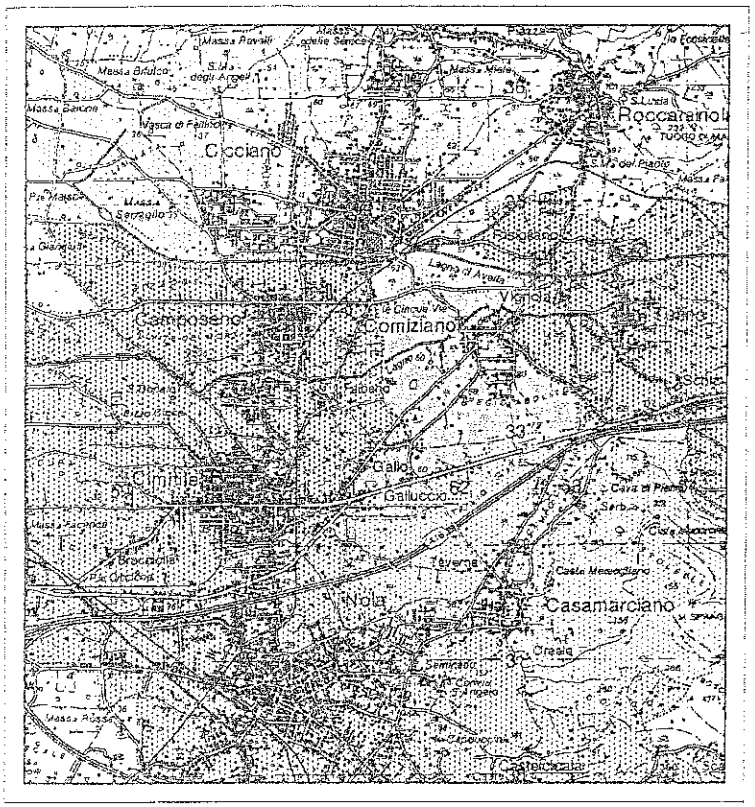
COMUNE DI COMIZIANO

PROVINCIA DI NAPOLI

PIANO REGOLATORE GENERALE



COMUNE DI COMIZIANO

Progettista:

architetto BRUNO STARITA

ORDINE DEGLI ARCHITETTI - PIANIFICATORI - PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI CASERTA
ARCHITETTO
STARITA
BRUNO
ISCRITTO ALL'ALBO
COL N. 661

Commissario ad acta:

dottor GIUSTINO PIRIA

TAV. n. 9

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA 11/05/1998

NORME DI ATTUAZIONE

Hanno collaborato alla stesura delle N.di A.: architetto Alessandra Sorrentino; architetto Marina Cataldi; architetto Lina Riccio; architetto Ugo Vitale; geometra Salvatore Fiore.

architetto Bruno Starita

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Cap. 1°. Il Piano Regolatore Generale

Art. 1. Campo di applicazione del P.R.G.

L' intero territorio del Comune di Comiziano -Provincia di Napoli- è sottoposto alla disciplina urbanistica del Piano Regolatore Comunale (P.R.G.), secondo le disposizioni delle tavole ed elaborati grafici di cui al successivo art. 2 e delle presenti norme di attuazione, nonché secondo le norme generali in materia urbanistica sia statali che regionali, con particolare riferimento a:

- legge 17 agosto 1942 n. 1150 - legge urbanistica- e successive modificazioni ed integrazioni;
- legge 8 agosto 1967, n. 765
- legge 28 gennaio 1977 n. 10 e successive modificazioni ed integrazioni
- legge 5 agosto 1978 n. 457
- legge 28 febbraio 1985 n. 47
- legge 23.12.1996 n. 662
- legge Regione Campania 16 ottobre 1978 n. 39
- legge Regione Campania 20 marzo 1982 n. 14
- legge Regione Campania 20 marzo 1982 n. 17

Art. 2. Elaborati del P.R.G.

1. Il P.R.G. è costituito dalle seguenti tavole ed elaborati:

- Relazione	Tav.1	
- Inquadramento provinciale	Tav.2	Rapp. 1: 50.000
- Inquadramento territoriale	Tav.3	Rapp. 1: 25.000
- Rilievo aerofotogrammetrico	Tav.4	Rapp. 1: 5.000
- Rilievo aerofotogrammetrico	Tav.5/1/2/3/4	Rapp. 1: 2.000
- Stato di fatto: Zone territoriali omogenee - vincoli.	Tav.6	Rapp. 1: 5.000
- Stato di fatto: Infrastrutture primarie e secondarie	Tav.7	Rapp. 1: 5.000
- Stato di fatto: Infrastrutture primarie e secondarie	Tav.8/1/2/3/4	Rapp. 1: 2.000
- Norme Tecniche di Attuazione	Tav.9	
- Zone territoriali omogenee	Tav.10	Rapp. 1: 5.000
- Zone territoriali omogenee	Tav.11/1/2/3/4	Rapp. 1: 2.000
- Infrastrutture primarie	Tav.12	Rapp. 1: 5.000
- Infrastrutture primarie	Tav.13/1/2/3/4	Rapp. 1: 2.000
- Infrastrutture secondarie	Tav.14	Rapp. 1: 5.000
- Infrastrutture secondarie	Tav.15/1/2/3/4	Rapp. 1: 2.000
- Stato di fatto: Viabilità	Tav.16	Rapp. 1: 5.000
- Stato di fatto: Viabilità	Tav.17/1/2/3/4	Rapp. 1: 2.000
- Stato di fatto: Vincoli	Tav.18	Rapp. 1: 5.000
- Stato di fatto: Vincoli.	Tav.19/1/2/3/4	Rapp. 1: 2.000
- Stato di fatto: Perimetrazione centro edificato	Tav.20	Rapp. 1: 5.000
- Stato di fatto: Perimetrazione centro edificato	Tav.21/1/2/3/4	Rapp. 1: 2.000
- Relazione sull' uso agricolo del suolo	Tav.22	
- Carta agronomica	Tav.23	Rapp. 1: 5.000

ORDINE DEGLI ARCHITETTI CAMPANIA - ABRUZZI - MOLISE - BASILICATA - CALABRIA
ARCHITETTO STARITA BRUNO
ISCRITTO ALL'ALBO
COL. N. 661

architetto Bruno Starita

2. Al P.R.G. sono annesse le indagini geologiche e geognostiche ai sensi e per gli effetti dell' art. 11 della legge R.C. 07.01.1983 n° 9, costituite dai seguenti elaborati:

- Relazione.	
- Carta dell' ubicazione dei punti di indagine.	Rapp: 1:5.000
- Indagini geognostiche (relazione).	
- Carta geolitologica.	Rapp: 1:5.000
- Carta geotecnica.	Rapp: 1:5.000
- Profili stratigrafico-geotecnici e sezioni geolitologiche con analisi di stabilità (relazione).	
- Carta delle isopache del tufo.	Rapp: 1:5.000
- Carta idrogeologica.	Rapp: 1:5.000
- Carta del danneggiamento.	Rapp: 1:5.000
- Carta della stabilità.	Rapp: 1:5.000
- Elenco terremoti ed elaborazioni geosismiche.	
- Carta della zonazione sismica.	Rapp: 1:5.000

Cap. 2°. Indici Urbanistico-Edilizi

Art. 3. Indici Urbanistici

Superficie territoriale (St): per superficie territoriale si intende una porzione di territorio comprendente le aree per urbanizzazione primaria e secondaria, pubbliche e di uso pubblico, e la superficie fondiaria.
E' rappresentata dalla superficie perimetrata nelle planimetrie del P.R.G., per quelle parti di territorio in cui questo si attua attraverso i P.U.E (P.P.E.), ubicata e quantificata, caso per caso, nelle stesse planimetrie e/o nelle presenti norme.

Superficie fondiaria (Sf): per superficie fondiaria si intende quella parte di area utilizzabile ai fini edificatori data dalla differenza tra la superficie territoriale e le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria .
E' rappresentata dalla effettiva superficie utilizzabile ai fini edificatori, misurata al netto delle strade e di tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico, poste all'interno di zone a destinazione omogenea per gli usi in esse consentiti.

Superficie minima di intervento (Sm): per superficie minima di intervento si intende l'area minima richiesta per poter attuare un intervento edilizio diretto. La superficie minima di intervento è determinata dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. per ciascuna zona omogenea.

Indice di utilizzazione territoriale (Ut): è il rapporto espresso in mq, fra la massima superficie utile (Su) costruibile e la superficie territoriale (St).
Esprime la superficie utile massima realizzabile per ogni ettaro di superficie fondiaria (mq/ha).

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): è il rapporto espresso in mq, fra la massima superficie utile costruibile (Su) e la superficie fondiaria.
Esprime la superficie utile massima realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (mq/mq).

Indice di fabbricabilità territoriale (It): è il rapporto tra il volume massimo (Vt) costruibile espresso in mc. e la superficie territoriale (St) espressa in mq.
Esprime il volume utile massimo realizzabile per ogni ettaro di superficie territoriale (mc/ha).

Indice di fabbricabilità fondiaria (If): è il rapporto tra il volume massimo (Vt) costruibile espresso in mc e la superficie fondiaria (Sf) espressa in mq.
Esprime il volume utile massimo realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (mc/mq).

Art. 4. Indici Edilizi
A) Termini

Cavedio: spazio interno per la ventilazione dei locali di servizio avente una superficie inferiore a quella indicata per la chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq e sul quale non si aprono luci e finestre.

Chiostrina: spazio interno di superficie minima superiore ad 1/8 di quella delle pareti circostanti che abbiano altezza non superiore a 2,00 m e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a 3,00 m.

Corte: spazio interno circondato per il 70% da fabbricati e che per la restante parte può essere anche aperto o caratterizzato dalla presenza di recinzioni o porticati.

Cortile: spazio delimitato da fabbricati lungo il suo perimetro.

Costruzione: qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo realizzata con l' impiego di qualsiasi materiale e che non sia ascrivibile alla categoria dei veicoli.

Fronte: proiezione ortogonale, sul piano verticale, relativa alle porzioni di facciata più esterne, con esclusione delle sporgenze di qualsiasi tipo che abbiano esclusivamente una funzione ornamentale.

Loggia: spazio coperto costituente una pertinenza dell' unità immobiliare e pertanto ad uso esclusivo di quest' ultima.

Porticato: spazio coperto di uso comune avente relazione diretta con lo spazio esterno ed aperto almeno su di un lato.

Sagoma: è la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio (compreso bow-windows, esclusi sporti aggettanti, balconi inferiori a m 1,50) con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale che sui piani verticali.

Unità immobiliare: insieme di locali e di vani accessori che abbiano una propria indipendenza ed una propria autonomia funzionale.

Vano: Spazio coperto delimitato su ogni lato da pareti ed utilizzabile autonomamente all' interno di una unità immobiliare ai fini abitativi.

Vano medio: Individua la volumetria media di un vano abitabile di un edificio, sia in presenza che in assenza di attività commerciali.

