del P.R.G. siano esse pubbliche, di uso pubblico o privato, non possono essere destinate ad uso diverso da quello attuale.

Altra destinazione d'uso deve essere concordata tra il Comune ed i privati.

Soltanto nel caso di piano particolareggiato di esecuzione redatto per iniziativa pubblica, si possono attuare quelle modifiche di tracciato, di sezione o di destinazione che risultino legate al nuovo assetto previsto dal P.R.G.

DESTINAZIONE D'USO DI TUTELA E SALVAGUARDIA

In assenza e fino all'approvazione dei piani territoriali, si specificano le seguenti norme d'uso, di tutela e salvaguardia:

- 1) E' stata prevista una fascia di rispetto, in virtù del Decreto Ministeriale 11-4-1968 n° 1404, all'esterno dei centri abitati esistenti con le distanze appresso riportate:

ml. 60.00 in corrispondenza delle autostrade;
ml. 30.00 in corrispondenza delle strade statali;
ml. 20.00 in corrispondenza delle strade provinciali;
ml. 30.00 in corrispondenza delle Ferrovie
(DPR del 11-7-1980)
- 2) Nelle aree di espansione degli abitati la distanza degli edifici dal ciglio delle strade principali non deve essere inferiore a ml. 10.00.
- 3) Nelle fasce di rispetto di cui ai precedenti punti non possono essere autorizzate nuove costruzioni ad uso residenziale, produttivo, industriale, artigianale e commerciale.
Sono da ritenersi ammessi percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, conservazione dello stato della natura e coltivazioni agricole, parcheggi pubblici.
Sono ammesse in dette fasce, a titolo precario, la realizzazione di impianti per la distribuzione di carburanti.
Nelle fasce di rispetto delle Ferrovie, fermo restando i divieti di cui all'art. 235 della legge 20-3-1965 n° 2248 e successive modifiche ed integrazioni, non sono ammesse nuove costruzioni destinate ad abitazioni ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico.
- 5) Nelle aree ricadenti nella fascia di ml. 100.00 dal perimetro del Cimitero non sono ammesse, inderogabilmente, nuove costruzioni. Sono tuttavia da consentirsi alla manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione senza aumento di volume degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di strade e parcheggi, piccole costruzioni a carattere precario per la vendita di fiori ed oggetti per il Culto e le onoranze dei defunti.

6) L'esercizio delle attività estrattive è consentito nel rispetto delle leggi Statali e Regionali e comunque nella salvaguardia dei valori ambientali ed idrogeomorfologici. La concessione del Sindaco è rilasciata solo all'avente titolo munito delle autorizzazioni previste dalla legislazione in materia.

Le superfici coperte per la realizzazione delle opere connesse all'esercizio estrattivo non possono superare 1/10 della superficie di Proprietà e sono rilasciate dal Sindaco in assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali o profonde.

I contributi per la concessione di cui sopra vengono determinati a norma dell'art. 10, 1° comma della legge 28-1-77 n° 10.

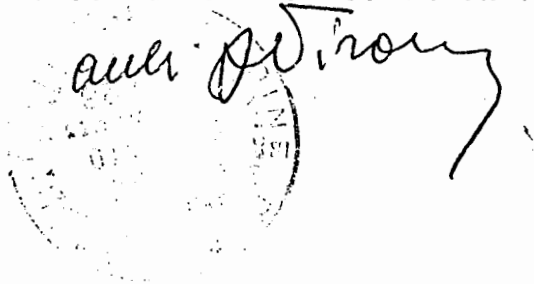
7) Lungo le sponde dei torrenti e dei canali è vietata ogni nuova edificazione, oltre che le relative opere di urbanizzazione, per una fascia di profondità di ml. 10.00 dal limite del Demanio per torrenti a scarsa portata e per canali.

Per gli edifici rurali, ad uso residenziale e non (purchè stabilmente utilizzati per la conduzione del fondo agricolo dai proprietari coltivatori diretti, da proprietari conduttori in economia, da imprenditori agricoli a titolo principale, da coloni, affittuari e mezzadri), esistenti nelle fasce di rispetto di cui sopra, possono essere consentiti, aumenti di volume non superiori al 10% di quello preesistente, per sistemazioni igieniche e tecniche; gli impianti dovranno essere realizzati sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.

SCISCIANO 31/1/1994

Il progettista
(dott.arch.Onorato Visone)

aur. Onorato Visone



Abstract

[illegible]