ORDINE DEGLI ARCHITETTI - ABRUZZI - MOLISE - BASILICATA
ARCHITETTO
STARITA
BRUNO
ISCRITTO ALL'ALBO
col n. 661

B) Superfici

b.1 Definizione di superficie
Ai fini della funzione abitativa le superfici dei complessi edilizi sono classificate in Superficie Utile (Su) e Superficie non Residenziale (Snr).

b.2 Superficie utile abitabile (Su): è costituita dalla superficie di pavimento delle singole unità immobiliari e dei suoi accessori interni misurata al netto di tutti i muri sia perimetrali che interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inclusa nelle superfici non residenziali (Snr) di cui al successivo punto b.3).

b.3 Superficie non residenziale (Snr): è la superficie netta risultante dalla somma di tutte le superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantinole e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi (escluso quelli di uso pubblico), volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole, quando ubicate in locali non abitabili, sempre misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella Snr i locali sottotetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto V/S) inferiore a m 1,50 aventi funzione esclusiva di camera d' aria.

b.4 Superficie lorda degli edifici (Sl): E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (muratura, vano ascensore, scale, cavedi) con esclusione:
- dei porticati al piano terreno asserviti ad uso pubblico
- dei balconi ed dei terrazzi scoperti nonché di quelli coperti con profondità non superiore a m 1,50
- dei locali strettamente necessari per gli impianti tecnologici (cabine elettriche, locali caldaie e simili)
- dei piani totalmente interrati di altezza interna inferiore o uguale m 2,30.

b.5 Superficie complessiva (Sc): è data dalla somma della superficie utile come determinata al precedente punto b.2) e del 60% della superficie non residenziale come determinata al precedente punto b.3)

$$Sc = Su + 60\ \%\ Snr.$$

b.6 Superfici degli edifici non destinati ad abitazione: Per le funzioni direzionali, produttive, alberghiere, agricole, le superfici sono classificate in superficie utile (Sn) e superficie accessoria (Sa).

b.7 Superficie utile (Sn): è costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori e dentro terra, compreso i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad ufficio a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.

b.8 Superficie accessoria (Sa): si intende la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento, ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

b.9 Superficie totale (St): è data dalla somma della superficie utile come determinata al precedente punto b.7) e del 60% della superficie accessoria come determinata al precedente punto b.8):

$$St = Sn + 60\ \%\ Sa.$$

b.10 Superficie coperta (Sq): è data dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, escluso quelli sotto il livello del suolo, compresi i volumi aggettanti chiusi.

b.11 Superficie destinata a servizi pubblici: è la superficie comprendente le aree destinate alla viabilità, al verde e in genere ai servizi pubblici.

b.12 Rapporto di copertura (Q): è il rapporto calcolato in percentuale (Sq/Sf) riferito a tutte le opere edificate (con Sf = superficie fondiaria).

C) Definizione di piano di un edificio

c.1 Piano di un edificio: si definisce piano di un edificio lo spazio racchiuso o meno da muri perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore).

c.2 Posizione del piano rispetto al terreno: la posizione di un piano rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) è definita rispetto alla quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota del terreno circostante all'edificio come risultante dalle modifiche planoaltimetriche consequenziali alla realizzazione delle opere di sistemazione del terreno nella sua configurazione progettuale definitiva misurata sulla linea di stacco dell'edificio.
In casi di terreni con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il perimetro dell'edificio si assumono rispettivamente la quota media o la media tra le medie.
Nel caso di edifici le cui pareti perimetrali risultino separate dal terreno mediante muri di sostegno con interposta intercapedine (scannafosso) di larghezza inferiore all'altezza dell'intercapedine, si considera linea di stacco dell'edificio il limite superiore dell'intercapedine (bocca dello scannafosso).

c.3 Piano fuori terra: si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante così come risulta modificato anche in seguito alle opere di sistemazione.

c.4 Piano seminterrato: si definisce piano seminterrato il piano di un edificio che abbia il pavimento sotto la quota del terreno ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota superiore al terreno circostante.

Nel caso in cui il terreno non sia costituito da un piano orizzontale ma da un piano inclinato (con pendenza uniforme o variabile) si definisce piano seminterrato quel piano che per effetto della pendenza del terreno si trovi parte entro terra e parte fuori terra.

c.5 Piano interrato: si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale od inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio.

c.6 Soppalco: si intende la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio chiuso. Qualora tutta o parte della superficie sovrastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante.

c.7 Sottotetto: si definisce sottotetto quel volume che non costituisce mera funzione di camera d' aria e che ha comunque un' altezza virtuale (calcolata come rapporto V/S) superiore a ml 1,50 ed è computabile ai fini della volumetria del fabbricato qualunque sia la sua destinazione d' uso.
Nel sottotetto che ha un' altezza media uguale o superiore a ml 2,70 e si rende quindi destinabile ad abitazione o a permanenza stabile delle persone è possibile tale destinazione d' uso purché la volumetria residenziale così recuperata sia messa in detrazione da quella valutata per l' incremento vani di previsione del P.R.G..

D) Definizione di volume

d.1 Volume utile (Vu): è la somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili.

d.2 Volume lordo (Vl): è il volume complessivo, misurato all'esterno vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori terra, dalla linea di stacco dell'edificio dal terreno circostante con riferimento alla configurazione finale copertura compresa.
Nel computo dei volumi saranno aggiunti quelli delle parti interrate se i locali in esse definiti hanno altezza utile superiore ai m 2,30.

d.3 Volume totale (Vt): è il volume complessivo, misurato vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori e dentro terra, dal piano di calpestio più basso alla copertura compresa, misurato all'esterno.

d.4 Volume tecnico: si intendono volumi tecnici, ai fini della non computabilità della volumetria ammissibile, i volumi adibiti alla sistemazione di impianti che hanno, per funzione e dimensione, un rapporto di "strumentalità necessaria con l'utilizzo dell'immobile, che non possono essere ubicati all'interno del corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. Si pongono come elementi essenziali rispetto alla costruzione per la sua utilizzazione, non utilizzabili però autonomamente e senza mai assumere le caratteristiche di vani chiusi, utilizzabili come tali e persino abitabili. I locali complementari all'abitazione quali, ad esempio le soffitte, gli stenditoi o sottotetti non costituiscono volumi tecnici.

d.5 **Computo dei volumi**
Il volume va calcolato vuoto per pieno, sommando i prodotti delle superfici lorde dei singoli piani per le rispettive altezze, computate da intradosso a intradosso del solaio.
Dal conteggio vanno esclusi:
- I volumi tecnici: extra corsa ascensori; torrini dei vani scala posti al di sopra dei solai di copertura o emergenti dalle coperture a tetto; serbatoi dell' acqua; vasi di espansione dell' impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.
- I sottotetti quando hanno esclusiva funzione di camera d' aria e comunque non praticabili con altezza max non superiore a ml 1,50.
- I porticati se destinati all' uso pubblico. In tal caso tale destinazione deve essere trascritta con atto unilaterale d' obbligo presso la Conservatoria dei RR.II..

E) **Distanze**

e.1 **Misurazione delle distanze:** le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta (Sc) del fabbricato comprensiva di eventuali elementi aggettanti superiori a m. 1,50.

e.2 **Distanza dai confini di proprietà**: è la distanza fra la proiezione del fabbricato misurata nei punti di massima sporgenza e la linea di confine. E' stabilita in rapporto all'altezza degli edifici ed è altresì fissato un limite assoluto.

e.3 **Distanza tra edifici:** è la distanza minima consentita tra le proiezioni verticali dei fabbricati misurata nei punti di massima sporgenza. E' stabilita in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato altresì un minimo assoluto. Le norme relative ai distacchi tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio.
Le distanze minime tra i fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono disciplinate dal D.M. del 2.4.68 che all' art. 9 dispone:
"*1) Zone A): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale;*
2) Nuovi edifici ricadenti in altre zone: E' prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
(...)
Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
- ml 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml 7;
- ml 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15;
-ml 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml 15.
Qualora le distanze tra i fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all' altezza stessa . Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazione convenzionate con previsioni planovolumetriche".

Inoltre le distanze legali per le costruzioni, piantagioni, fossi, scavi e siepi sono disciplinate dagli articoli 873 - 899 e seguenti del Codice Civile mentre gli articoli dal 900 al 907 disciplinano le distanze delle luci e delle vedute.

e.4 **Indice di visuale libera (Ivl)**: è il rapporto della distanza tra le varie fronti del fabbricato dai confini di zona, di proprietà, dei cigli stradali e l'altezza delle fronti stesse (D/Hf). In corrispondenza degli angoli del fabbricato le zone di visuale libera che non devono sovrapporsi, relative ai due fronti, si raccordano con linea retta.

F) **Definizione di altezza**

f.1 **Altezza utile dei locali (Hu)**: è data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto. Nei locali aventi soffitti inclinati ad una falda o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dall'altezza minima e massima della parte interessata. Nei locali con soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto Vu/Su dove Vu è il volume utile dello spazio interessato e Su la relativa superficie utile.

f.2 **Altezza dei piani (Hp)**: è data dalla differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio l'altezza si misura dal suo pavimento all'estradosso del solaio di copertura al netto del sovrastante manto isolante ed impermeabilizzante. Nel caso di coperture inclinate l'altezza dell'ultimo pino si misura come sopra considerando però l'altezza media della copertura stessa.

f.3 **Altezza delle fronti (Hf)**: è data dalla differenza di quota, misurata sulla verticale, tra il marciapiede o la linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione e la più alta delle seguenti quote, con esclusione dei manufatti tecnologici:
- estradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano
- linea di gronda (per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°);
- linea di colmo (per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°);
- sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a m. 1,20 (per gli edifici con copertura piana).

Ai fini della definizione della linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione si precisa che il riferimento va effettuato al piano di campagna del terreno naturale in caso di immodificazione dello stato circostante dei luoghi o il piano di posa dell'edificio quando tale piano sia più basso o diverso di quello naturale a seguito delle modificazioni intervenute per effetto delle opere di sistemazione esterna. -.
Ai fini della valutazione dell'altezza non sono da conteggiare lo spessore del manto isolante ed impermeabilizzante, gli eventuali parapetti non superiori ai m 1,20 , i volumi tecnici in copertura.

f.4 **Altezza massima (Hm)**: è la massima fra le Hf del fabbricato.

f.5 **Altezza del fabbricato**: è costituita dalla media delle altezze delle varie fronti. L'altezza si misurerà dal piano di riferimento alla linea di copertura per gli edifici a copertura piana, mentre per gli edifici coperti a tetto, se questo ha pendenza superiore al 35%, ai due terzi della proiezione verticale del tetto, mentre se la pendenza è inferiore o uguale al 35%, l'altezza si misurerà all'estradosso dell'intersezione delle falde con la struttura portante.

Art. 5. Definizioni per interventi in zona agricola

Superficie agricola utilizzata (S.A.U.): si intende la superficie fondiaria depurata dalle tare improduttive. Per le norme relative alle zone agricole E, si fa riferimento alla S.A.U. dell'azienda agricola, intendendo per superficie i terreni in proprietà sottoposti a gestione tecnico-economica unitaria.

Imprenditore agricolo a titolo principale: si considera a titolo principale l'imprenditore agricolo che dedichi all'attività produttiva almeno i due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno i due terzi del proprio reddito globale risultante dalla propria posizione fiscale. Nelle zone svantaggiate di cui alla direttiva CEE 75/268, il tempo di lavoro ed il reddito agricolo sono ridotti del 50%.

Unità di lavoro a tempo pieno (UI): si intende una unità di lavoro alla quale corrispondono 288 giornate lavorative annue (equiparate a livello comunitario a 2300 ore annue).

Allevamento domestico: si definisce allevamento domestico un allevamento destinato al consumo familiare.

Allevamento zootecnico intensivo: si definisce intensivo un allevamento nel quale il carico complessivo di bestiame medio annuo non supera i 40 q.li di peso vivo per ettaro di S.A.U.. In via transitoria, sino all'approvazione del Piano Zonale Agricolo provinciale, il carico complessivo di bestiame medio annuo non dovrà superare , per gli insediamenti di nuovo impianto, i 20 q.li di peso vivo per ettaro di S.A.U..

Allevamento industriale: si definisce industriale l'allevamento che supera il carico di bestiame per ettaro di cui al numero precedente. Tali allevamenti sono subordinati alla definizione del Piano Zonale Agricolo provinciale nel rispetto di quanto stabilito dal Regolamento CEE 2066/92 che definisce la densità di bestiame per ettaro che il territorio può sopportare, espresso in UBA:
3,5/UBA/ha nel 1993
3,0/UBA/ha nel 1994
2,5/UBA/ha nel 1995
2,0/UBA/ha nel 1996

Piano di sviluppo aziendale (P.S.A): deve contenere le indicazioni previste dal Regolamento CEE 2328/91 e del testo coordinato della deliberazione della Giunta Regionale pubblicata sul B.U.R. n° 85 del 23/9/88.

P.S.A. semplificato: per piano di sviluppo aziendale si intende la relazione illustrante le caratteristiche dell'azienda prima e dopo gli interventi edilizi previsti relativamente a:
- titolo di godimento dei terreni;
- superficie dell'azienda;
- forma di conduzione dell'azienda;
- giornate lavorative prestate dalla manodopera familiare e non;
- produzioni vegetali;
- produzioni animali.

Cap. 3°. Definizione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia

Art. 6. Tipologie d'intervento

La tipologia degli interventi consentiti è stabilita in sede di normativa delle zone omogenee e deve essere precisata sia nel caso di interventi diretti (concessione autorizzazione), sia nel caso di strumentazione urbanistica esecutiva.
Le categorie di intervento previste sono:
1) manutenzione ordinaria di edifici e spazi inedificati
2) manutenzione straordinaria di edifici e spazi inedificati
3) restauro e risanamento conservativo di edifici e spazi inedificati
4) risanamento ambientale di edifici e spazi inedificati
5) ristrutturazione edilizia (parziale o totale) di edifici e spazi inedificati
6) ristrutturazione urbanistica
7) demolizione e ricostruzione
8) demolizione senza ricostruzione
9) nuova edificazione

Le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria sono sempre consentite anche in assenza della strumentazione esecutiva, ove prevista.
Gli interventi di restauro conservativo sono ammessi ovunque con l' eccezione delle fasce di rispetto con vincolo di inedificabilità assoluta.
La ristrutturazione urbanistica, ove consentita, deve essere preceduta e vincolata ad un planovolumetrico da approvarsi con delibera di C.C. e deve comprendere un comprensorio sufficientemente ampio da giustificare un tale intervento.

Art. 7. Manutenzione Ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli definiti all' art. 31, lettera a), legge n° 457/1978.[1]
L' unità minima di intervento resta individuata nell' edificio unifamiliare isolato o nel singolo alloggio di unità edilizie condominiali o costituenti parte di un complesso edilizio unitario.
In tale categoria di intervento si individuano le seguenti opere:
a- pulizia, tinteggiatura di pareti e pitture interne;
b- riparazione e/o sostituzione di intonaci, controsoffitti, pavimenti e rivestimenti interni;
c- pulizia, tinteggiatura, riparazione e/o sostituzione di infissi interni;
d- riparazione o ammodernamento di impianti tecnici esistenti, con esclusione di ampliamenti, costruzioni o destinazioni ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici o variazione di destinazione d' uso di superfici utili esistenti.
Le stesse opere, se riferite alle parti esterne dell' edificio o a parti condominiali, individuano come unità minima di intervento l' unità immobiliare rappresentata dalla particella catastale.
In questo caso si individuano le seguenti, ulteriori opere:
e- pulitura e ripresa parziale di intonaci e zoccolature esterne, tinteggiatura di pareti e infissi senza modificazione dei materiali o delle tinte esistenti o delle tecnologie;
f- riparazione e sostituzione di infissi esterni, di grondaie, pluviali, inferriate, ringhiere, cancelli, recinzioni, manti di copertura, comignoli e canne fumarie che non modifichino l'

[1] Il Testo dell' art. 31, lettera a), legge n° 457/1978 così definisce la manutenzione ordinaria: "*interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti*".

aspetto esteriore, mantenendo quindi le stesse caratteristiche tipologiche e materiche del preesistente;
g- riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici esistenti di interesse condominiale che non comportino costruzione o destinazione ex novo di locali per servizi tecnici e tecnologici.
Restano comunque individuate in questa categoria tutte le altre opere in stretta analogia con quelle sopradescritte nonché tutte quelle che la giurisprudenza consolidata individua in opere di manutenzione ordinaria.
Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono subordinati ad alcuna denuncia o atto autorizzativo.

Art. 8. Manutenzione Straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli definiti all' art. 31, lettera b), legge n° 457/1978.[2]
L' unità minima di intervento resta individuata nell' unità immobiliare rappresentata dalla particella catastale o in più alloggi costituenti un complesso edilizio organico.
In tale categoria di intervento si individuano le seguenti opere:
a- rifacimento totale di intonaci, pitturazioni e infissi esterni con modifica dei tipi dei materiali e delle tinte esistenti;
b- sostituzione, demolizione e costruzione di tramezzi divisori interni;
c- apertura e chiusura di vani interni;
d- destinazione di uno o più locali a servizi igienici e/o ad impianti tecnologici carenti, senza alterazione delle strutture portanti, delle sagome altimetriche e senza modificazioni esterne;
e- il rifacimento ex-novo di locali per i servizi igienici e tecnologici;
f- opere di adeguamento delle strutture verticali ed orizzontali alle vigenti norme antisismiche ed in particolare alle disposizioni di cui al D.M. n° 36 del 02.07.1981, ivi compresi gli interventi di integrazione e/o sostituzione parziale degli elementi afferenti alle strutture verticali ed alle scale, atti ad aumentarne la resistenza alle azioni sismiche senza modificazione delle quote e della posizione;
g- consolidamento o sostituzione, parziale e limitata, di strutture verticali fatiscenti o instabili, senza variazione delle caratteristiche tipologiche ed ubicazionali delle stesse, compreso il consolidamento delle strutture voltate e degli archi, senza alterazione delle quote, della posizione e della forma nonché delle fondazioni;
h- rafforzamento o sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai piani, coperture piane o a tetto) fatiscenti o instabili senza variazione delle quote di estradosso delle strutture stesse e senza modificazione delle quote, della posizione, delle sagome geometriche delle coperture esistenti;
i- riparazione o sostituzione delle superfici di copertura compresi i manti di impermeabilizzazione, i massi delle pendenze per il deflusso delle acque piovane;
l- ripristino e restauro di elementi architettonici esterni tendenti al recupero delle forme originarie, senza quindi alterarle o modificarle;
m- eliminazione di elementi di facciata incompatibili con i caratteri ambientali del contesto;
n- opere provvisionali;

[2] Il testo dell' art. 31, lettera b), legge n° 457/1978 così definisce la manutenzione straordinaria: "*interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d' uso*".

o- opere dirette all' adeguamento degli edifici alle norme vigenti relative al superamento delle barriere architettoniche.
Restano comunque individuate in questa categoria tutte le altre opere in stretta analogia con quelle sopra descritte nonché tutte quelle che la giurisprudenza consolidata individua in opere di manutenzione straordinaria.
Gli interventi di manutenzione straordinaria sono subordinati alla denuncia di inizio attività (DIA) prevista al successivo art. 25.

Art. 9. Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo riguardano unità edilizie che, anche se non presentano particolari emergenze architettoniche ed artistiche, sono parte integrante del patrimonio edilizio dell' insediamento storico, sia perché partecipano alla formazione dell' ambiente storico più antico, sia per la presenza di tipologie, distribuzioni interne, collegamenti verticali ed altre caratteristiche morfologiche sia sotto l' aspetto formale che strutturale, significative e storicizzate.
Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli di cui all' art. 31, lettera c), legge n° 457/1978.[3]
L' unità minima di intervento resta individuata dall' immobile rappresentato da una o più particelle catastali, costituenti comunque un complesso architettonico organico ed unitario.
Gli interventi saranno mirati alla conservazione, tutela e valorizzazione dell' immobile nella sua inscindibile unità storica-architettonica-formale così come evolutasi nel tempo.
In tale categoria di intervento si individuano pertanto le seguenti opere:
a- restauro e ripristino di facciate (esterne ed interne) senza alterazione dell' unitarietà dei prospetti e a condizione che siano salvaguardati gli elementi di particolare interesse e/o valore stilistico nonché di ambienti interni se con documentate emergenze significative;
b- consolidamento e risanamento delle strutture portanti sia interne che esterne, dei solai, delle volte, delle scale, e delle coperture, che dovranno rispettare l' impianto strutturale dell' edificio, l' assetto tipologico originario e i materiali, la loro forma, dimensioni, quote, posizioni;
c- la riparazione e/o sostituzione degli elementi architettonici sia interni che esterni o di parti alterate dell' edificio, che dovrà essere effettuata con materiali compatibili, nel rispetto del disegno e delle sagome e decorazioni originarie;
d- la demolizione di superfetazioni che non potranno essere ricostruite.
Le opere suddette dovranno sempre tendere alla conservazione ed alla tutela del bene conservando in particolare i collegamenti orizzontali e verticali (androni, porticati, ballatoi, scale ecc.) nella loro caratterizzazione morfologica e tipologica nonché gli spazi liberi (corti, piazzali, orti, giardini, chiostri ecc.) nelle loro dimensioni e forme.

Le stesse opere, riferite al restauro degli edifici già classificati come monumenti o cose di interesse storico-artistico (restauro scientifico), richiedono obbligatoriamente la preventiva

[3] Il testo dell' art. 31, lettera c), legge n° 457/1978 così definisce il restauro e il risanamento conservativo: "*interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l' organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell' organismo stesso, ne consentano destinazioni d' uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell' edificio, l' inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell' uso, l' eliminazione degli elementi estranei all' organismo edilizio*".

approvazione da parte della Soprintendenza ai Beni Architettonici ed Ambientali, competente per territorio, ai sensi della legge n° 1089/1939.
Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono subordinati alla denuncia di inizio attività prevista al successivo art. 25.

Art. 10. Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia interessano quegli edifici del tessuto edilizio esistente che per le loro peculiarità e caratteristiche non rientrano nella categoria di quelle soggette al restauro ed al risanamento conservativo di cui al precedente art. 9 non riconoscendo ad essi valenza storico ambientale.
Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli definiti all' art. 31, lettera d), legge n° 457/1978.[4]
L' unità minima di intervento resta individuata dall' immobile rappresentato da una o più particelle catastali contigue.
In tale categoria di intervento si individuano le seguenti opere:
a- sostituzione parziale o totale, mediante demolizione e ricostruzione, di parte delle strutture verticali portanti, esterne e/o interne, e/o quelle orizzontali, nel rispetto della tipologia, della sagoma, senza aumento delle volumetrie preesistenti, con esclusione di volte ed archi che, di norma, vanno conservati, salvo documentata impossibilità di conservazione per problemi;
b- variazione delle quote di estradosso dei solai piani interni.
c- variazioni di consistenza delle singole unità immobiliari:
d- variazioni ubicazionali e modificazioni strutturali delle scale quando queste non abbiano caratteristiche architettoniche o strutturali da salvaguardare;
e- trasformazione e/o inserimento di finestre e balconi, purché non venga alterata l' unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico.
Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti alla concessione edilizia di cui al successivo art. 22.

Art. 11. Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli di cui all' art. 31, lettera e), legge n° 457/1978.[5]
Il tipo di intervento prevede la demolizione e la ricostruzione, sulla base di parametri planovolumetrici, specificati dal P.R.G. o dai piani urbanistici esecutivi (P.U.E.).
L' intervento di nuovo impianto consiste nella edificazione di intere aree o zone omogenee.
Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto sono soggetti a piano urbanistico esecutivo.(P.U.E.)

---

[4] Il testo dell' art. 31, lettera d), legge n° 457/1978 così definisce la ristrutturazione edilizia: "*interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell' edificio, la eliminazione, la modifica e l' inserimento di nuovi elementi ed impianti*".
[5] Il testo dell' art. 31, lettera e), legge n° 457/1978 così definisce la ristrutturazione urbanistica: "*interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l' esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale*".

ORDINE DEGLI ARCHITETTI ABRUZZI - MOLISE - PAESAGGISTI
ARCHITETTO
STARITA
BRUNO
ISCRITTO ALL'ALBO
Sez. A 661

Nei casi in cui il P.R.G. precisa in maniera particolareggiata la disciplina d' uso e di intervento, il piano si attua per intervento diretto previa approvazione di un progetto unitario convenzionato
Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono soggetti alla concessione edilizia di cui al successivo art. 22.

Art. 12. Nuova edificazione

L'intervento consiste nella realizzazione di qualsiasi opera o manufatto emergente dal suolo o interessante il sottosuolo, anche se costituisce parte integrante di manufatti già esistenti e che sia in qualsiasi modo abitabile o agibile indipendentemente dal mezzo tecnico con cui è assicurata la stabilità del manufatto (infissione o appoggio al suolo) e connaturata alla irremovibilità e perpetuità della struttura con qualsiasi destinazione d' uso e non espressamente rientrante nella categoria dei veicoli (art. 20 D.P.R. n° 393 del 15/06/1953).
Si intende per nuova opera anche la realizzazione dei muri di altezza superiore a m 2.00 salvo quelli individuati come opere di manutenzione straordinaria.
L'intervento di nuova edificazione è soggetto alla concessione edilizia di cui al successivo art. 22.

Art. 13. Demolizioni

Gli interventi di demolizione con o senza ricostruzione possono avere per oggetto complessi edilizi, singoli edifici o parti di essi, nel rispetto della maglia viaria esistente.
L' intervento di demolizione senza ricostruzione è soggetto all' autorizzazione del Sindaco di cui al successivo art. 24.
Quando esistono elementi incongrui quali superfetazioni e/o corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell' insediamento storico, in questo caso la demolizione contribuisce all' opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato.

Art. 14. Mutamento della destinazione d' uso

Il mutamento della destinazione d' uso è la modificazione di quella esistente mediante passaggio ad altro uso previsto e classificato dal P.R.G.

Art. 15. Sistemazione dei terreni

Costituisce sistemazione dei terreni l' intervento sul territorio che comporta rilevanti e permanenti modificazioni della morfologia del suolo (quali scavi e rinterri) che non riguarda la coltivazione di cave e torbiere o la sistemazione del terreno per la pratica dell' agricoltura.
L' intervento di sistemazione dei terreni è soggetto ad autorizzazione edilizia di cui al successivo art. 24.

TITOLO 2°. ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Cap. 4°. Strumenti di attuazione

Art. 16. Attuazione del P.R.G.

IL P.R.G si attua secondo due modalità di intervento:
l'intervento urbanistico preventivo e l'intervento edilizio diretto.
L'intervento urbanistico preventivo si attua a mezzo di Piani Urbanistici Esecutivi, quali:
- Piani Particolareggiati di Esecuzione (P.P.E.) di cui agli artt. dal 13 al 17 della legge 17.08.1942 n° 1150;
- Piani di Recupero (P. di R.) di cui alla legge 05.08.1978 n° 457;
- Piani di Lottizzazione Convenzionata (P.L.) di cui all' art. 28 della legge Urbanistica 17.08.1942, n° 1150
- Piani di zona (P.E.E.P.) di cui alla legge 18.04.1962 n°167
- Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui all' art. 27 della legge 22.10.1971 n° 865.

Sono previsti Piani di Arredo Urbano e Piani del Colore.
L' intervento urbanistico diretto consiste nell' edificazione su singoli lotti previo il rilascio dei seguenti strumenti di intervento:
- concessione edilizia
- autorizzazione ad edificare
- dichiarazione di inizio attività.

Gli elaborati grafici del P.R.G. individuano con opportune perimetrazioni gli "ambiti" all' interno dei quali l' attuazione del piano è subordinata alla redazione degli strumenti urbanistici esecutivi

Art. 17. Contenuti dei piani urbanistici esecutivi (P.U.E.)

Gli strumenti urbanistici esecutivi individuano e definiscono:
- rete viaria principale e secondaria
- zonizzazione di dettaglio
- distribuzione planovolumetrica degli edifici
- distribuzione del verde
- tipologia degli interventi
- destinazione d' uso nonché ogni altro elemento formale e normativo necessario alla specifica definizione dei luoghi.

1. Piani particolareggiati di esecuzione (P.P.E.)

I Piani particolareggiati di esecuzione di cui all' art. 13 della L. 17.08.1942 n. 1150 definiscono la disciplina attuativa degli ambiti all' uopo delimitati nel P.R.G. e le previsioni di dettaglio di quelle porzioni di territorio per promuoverne il graduale assetto in una visione unitaria ed organica in armonia e coerenza con le previsioni del P.R.G.
Sono di iniziativa pubblica da redigersi a cura del Comune.

2. Piani di recupero

I Piani di recupero di cui all' articolo 28 della L. 05.08.1978 n. 457 prevedono la disciplina per il recupero di immobili, di complessi edilizi, di isolati e di aree anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, individuando le unità minime di intervento.
Possono essere redatti sia ad iniziativa pubblica (Comune) sia ad iniziativa dei privati.

ORDINE DEGLI ARCHITETTI - MOLISE - ABRUZZI
ARCHITETTO
STARITA
BRUNO
ISCRITTO ALL'ALBO
N. 661

Nel caso di P. di R. di iniziativa privata i proprietari di immobili e di aree, compresi nelle zone di recupero, che rappresentino in base all'imponibile catastale almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte di Piano di recupero.
La proposta di piano è adottata, con deliberazione del Consiglio Comunale, unitamente allo schema di convenzione, da stipularsi con il Comune.

3. Piani di Lottizzazione Convenzionata
I piani di Lottizzazione Convenzionata sono approvati dal Consiglio Comunale, previo stipula di una convenzione con i proprietari. Il Comune con deliberazione consiliare, invita e autorizza i proprietari compresi nei perimetri fissati a presentare il suddetto piano. Entro il termine stabilito dal Comune all'atto dell' invito i proprietari dovranno predisporre il progetto del piano nonché lo schema di convenzione da stipularsi con il Comune.
La convenzione viene approvata con delibera del Consiglio Comunale e prevede:
- la cessione gratuita entro i termini stabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese dei proprietari, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
- gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare nonché la suddivisione in lotti delle aree edificabili;
- i tempi di realizzazione delle successive fasi di intervento, nonché i termini di inizio e di ultimazione delle opere, degli edifici e delle urbanizzazioni;
- le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l' inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, nonché per l' inosservanza delle destinazioni d' uso fissate dal piano.

4. Piani di zona (P.E.E.P.)
I piani di zona di cui alla Legge 18.04.1962, n. 167 non sono stati previsti dal P.R.G.. Ove si dovessero rendere necessari sono considerati quali P.U.E. di iniziativa pubblica da redigersi, adottarsi ed approvarsi con le procedure della Legge 18.04.1962 n. 167 e relative modificazioni ed integrazioni.
Il piano deve contenere i seguenti elementi:
- la rete stradale e la delimitazione degli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico, nonché ad edifici pubblici o di culto;
- la suddivisione in lotti delle aree con l'indicazione della tipologia edilizia e, ove nel caso, l' ubicazione e la volumetria dei singoli edifici.

5. Piani per insediamenti produttivi (P.I.P.)
I piani per gli insediamenti produttivi di cui all' art. 27 della legge 22.10.1971 n° 865, in armonia con i contenuti dei P.P.E., definiscono la disciplina attuativa degli ambiti all' uopo delimitati nel P.R.G. e le previsioni di dettaglio di quelle porzioni di territorio destinate alle attività terziarie nonché a piccole industrie e artigianato.

ORDINE DEGLI ARCHITETTI ABRUZZI - MOLISE
ARCHITETTO STARITA BRUNO
ISCRITTO ALL'ALBO COL N. 661

6. Piani di Arredo Urbano
I Piani di Arredo Urbano sono quei piani disposti dalla Pubblica Amministrazione per la realizzazione omogenea, coordinata ed armonica di elementi di Arredo Urbano predisposti per una migliore fruizione funzionale e spaziale del centro e della frazione Gallo.

7. Piani del Colore
Sono quei Piani predisposti dalla Pubblica Amministrazione per il coordinato ed armonico inserimento del colore nelle cortine delle strade delle zone omogenee A e B.

Art. 18 Standards urbanistici di P.R.G.

Il P.R.G. garantisce su tutto il territorio comunale un minimo di 20 mq./ab. di spazi pubblici e di interesse pubblico così ripartiti:
- aree per l' istruzione dell'obbligo mq 5,00
- aree per attrezzature di interesse comune mq 2,50
- aree per verde pubblico attrezzato a parco e per il gioco e/o sport mq 10,00
- aree per parcheggio mq 2,50
- attrezzature sanitarie (poliambulatorio)
- attività di ricerca agro-alimentare e zootecnica.

Art. 19. Opere di urbanizzazione

1. Sono opere di urbanizzazione primaria:
- le strade;
- gli spazi di sosta e parcheggio;
- le fognature;
- la rete idrica;
- la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- la rete telefonica;
- la pubblica illuminazione;
- gli spazi di verde attrezzato;

2. Sono opere di urbanizzazione secondaria:
- gli asili nido e le scuole materne;
- le scuole dell'obbligo;
- i mercati di quartiere;
- le delegazioni di quartiere;
- le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- gli impianti sportivi territoriali e di quartiere;
- i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie.

COLLEGIO DEGLI ARCHITETTI ABRUZZI - MOLISE - BASILICATA
ARCHITETTO
STARITA
BRUNO
ISCRITTO ALL'ALBO
COL N. 661

Cap. 5°. Norme procedurali per la trasformazione urbanistica ed edilizia

Art. 20. Trasformazione urbanistica ed edilizia

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri da essa derivanti e l' esecuzione delle relative opere è subordinata al rilascio da parte del Sindaco di concessione o autorizzazione ai sensi della legislazione vigente.

Art. 21. Oneri di urbanizzazione

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

Art. 22. Concessione edilizia

Salvo le situazioni in cui l'esecuzione delle opere è semplicemente subordinata alla previa comunicazione al Sindaco, ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio è soggetta al rilascio della concessione da parte del Sindaco.

La concessione edilizia comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione e del costo di costruzione. La determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilito con deliberazione del Consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la Regione definisce per classi di Comuni. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalla Regione. La legislazione vigente prevede casi in cui la concessione è rilasciata gratuitamente.

La concessione edilizia è comunque ed in ogni caso subordinata alla esistenza di opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, o all'impegno dei privati, con apposito atto unilaterale d'obbligo, di procedere all'attuazione delle stesse a propria cura e spese e secondo prescrizioni comunali contemporaneamente alle costruzioni oggetto di concessione edilizia.

Il P.R.G. non conferisce la possibilità della trasformazione edilizia, urbanistica e del suolo quando manchino le opere di urbanizzazione primaria o non siano idonee o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune.

La Concessione edilizia è ancora subordinata al rispetto di eventuali prescrizioni e limitazioni contenute negli elaborati geognostici e geotecnici.

Art. 23. Convenzione connessa alla concessione edilizia

Per gli interventi di edilizia abitativa ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo di concessione è ridotto ai soli oneri di urbanizzazione qualora il concessionario si impegni a mezzo di una convenzione con il Comune ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo.

Nella convenzione può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell' interessato delle opere di urbanizzazione, in luogo del pagamento dei relativi oneri; in tal caso debbono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime.

Può tenere luogo della convenzione un atto unilaterale d' obbligo con il quale il concessionario si impegna ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione tipo ed a corrispondere nel termine stabilito la quota relativa alle opere di urbanizzazione ovvero ad eseguire direttamente le opere stesse.
La Regione approva la convenzione-tipo con la quale vengono stabiliti i criteri nonché i parametri definiti con meccanismi tabellari per classi di comuni ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo in ordine essenzialmente a:
- le caratteristiche dell'intervento
- la superficie totale delle aree ad uso pubblico distinte per destinazione;
- la superficie totale delle aree ad uso privato distinte in ragion d'uso;
- le opere di urbanizzazione primaria con la descrizione delle opere da eseguirsi ed i tempi della loro realizzazione;
- l' assunzione a carico del proprietario degli oneri di urbanizzazione secondaria, in relazione all' entità dell'insediamento;
- le garanzie finanziarie, per gli adempimenti degli obblighi derivanti dalla convenzione nella misura del 30% del loro importo; gli importi cauzionali sono restituiti solo dopo l' esito favorevole della visita di collaudo effettuata dai competenti uffici comunali;
- le sanzioni convenzionali a carico del proprietario per l' inosservanza degli obblighi stabiliti dalla convenzione, fatta salva l' applicazione delle sanzioni di legge per le ipotesi di abusi edilizi o urbanistici.

Art. 24. Autorizzazione edilizia

Gli interventi subordinati al rilascio dell'atto amministrativo Autorizzazione Edilizia sono i seguenti:
a) opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti purché conformi agli strumenti urbanistici vigenti e non sottoposte ai vincoli previsti dalle leggi 01.06.1939, n° 1089 e 29.06.1939, n° 1497
b) occupazioni di suolo pubblico mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero purché conformi agli strumenti urbanistici vigenti e non sottoposte ai vincoli previsti dalle leggi 01.06.1939, n° 1089 e 29.06.1939, n° 1497
c) opere di demolizione, rinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere purché conformi agli strumenti urbanistici vigenti e non sottoposte ai vincoli previsti dalle leggi 01.06.1939, n° 1089 e 29.06.1939, n° 1497
Per gli interventi di cui alla lettera c) le istanze per l' autorizzazione sindacale si intendono accolte -e il richiedente, in tal caso, può dare inizio ai lavori previa comunicazione al Sindaco- se il Sindaco non si pronuncia nel termine di sessanta giorni.
Oltre alle suddette opere rientrano tra quelle soggette ad autorizzazione tutte quelle individuate dalla giurisprudenza consolidata.

Art. 25. Dichiarazione di inizio attività

Non sono soggetti ad alcun preventivo atto amministrativo i seguenti interventi:
a) manutenzione ordinaria come definita dall' art. 31, lettera a) della legge n° 457/1978
b) manutenzione straordinaria come definita dall' art. 31, lettera b) della legge n° 457/1978
c) restauro e risanamento conservativo come definiti all' art. 31, lettera c) della legge 457/1978
d) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio

ORDINE DEGLI ARCHITETTI - ABRUZZI - MOLISE - BASILICATA
ARCHITETTO STARITA BRUNO
ISCRITTO ALL'ALBO COL N. 661

e) recinzioni, mura di cinta e cancellate
f) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria
g) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile
h) impianti tecnologici che non si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici
i) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia
l) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato
b) opere interne alle costruzioni così come definite dall' art. 26 della legge n° 47/1985
Per gli interventi di cui alla lettera a) non è necessaria alcuna comunicazione al Sindaco da parte dell' interessato. I relativi lavori sono sempre eseguibili.
Per tutti gli altri interventi è necessario presentare al Sindaco, venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, la denuncia di inizio attività e una relazione a firma di un tecnico abilitato che asseveri "*la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie*".
Le suddette disposizioni non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di tutela e conservazione del patrimonio storico e artistico e in materia di tutela paesaggistica e per gli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all' art. 2 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968.

TITOLO III. DISCIPLINA DELLE SINGOLE ZONE

Cap. 6°. Articolazione in zone del territorio comunale

Art. 26. Divisione del territorio comunale in zone omogenee

Il territorio comunale è diviso in zone omogenee, che ne definiscono la destinazione d' uso, nel rispetto dell' art. 7 della legge n° 1150/42, modificato dall' art. 1 della legge n° 1187/68, nonché dall' art. 2 del D.M. n° 1444 del 2/4/68 e dalla L.R. n° 14/82.

Le destinazioni d' uso del territorio comunale (zone omogenee) sono:

- zone A - aree di interesse storico e ambientale
- zone B - aree di completamento
  - zone B1 - aree di completamento sature
  - zone B2 - aree di completamento non sature
  - zone B3 - insediamento G.E.S.C.A.L. saturo
  - zona B4 - lottizzazioni in corso
- zone D - aree per attività produttive industriali, artigianali, commerciali, turistico-alberghiere, direzionali, terziarie e relativi servizi
  - zona D1 - attività produttive industriali-artigianali
  - zona D2 - attività produttive turistico alberghiere, commerciali direzionali terziarie
  - zona D3 - attività produttiva turistico-commerciale esistente da potenziare
  - zona D4 - attività produttive esistenti non suscettive di modificazione
  - zona D5 - attività industriale dismessa
- zone E -verde agricolo, incolto, boschivo
- zone Ev -verde vincolato
  - zone Ev1 - verde vincolato di rispetto stradale
  - zone Ev2 - verde vincolato di rispetto cimiteriale
  - zone Ev3 - verde privato vincolato
- zone F - aree per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico.
  - zone F1 - scuole dell' obbligo
  - zone F2 - asili-nido e scuole materne
  - zone F3 - verde sportivo di quartiere
  - zone F4 - uffici pubblici
  - zone F5 - parcheggi
  - zone F6 - attrezzature culturali, sociali, ricreative, sanitarie, religiose
  - zone F7 - area cimiteriale
  - zone F/R - area a prevalente destinazione culturale, ricreativa e per la ricerca in agricoltura con integrazione della residenza.

<u>Zona omogenea A</u>

Le zone A sono quelle relative al più antico tessuto urbano sia del centro che della frazione Gallo e che hanno interesse storico e urbanistico pur non avendo specifiche particolarità architettoniche.

Si connotano però per l'omogeneità del tessuto edilizio e per la continuità di quello urbanistico.

In tali zone, considerate "sature" e quindi non suscettive di ulteriore edificazione, sono consentiti interventi di riqualificazione edilizia con intervento diretto e senza necessità di

ORDINE DEGLI ARCHITETTI - ABRUZZI - MOLISE
ARCHITETTO
STARITA
BRUNO
ISCRITTO ALL'ALBO
COL N. 661

Piano di Recupero non potendosi definire aree "degradate" in quanto ben inserite nel tessuto urbano sia sotto il profilo funzionale sia sotto quello statico e igienico.
Esse necessitano però di particolare e puntuale normativa al fine di preservare quel che resta dei vecchi edifici di origine agricola particolarmente presenti nelle "corti" interne.
Sono altresì da preservare quelle peculiarità architettoniche e le tipologie funzionali e costruttive ancora presenti.
In tali zone gli interventi consentiti sono la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia nel rispetto, però, delle volumetrie esistenti e conservando l' impianto tipologico sia sotto il profilo costruttivo che distributivo, avendo particolare cura al recupero di quegli elementi formali e funzionali che hanno carattere peculiare e che vanno preservati e conservati.
Qualora l' intervento di ristrutturazione edilizia comporti un incremento di vani rispetto allo stato pregresso, questi devono essere computati ai fini del soddisfacimento del fabbisogno di edilizia abitativa programmata e sono messi in detrazione dal numero dei vani realizzabili nel decennio programmato.
Per quegli immobili che presentano particolari condizioni di degrado è possibile intervenire con P. di R. parziali di iniziativa privata normativati dall' art. 30 della legge 457/1978 che recita: "*I proprietari di immobili e di aree compresi nelle zone di recupero, rappresentanti, in base all' imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte di piani di recupero.*
In deroga agli artt. 1120,1121 e 1136, quinto comma, del codice civile gli interventi di recupero relativi ad un unico immobile composto da più unità immobiliari possono essere disposti dalla maggioranza dei condomini che comunque rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio.
La proposta di piano è adottata con deliberazione del consiglio comunale unitamente alla convenzione contenente le previsioni stabilite dall' art. 28, comma quinto, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni.
La proposta di piano deve essere pubblicata, ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150, con la procedura prevista per i piani particolareggiati.
I piani di recupero di iniziativa dei privati diventano efficaci dopo che la deliberazione del consiglio comunale, con la quale vengono decise le opposizioni, ha riportato il visto di legittimità di cui all' art. 59 della legge 10 febbraio 1953, n. 62".
Destinazioni d' uso consentite:
- Abitazioni
-Studi professionali
-Attività commerciali al dettaglio.
E' consentito il mantenimento di altre destinazioni non espressamente previste relative ad attività amministrative pubbliche e private, edifici per servizi, attività produttive (artigianali, manufatturiere non nocive per quanto compatibili), culturali e sociali. Eventuali ampliamenti e potenziamenti di tali attività devono però essere localizzate nei P.P.E. o nei P.I.P. all' uopo predisposti.
Analogamente per quelle attività che l' Amministrazione comunale ritenesse di dover delocalizzare per incompatibilità.

<u>Zona omogenea B1 - aree di completamento sature -</u>
Le zone B1 sono relative ad aree edificate considerate "sature" cioè non suscettive di nuova edificazione a completamento del tessuto urbano.
Le aree libere sono destinate alla conservazione del verde agricolo esistente o del verde privato (giardini).

ORDINE DEGLI ARCHITETTI - MOLISE - ABRUZZI
ARCHITETTO
STARITA
BRUNO
ISCRITTO ALL'ALBO
N. 661

La sola nuova edificazione ammessa è quella eventualmente necessaria al soddisfacimento degli standards di zona.
Gli interventi consentiti sono:
1) Manutenzione ordinaria
2) Manutenzione straordinaria
3) Restauro e consolidamento
4) Ristrutturazione edilizia a parità di superfici e volumi
5) Demolizione e ricostruzione a parità di superfici e volumi che si attua mediante concessione edilizia diretta.
Qualora l' intervento di ristrutturazione edilizia comporti un incremento di vani rispetto allo stato pregresso, questi devono essere computati ai fini del soddisfacimento del fabbisogno di edilizia abitativa programmata e sono messi in detrazione dal numero dei vani realizzabili nel decennio programmato.
Per le costruzioni esistenti, in carenza dei requisiti igienici, è consentita la realizzazione di volumi aggiuntivi non superiori al 15% dei volumi esistenti per integrazione di servizi (e impianti tecnologici).

Destinazioni d'uso consentite:
- Abitazioni
- Studi professionali
- Attività commerciali al dettaglio

E' consentito il mantenimento di altre destinazioni non espressamente previste relative ad attività amministrative pubbliche e private, edifici per servizi, attività produttive (artigianali, manufatturiere non nocive per quanto compatibili), culturali e sociali. Eventuali ampliamenti e potenziamenti di tali attività devono però essere localizzate nei P.P.E. o nei P.I.P. all' uopo predisposti.
Analogamente per quelle attività che l' Amministrazione comunale ritenesse di dover delocalizzare per incompatibilità.

<u>Zona omogenea B2 - aree di completamento non sature -</u>

Le zone B2 sono relative ad aree edificate considerate "non sature" cioè suscettive di nuova edificazione a completamento del tessuto urbano.
Oltre a quanto stabilito per la zona B1 è consentita nuova edificazione esclusivamente nei lotti liberi; i lotti già edificati sono comunque da considerarsi saturi e non suscettivi di nuova edificazione al loro interno.
Per la nuova edificazione sono previsti i seguenti rapporti:

- If	0,6 mc/mq
- H max	(non maggiore) 7ml
- Rapp. cop.	(non minore) 1/5
- Distanza tra i fabbricati	(non minore) 10ml
- Distacco dai confini	(non minore) 5ml

Destinazioni d'uso consentite:
- Abitazioni
- Studi professionali
- Attività commerciali al dettaglio

E' consentito il mantenimento di altre destinazioni non espressamente previste relative ad attività amministrative pubbliche e private, edifici per servizi, attività produttive (artigianali, manufatturiere non nocive per quanto compatibili), culturali e sociali. Eventuali ampliamenti

ORDINE DEGLI ARCHITETTI - ABRUZZI - MOLISE - BASILICATA
ARCHITETTO STARITA BRUNO
ISCRITTO ALL'ALBO COL. N. 661

e potenziamenti di tali attività devono però essere localizzate nei P.P.E. o nei P.I.P. all' uopo predisposti.
Analogamente per quelle attività che l' Amministrazione comunale ritenesse di dover delocalizzare per incompatibilità.

Zona omogenea B3 - insediamento G.E.S.C.A.L. saturo -
In tale area è ubicato un insediamento di edilizia economica e popolare (G.E.S.C.A.L.). E' zona satura non suscettiva quindi di ulteriore edificazione.
In tale zona non essendo necessario l' adeguamento igienico funzionale sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
Destinazioni d' uso consentite:
- Abitazioni
- Studi professionali

Zona omogenea B4 - lottizzazioni in corso -
Tale zona delimita sul territorio comunale i piani di lottizzazione in corso. Essi restano confermati solo se abbiano conseguito il definitivo provvedimento formale di esecutività ai sensi della legge Regione Campania del 20.03.1982 n° 14 e non sono decaduti.
L' eventuale completamento resta comunque subordinato alla perfetta conformità al piano di lottizzazione approvato, valido e vigente.
In caso di non validità e/o decadenza del P. di L. nonché di completamento dell' intervento l' area resta assoggettata alla normativa della zona B1.

Zona omogenea D1 - attività produttive industriali e artigianali -
In tale zona sono ammessi esclusivamente interventi e strutture di carattere industriale ed artigianale per piccole e medie industrie con esclusione di quelle inquinanti e con un limite di 20 addetti per ogni attività localizzata.
Nell' ambito dei comparti insediativi delle specifiche attività produttive sono consentite solo quelle costruzioni attinenti al carattere della zona (insediamento industriale e/o artigianale).
Esse non potranno comprendere locali di abitazione se non per custodi e per il personale tecnico di cui sia strettamente indispensabile la continua permanenza nello stabilimento. Le attrezzature per il deposito delle merci e dei prodotti per la conservazione di essi, sono consentite solo se collegate ad impianti di produzione industriale vera e propria e nella misura di quanto è necessario alla conduzione normale di procedimenti industriali. Sono vietate le attrezzature del tutto o prevalentemente commerciali.
Strumenti attuativi: P.I.P.
In tali aree sono previsti i seguenti indici e parametri:

- If	1,50 mc/mq
- Sup. cop.	(non minore) 1/5
- H max opificio	4,5 ml*
uffici/alloggio custode	7,00 ml
- distanza minima dai confini interni	5,00 ml
- distanza tra i fabbricati	(non minore) 10,00 ml

*salvo maggiori altezze per casi di effettiva necessità progettuale per comprovate esigenze impiantistiche.

In tali aree almeno il 10% della superficie fondiaria deve essere riservato a parcheggi di uso collettivo.

Sono altresì consentiti:

ORDINE DEGLI ARCHITETTI - MOLISE - ABRUZZI
ARCHITETTO STARITA BRUNO
ISCRITTO ALL'ALBO
COL. N. 661

a) sportelli bancari
b) sportelli per poste e telecomunicazioni
c) uffici a carattere direzionale ad esclusivo servizio dell' insediamento industriale
d) locali di ristoro quali:
- bar
- tavola calda
- mensa

Le opere di recinzione devono essere costituite da muretto di altezza di ml 1,00 sormontato da inferriata di altezza di ml 2,50.
Le superfici dei lotti non coperte da fabbricati e da impianti sarà tutta convenientemente sistemata a verde, secondo apposito progetto da approvare da parte della Amministrazione Comunale.
Sono consentite attrezzature per la vendita di carburante da collocare esclusivamente nelle aree di parcheggio, con eventuali pensiline limitate all' area delle sole pompe erogatrici e con locale di vendita non superiore ai mq 4,00 compreso il w.c.
Il verde attrezzato è inedificabile e vi potranno trovare collocazione quelle opere per lo svago, il tempo libero e lo sport senza volumi edificabili.
Le aree costituenti fasce di rispetto stradale poste ai confini della zona D1 sono da considerarsi integranti della zona stessa ai fini del rispetto dell' If ma restano vincolate all' inedificabilità e dovranno essere opportunamente alberate.

Zona omogenea D2 -attività produttive turistico-alberghiere, commerciali, direzionali, terziarie -

In tale zona sono ammesse esclusivamente edilizia ed infrastrutture di carattere turistico-alberghiero, commerciale, direzionale e terziarie.
Nell' ambito dei comparti insediativi delle specifiche attività produttive sono consentite solo quelle costruzioni attinenti al carattere della zona. Esse non potranno comprendere locali di abitazioni se non per custodi. Sono vietate le attrezzature industriali e/o artigianali e le destinazioni d' uso incompatibili con quelle ammesse.
In tale zona si applicano i seguenti indici e parametri:

- If	1,50 mc/mq
- Sup. cop.	(non minore) 1/5
- H max (3 piani)	10,00 ml
- distanza minima dai confini interni	10,00 ml
- distanza tra i fabbricati	(non minore) 20,00 ml

In tali aree almeno il 10% della superficie fondiaria deve essere riservato a parcheggi di uso collettivo.

Le opere di recinzione devono essere costituite da muretto di altezza di ml 1,00 sormontato da inferriata di altezza di ml 2,50.
Le superfici dei lotti non coperti da fabbricati sarà tutta convenientemente sistemata a verde, secondo apposito progetto da approvare da parte della Amministrazione Comunale. Le fasce di rispetto stradale devono essere opportunamente alberate.
Sono consentite attrezzature per la vendita di carburante da collocare esclusivamente nelle aree di parcheggio, con eventuali pensiline limitate all' area delle sole pompe erogatrici e con locale di vendita non superiore ai mq 4,00 compreso il w.c.
Il verde attrezzato è inedificabile e vi potranno trovare collocazione quelle opere per lo svago, il tempo libero e lo sport senza volumi edificabili.

Le aree costituenti fasce di rispetto stradale poste ai confini della zona D1 sono da considerarsi integranti della zona stessa ai fini del rispetto dell' If ma restano vincolate all' inedificabilità e dovranno essere opportunamente alberate.

Zona omogenea D3 - attività produttiva turistico-commerciale esistente da potenziare -

Area a destinazione produttiva turistico-alberghiera.
In detta area è consentito il potenziamento dell' attività produttiva turistico-commerciale in atto.
L' intervento si attua mediante Concessione Edilizia subordinata ad atto d' obbligo unilaterale da parte del Concessionario contenente l' impegno della esecuzione contestuale delle opere di urbanizzazione primarie e di quelle necessarie per allacciare l' area ai pubblici servizi, al fine di garantire al controllo pubblico il rispetto delle finalità e dei parametri per i quali è consentito il potenziamento delle attività in atto.
Gli indici e parametri della zona sono:

- If	0,9 mc/mq
- Sup. cop.	(non minore) 1/5
- H max	5 m
- Distanza dai confini	(non minore) 5 m
- Distanza tra i fabbricati	(non minore) 10 m

In tali aree devono essere previsti per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento almeno 40 mq da destinare a parcheggi in aggiunta a quelli di cui all' art. 18 della legge 765/1967.
Particolare cura deve essere riservata alla sistemazione del verde che deve comprendere alberi di alto fusto del numero adeguato alle esigenze.
Le aree non destinate a verde devono essere opportunamente pavimentate

Zona omogenea D4 - attività produttive esistenti -

Aree in cui sono localizzate attività commerciali industriali, artigianali e depositi esistenti sul territorio comunale e ubicate all' esterno delle zone specifiche di P.R.G.
Le attività in esse esercite non possono essere modificate né vi può essere cambiamento di destinazione d' uso.
Non sono suscettive di potenziamento né di incremento edilizio.
E' consentita la sola manutenzione ordinaria e straordinaria.
Se per esigenze di carattere funzionale le attuali sedi dovessero risultare non più idonee allo svolgimento delle attività in esse esercite, è consentita la delocalizzazione nelle zone specifiche del P.R.G.
Le zone D utilizzate quali cave sono soggette a tutti i vincoli speciali di legge con specifico riferimento alla legge Regione Campania n° 54 del 13/12/1985.
Sono soggette inoltre all'obbligo del recupero ambientale con rimodellamento del terreno ed alla ricomposizione del manto vegetale previo progetto di recupero ambientale da approvarsi con delibera di C.C.
L' attività estrattiva è ancora consentita se prevista nel Piano Regionale delle Attività Estrattive e in conformità ad esse.

Zona omogenea D5 - industrie dismesse

Aree in cui sono localizzate due industrie dismesse individuate come D5/a e D5/b.

ORDINE DEGLI ARCHITETTI - ABRUZZI - MOLISE
ARCHITETTO STARITA BRUNO
ISCRITTO ALL'ALBO N. COL. 661

La D5/a è ubicata all' interno del centro abitato e per essa è prevista la riconversione ed il riuso dei volumi esistenti e delle aree di pertinenza mediante inclusione nell' ambito del P.P.E. (F/Ra).
La D5/b è ubicata all' esterno del centro abitato ed insiste in fascia di rispetto stradale. Per essa è prevista la riconversione ed il riuso del volume esistente esclusivamente per attività strettamente connesse all' agricoltura. Le aree libere sono inedificabili per vincolo di destinazione d' uso.

Zona omogenea E - verde agricolo, incolto boschivo -
La zona E riguarda tutta quella parte del territorio comunale destinata all' attività agricola e sue attività collaterali e complementari così come previste dal Titolo II, punto 1.8 dell'allegato alla L.R.C. n° 14/82.
Il P.R.G. individua le destinazioni colturali in atto per tutelare le aree agricole produttive, evitando che esse siano utilizzate a fini edilizi.
La carta dell'uso agricolo e delle attività colturali in atto individua il carattere prevalente delle colture.
Gli indici da applicare sono desunti da idonea certificazione da allegare alla richiesta di concessione edilizia e relativa alla destinazione colturale all'atto della richiesta medesima.

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

Aree boschive, pascolive e incolte	0,003 mc/mq
Aree seminative ed a frutteto	0,03 mc/mq
Aree seminative irrigue con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva	0,05 mc/mq

Nel computo dei volumi abitativi di cui sopra non sono da conteggiarsi: le stalle, i silos, i magazzini, e i locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari.
Per tali realizzazioni 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
- Minima distanza dai confini	ml 20

Le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono, in caso di necessità, essere ampliate fino ad un massimo del 20% dell'esistente cubatura, purché esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo opportunamente documentata.
Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio tecnico comunale.
In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc.
Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo Comune.
Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori restano vincolate alla inedificabilità e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

ORDINE DEGLI ARCHITETTI ... ABRUZZI - MOLISE - BASILICATA
ARCHITETTO STARITA BRUNO
ISCRITTO ALL'ALBO COL N. 661

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

Zona Ev1 - verde vincolato di rispetto stradale -
Comprendono le fasce di rispetto di cui al D.M. 01.04.1968 n° 1404.
Esse sono soggette a vincolo di inedificabilità.
Per le costruzioni esistenti di qualsivoglia natura e destinazione d' uso è consentita solo la manutenzione ordinaria.
Possono però essere destinate a verde privato con relativa sistemazione che non comporti la realizzazione di volumetrie, alla viabilità pedonale, a parcheggi e ove necessario a stazioni di servizio e rifornimento di carburante realizzate con strutture provvisorie e nel rispetto del piano regionale.

Zona Ev2 - verde vincolato di rispetto cimiteriale -
Comprende la fascia di rispetto cimiteriale di ml 200 dal perimetro dei confini dell'area cimiteriale.
Essa è soggetta a vincolo di inedificabilità.
Per le costruzioni esistenti di qualsivoglia natura e destinazione d' uso è consentita solo la manutenzione ordinaria.

Zona Ev3 -verde privato vincolato-
Le zone Ev 3 destinate a verde privato sono inedificabili e devono essere mantenute a cura e spese dei proprietari, in particolare per ciò che concerne le alberature e le sistemazioni a verde.

Zona omogenea F - attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico -
Tali zone individuano le aree riservate ai servizi ed alle attrezzature di interesse territoriale e di quartiere e sono suddivise nelle sottozone :

F1 Scuole dell' obbligo
Zona destinate alla scuola dell' obbligo-elementare e media- esistenti o di progetto.
Gli interventi si realizzano nel rispetto delle norme in vigore per le rispettive funzioni.

F2 Asili nido Scuole materne
Zone destinate ad asili nido e scuole materne esistenti e/o di progetto.
Gli interventi si realizzano nel rispetto delle norme in vigore per le rispettive funzioni.

F3 Verde sportivo di quartiere
Zone destinate a verde attrezzato per il gioco e lo svago con particolare riguardo a bambini e ragazzi ed è suddiviso per fasce di età:
- fino a 5 anni
- da sei anni a dieci anni
- da dieci anni a quattordici anni

Sono vietate volumetrie.

F4 Uffici pubblici
Zone destinate ad edifici pubblici e/o di uso pubblico esistenti e/o di progetto.
Sono consentiti tutti gli interventi sull' esistente.
E' consentita inoltre la demolizione e riscostruzione a parità di volume.
Per la nuova edificazione l' If non può superare mc/mq 1,5
L'edificio occupato dall' ufficio postale e dai depositi comunali va riqualificato con funzioni di tipo culturale come biblioteca o altro.

F5 Parcheggi
Zona destinata a parcheggi pubblici a raso nel rispetto degli standards.

F6 Attrezzature culturali, sociali, ricreative, sanitarie, religiose.

F7 Area cimiteriale
Zona destinata al cimitero.
Eventuali ampliamenti di esso possono avvenire, nel rispetto delle norme sui cimiteri, all' interno dell' area inedificabile di rispetto.

F/R Area a prevalente destinazione culturale, ricreativa e per la ricerca in agricoltura.
Tale zona è assoggettata a P.U.E. con un indice di fabbricabilità territoriale massimo di mc/mq 1,00.
In essa dovranno trovare collocazione:
- attività socio-culturali ricreative e di ricerca nell' ambito della agricoltura e della zootecnia;
- verde territoriale per attività sportive all' aperto anche per adulti;
- villa comunale;
- altre attività compatibili con la destinazione dell' area.

Zona omogenea F/R
Le zone F/R sono dedicate alle attrezzature e servizi pubblici a carattere territoriale e di quartiere di cui agli standards del D.M. 2.04.1968 n° 1444 nonché ad attrezzature di uso o interesse pubblico integrate da residenze.
In esse sono da prevedersi:
- attrezzature socio - culturali di interesse comune
- attrezzature amministrative di interesse generale e di servizio quali:
    - PP.TT., caserme, uffici comunali ecc.
    - uffici bancari, assicurativi, ecc. e di varia natura di interesse pubblico
    - sedi di rappresentanza di società ecc.
- asili nido
- istruzione superiore
- attrezzature sportive quali:
    - piscina coperta
    - palestra/palazzetto dello sport
    - campi da tennis, calcetto, atletica
- attrezzature sanitarie:
    - poliambulatorio
- verde pubblico:
    - parco pubblico
    - giardini
- verde attrezzato per lo sport e il tempo libero

- ricerca nell' ambito dell' agricoltura e della zootecnia
- mercato coperto

L' intervento in zone F/R si attua mediante Piano Particolareggiato di Esecuzione previa formazione di comparto obbligatorio ai sensi dell' art. 23 della legge 17.08.1942 n° 1150 (legge urbanistica) estesi all' intera area.
All' interno dell' area F/R è inibita la circolazione veicolare restando consentita la sola viabilità pedonale e ciclabile.
Nelle aree destinate al verde pubblico e attrezzato sono vietate le volumetrie ad esclusione di quelle eventualmente necessarie per la realizzazione di servizi igienici.
Nelle tavole di Piano tutte le attrezzature su elencate sono state individuate con differente simbologia e indistintamente nelle due zone omogenee.
Per alcune di esse, come gli asili nido, i mercati coperti e il verde pubblico se ne prescrive la localizzazione in entrambe le aree.
Tutte le altre attrezzature saranno scelte in sede di elaborazione del P.P.E. dalla Pubblica Amministrazione in funzione della destinazione d' uso da attribuire a ciascuna zona omogenea in maniera coordinata e complementare.

- Zona F/Ra

La zona F/Ra comprende al suo interno l' area di riconversione dell' industria dismessa (D5/a) mediante il recupero degli immobili esistenti e delle aree libere da integrare con le previsioni del P.P.E.
E' consentita la residenza per un numero di vani non superiore a 50 su di una superficie fondiaria non inferiore a mq 6.000 al fine di realizzare una espansione rada a villini nel rispetto dei seguenti indici

- If	0,6 mc/mq
- Lotto minimo	600 mq
- H max	7 ml
- Rapporto di copertura	(non minore) 1/5
- N° max piani	2 + seminterrato
- Distanza dai confini	(non minore) 5 ml
- Distanza tra i fabbricati	(non minore) 10 ml

In tale area si prescrive la localizzazzione di attrezzature per ricerca nell' ambito dell' agricoltura e della zootecnia.

- Zona F/Rb

E' consentita la residenza per un numero di vani non superiore a 50 su di una superficie fondiaria non inferiore a mq 6.000 al fine di realizzare una espansione rada a villini nel rispetto dei seguenti indici

- If	0,6 mc/mq
- Lotto minimo	600 mq
- H max	7 ml
- Rapporto di copertura	(non minore) 1/5
- N° max piani	2 + seminterrato
- Distanza dai confini	(non minore) 5 ml
- Distanza tra i fabbricati	(non minore) 10 ml

ORDINE DEGLI ARCHITETTI ... ABRUZZI - MOLISE - BASILICATA ... ARCHITETTO STARITA BRUNO ISCRITTO ALL'ALBO COL n. 661

Zona H -di tutela ambientale e paesaggistica-
In tale zona l' edificazione ammessa è consentita previo N.O. ex art. 7 legge n. 1497/1939 ai sensi della legge n. 431/1985, art. 1 lettera m rilasciato dal Sindaco previo parere della Commissione Edilizia Integrata ai sensi della legge R.C. n. 10/1982.

Art. 27. Tipi edilizi residenziali e misti
In area A e B sia totalmente edificate che parzialmente edificate, in linea generale vanno adottati i tipi edilizi analoghi a quelli esistenti al fine di rendere omogeneo il tessuto urbano di zone anche con diversità di soluzioni architettoniche.

Art. 28. Standards Urbanistici delle zone omogenee
All' interno delle zone A e B debbono essere riservati spazi per fabbisogni integrativi di servizi pubblici, verde pubblico e parcheggi nella misura di mq. 10 per abitante.
Nelle aree D, la superficie da destinare a parcheggio pubblico, a fasce di verde pubblico con funzione antinquinamento ed a servizi collettivi, deve essere almeno il 10% della superficie totale.

Art. 29. Case isolate sparse
Le case isolate sparse in zona E - agricola - non sono suscettive di modificazione. Per esse è consentita solo la manutenzione ordinaria e quella straordinaria. Non è consentita la trasformazione d' uso se non per attività destinate all' agricoltura e nei casi di dimostrata necessarietà in relazione alla conduzione del fondo da parte dell' agricoltore diretto a titolo principale.

Art. 30. Pompe di benzina - Stazioni di servizio
L' installazione dei distributori di carburante e di eventuali stazioni di servizio annesse è consentita esclusivamente all' esterno del centro edificato nel rispetto della normativa regionale disciplinante la materia.
Tali impianti possono essere ubicati nelle fasce di rispetto stradale purché tali manufatti e le attrezzature ad essi connesse abbiano carattere precario.

Art. 31. Interventi Enel, Gas, Telecom, Acquedotto, con opere e manufatti
Quando per esigenze impiantistiche le aziende erogatorie di servizi pubblici quali enel, gas, telecom e acquedotto hanno necessità di realizzare volumi tecnici questi sono consentiti in tutte le zone di P.R.G. purché siano ubicati in luoghi opportuni in modo tale da non costituire intralcio alla circolazione e non alterare il decoro dei luoghi.

Art. 32. Antenne
Le radiofrequenze (Radio e TV) e la telefonia cellulare necessitano di collocazione sul territorio di antenne per ripetitori e trasmettitori.
La collocazione di tali antenne è consentita previo piano generale da predisporsi a cura degli enti e società interessate alla installazione.

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
ARCHITETTO STARITA BRUNO
COL N. 661

Tale piano mira ad impedire l' effetto "antenna selvaggia" e a razionalizzare sul territorio la programmazione e localizzazione di tali antenne.

Art. 33.Decadenza delle Concessioni edilizie in contrasto con il P.R.G.

Le concessioni edilizie in contrasto con la normativa di PRG si intendono decadute fatte salve quelle per le quali i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Art. 34. Abusivismo edilizio

Il PRG non costituisce in alcun caso sanatoria delle costruzioni abusive esistenti sul territorio comunale che restano assoggettate sempre alle disposizioni della legge 28.02.1985 n. 47.

Art. 35. Oneri dell' Ufficio Tecnico Comunale

L' U.T.C. ha l' onere di trasferire sulle mappe catastali le aree asservite alle costruzioni relative alle concessioni edilizie rilasciate.
Avrà cura anche di aggiornare l' aerofotogrammetrico del territorio comunale con l' inserimento dei corpi di fabbrica effettivamente realizzati a seguito di rilascio di C.E. e di tenere il conto dei relativi vani ai fini del rispetto delle previsioni del P.R.G. e delle prescrizioni delle presenti norme.
La suddetta cartografia aggiornata resterà presso l' Ufficio alla libera visione del pubblico.

Art. 36. Individuazione e definizione delle zone omogenee

Le zone omogenee sono individuate da campiture di diverso tipo e colore.
Le destinazioni d' uso previste per ciascuna zona valgono per l' intera area campita fino al limite della zona omogenea adiacente e comprende anche la linea di delimitazione dell' area.

Art. 37. Confini comunali

I confini comunali sono delimitati nella loro quasi totalità da vie. Nei casi in cui la delimitazione non è individuata dalle strade e risulti dubbia, le eventuali aree non definite dalla zonizzazione rientrano nelle zone omogenee contigue e sono assoggettate a quella normativa.

Art. 38. Prevalenze normative

In caso di contrasto tra le tavole grafiche e le Norme di Attuazione prevalgono le Norme di Attuazione.
In caso di contrasto tra tavole grafiche in scala 1:5.000 e quelle in scala 1:2.000 prevalgono gli elaborati grafici in scala 1:2.000.

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
ARCHITETTO
STARITA
BRUNO
ISCRITTO ALL'ALBO
COL N. 661

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI pag. 1

Capitolo 1°. Il Piano Regolatore Generale pag. 1
Art. 1. Campo di applicazione del P.R.G. pag. 1
Art. 2. Elaborati del P.R.G. pag. 3

Capitolo 2°. Indici Urbanistico - Edilizi pag. 3
Art. 3. Indici Urbanistici pag. 3
Art. 4. Indici Edilizi pag. 4
Art. 5. Definizioni per interventi in zona agricola pag. 10

Capitolo 3°. Definizione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia pag. 11
Art. 6. Tipologie d'intervento pag. 11
Art. 7. Manutenzione Ordinaria pag. 11
Art. 8. Manutenzione Straordinaria pag. 12
Art. 9. Restauro e risanamento conservativo pag. 13
Art. 10. Ristrutturazione edilizia pag. 14
Art. 11. Ristrutturazione urbanistica pag. 14
Art. 12. Nuova edificazione pag. 15
Art. 13. Demolizioni pag. 15
Art. 14. Mutamento della destinazione d' uso pag. 15
Art. 15. Sistemazione dei terreni pag. 15

TITOLO II. ATTUAZIONE DEL P.R.G. pag. 16

Capitolo 4°. Strumenti di attuazione pag. 16
Art. 16. Attuazione del P.R.G. pag. 16
Art. 17. Contenuti dei piani urbanistici esecutivi (P.U.E.) pag. 16
Art. 18 Standards urbanistici di P.R.G. pag. 18
Art. 19. Opere di urbanizzazione pag. 18

Capitolo 5°. Norme procedurali per la trasformazione urbanistica ed edilizia pag. 19
Art. 20. Trasformazione urbanistica ed edilizia pag. 19
Art. 21. Oneri di urbanizzazione pag. 19
Art. 22. Concessione edilizia pag. 19
Art. 23. Convenzione connessa alla concessione edilizia pag. 19
Art. 24. Autorizzazione edilizia pag. 20
Art. 25. Dichiarazione di inizio attività pag. 20

ORDINE DEGLI ARCHITETTI ABRUZZI - MOLISE - BASILICATA
ARCHITETTO STARITA BRUNO
ISCRITTO ALL'ALBO COL N. 661

TITOLO III. DISCIPLINA DELLE SINGOLE ZONE pag. 22

Capitolo 6°. Articolazione in zone del territorio comunale pag. 22
Art. 26. Divisione del territorio comunale in zone omogenee pag. 22
Art. 27. Tipi edilizi residenziali e misti pag. 32
Art. 28. Standards Urbanistici delle zone omogenee pag. 32
Art. 29. Case isolate sparse pag. 32
Art. 30. Pompe di benzina - Stazioni di servizio pag. 32
Art. 31. Interventi Enel, Gas, Telecom, Acquedotto, con opere e manufatti pag. 32
Art. 32. Antenne pag. 32
Art. 33. Decadenza delle Concessioni edilizie in contrasto con il P.R.G. pag. 33
Art. 34. Abusivismo edilizio pag. 33
Art. 35. Oneri dell' Ufficio Tecnico Comunale pag. 33
Art. 36. Individuazione e definizione delle zone omogenee pag. 33
Art. 37. Confini comunali pag. 33
Art. 38. Prevalenze normative pag. 33

ORDINE DEGLI ARCHITETTI ... ARCHITETTO STARITA BRUNO ISCRITTO ALL'ALBO COL N. 661

INDICE

Premessa pag. 1

ANALISI DEL P.R.G. RESTITUITO pag. 3
Raffronto P.R.G. restituito con l' adeguamento proposto pag. 5

IL NUOVO PROGETTO DEL P.R.G. pag. 7
Finalità del piano pag. 7
Inquadramento territoriale pag. 9
L' ambiente fisico pag. 12
Cenni storici pag. 13

ANALISI DEMOGRAFICA - SOCIOLOGICA - ECONOMICA pag. 14

ANALISI DEL MOVIMENTO MIGRATORIO pag. 18

LO STATO DI FATTO pag. 22
Viabilità pag. 22
Infrastrutture primarie pag. 22
Infrastrutture secondarie pag. 22
Attività produttive industriali e artigianali pag. 23

ZONE OMOGENEE pag. 24

IL PROGETTO pag. 27
Dati per la rielabotazione del P.R.G. pag. 27
Calcolo dell' incremento medio annuo della popolazione (R)
nel decennio1985 - 1995 pag. 27
Calcolo della popolazione residente al 2005 pag. 27
Calcolo del fabbisogno vani pag. 28
Attività industriali, artigianali, commerciali, turistiche, terziarie,
direzionali di previsione pag. 33

STANDARDS URBANISTICI pag. 34
Aree per l' istruzione pag. 35
Aree per attrezzature di interesse comune pag. 35
Aree per spazi pubblici attrezzati a parco giochi e sport pag. 36
Aree per parcheggi pag. 36

STANDARDS URBANISTICI DI PREVISIONE pag. 37
Aree per l' istruzione pag. 37
Aree per attrezzature di interesse comune pag. 37
Aree per spazi pubblici attrezzati a parco giochi e sport pag. 37
Aree per parcheggi pag. 38
Conclusioni pag. 38

LE ZONE OMOGENEE DEL P.R.G. pag. 39

ORDINE DEGLI ARCHITETTI - MOLISE - BASILICATA
ARCHITETTO
STARITA
BRUNO
ISCRITTO ALL'ALBO
COL n. 661

PROVINCIA DI NAPOLI - "Città Metropolitana"
AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA
DIREZIONE
URBANISTICA – PIANIFICAZIONE COMUNALE – BENI AMBIENTALI

Via Don Bosco, 4/F 80141 NAPOLI tel. 081 / 7949724 – 7515689 fax 081 / 7515726

081/7949716

Prot. n. 1603
del 12.06.01

Raccomandata A.R.

COMUNE DI COMIZIANO
Provincia di Napoli
Prot. n. 3149
Data 12/6/01

Al Sig. Sindaco del Comune di
Comiziano

e p.c. Al Sig. Segretario Generale del
Comune di **Comiziano**

Oggetto: Legge regionale 20 marzo 1982, n. 14 – Piano Regolatore Generale – Trasmissione delibera.

Si trasmette la deliberazione n. 26 – esecutiva – con la quale il Consiglio Provinciale, nella seduta del 4 giugno 2001, ha approvato il Piano Regolatore Generale di codesto Comune adottato con deliberazione commissariale n. 1 del 28/05/1998.

Poiché in sede di approvazione sono intervenute proposte di modifiche, codesta Amministrazione nel termine di giorni sessanta - dalla data di ricezione della presente – potrà formulare con deliberazione di Consiglio Comunale eventuali controdeduzioni in merito ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

Il Dirigente la Direzione
Arch. Francesco Russo

ritenersi conforme alle leggi e regolamenti vigenti in materia a condizione che il Consiglio Comunale, nei termini di cui al titolo II, punto 4, dell'allegato alla legge regionale 14/82, fornisca la documentazione inerente le potenzialità delle attività produttive locali poste a base del dimensionamento del Piano e siano introdotte, per le motivazioni di cui sopra, le modifiche alle norme di attuazione di seguito elencate.

1. All'art.26, Capitolo Zona omogenea A, il comma 7 sia sostituito dal seguente: *"Con l'intervento di ristrutturazione edilizia, di ci al precedente comma 6, non sono ammessi incrementi del numero di vani residenziali preesistenti"*;
2. All'art.26, Capitolo Zona omogenea A, al comma 8, dopo le parole "*condizioni di degrado*", siano aggiunte le seguenti: "*, individuati dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art.27 della legge 457/78,*";
3. All'art.26, Capitolo Zona omogenea B1– aree di completamento sature –, il comma 5 sia sostituito dal seguente: *"Con l'intervento di ristrutturazione edilizia e quello di demolizione e ricostruzione, di ci al precedente comma 4 – punti 4 e 5 - non sono ammessi incrementi del numero di vani residenziali preesistenti"*;
4. All'art.26, Capitolo Zona omogenea B2 – aree di completamento non sature – al comma 3, dopo le parole "*la nuova edificazione*" siano aggiunte le seguenti: "*, subordinata all'approvazione della ricognizione dei lotti suscettibili di nuova edificazione contenente, per ognuno di esso, il numero dei vani realizzabili nel rispetto di quello complessivo fissato dal Piano,*";
5. All'art.26, Capitolo Zona omogenea D1 – attività produttive industriali e artigianali – al comma 3, il periodo: "*custodi e per il personale tecnico di cui sia strettamente indispensabile la continua permanenza nello stabilimento.*" sia sostituito dal seguente: "*il personale di custodia con un limite volumetrico di 300 mc.*";
6. All'art.26, Capitolo Zona omogenea D1 – attività produttive industriali e artigianali – al comma 6, il rapporto di copertura, indicati in: *"(non minore) di 1/5*" sia corretto in *"(non maggiore) di 1/5"*;
7. All'art.26, Capitolo Zona omogenea D2 – attività produttive turistico-alberghiere, commerciali, direzionali, terziarie – dopo il comma 2 sia inserito il seguente: "*Strumenti attuativi: P.P.E. P.I.P o P. di L.*";
8. All'art.26, Capitolo Zona omogenea D2 – attività produttive turistico-alberghiere, commerciali, direzionali, terziarie – il 4 comma sia sostituito dal seguente: "*Lo strumento urbanistico di attuazione dovrà individuare le aree di cui all'art.5 del D.I. 2 aprile 1968, n. 1444, nonché, per gli interventi turistico-alberghiere, gli standard disposti dalla legge regionale 20 marzo 1982, n.14, per tali interventi*";
9. All'art.26, Capitolo Zona omogenea D3 – attività produttiva turistico-commerciale esistente da potenziare – il comma 3 sia sostituito dal seguente: "*L'intervento si attua a mezzo di strumenti urbanistici attuativi, P.P.E, P.I.P o P. di L., estesi all'intero ambito*";
10. All'art.26, Capitolo Zona omogenea D3 – attività produttiva turistico-commerciale esistente da potenziare – il 5 comma sia sostituito dal seguente: "*Lo strumento urbanistico di attuazione dovrà individuare le aree di cui all'art.5 del D.I. 2 aprile 1968, n. 1444, nonché, per gli interventi turistico-alberghiere, gli standard disposti dalla legge regionale 20 marzo 1982, n.14, per tali interventi*";

SI È DEL PARERE

che il Piano Regolatore Generale del Comune di Comiziano, adottato con deliberazione Commissariale n.1 del 28.05.1998, può ritenersi meritevole di approvazione a condizione che:

- il Comune fornisca, nei termini di cui al titolo II, punto 4, dell'allegato alla legge regionale 14/82, la documentazione inerente le potenzialità delle attività produttive locali poste a base del dimensionamento del Piano;
- siano introdotte le modifiche innanzi indicate, ovvero siano introdotte le seguenti modifiche:

1. All'art.26, Capitolo Zona omogenea A, il comma 7 sia sostituito dal seguente: *"Con l'intervento di ristrutturazione edilizia, di ci al precedente comma 6, non sono ammessi incrementi del numero di vani residenziali preesistenti"*;
2. All'art.26, Capitolo Zona omogenea A, al comma 8, dopo le parole *"condizioni di degrado"*, siano aggiunte le seguenti: *", individuati dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art.27 della legge 457/78,"*;
3. All'art.26, Capitolo Zona omogenea B1– aree di completamento sature –, il comma 5 sia sostituito dal seguente: *"Con l'intervento di ristrutturazione edilizia e quello di demolizione e ricostruzione, di ci al precedente comma 4 – punti 4 e 5 - non sono ammessi incrementi del numero di vani residenziali preesistenti"*;
4. All'art.26, Capitolo Zona omogenea B2 – aree di completamento non sature – al comma 3, dopo le parole *"la nuova edificazione"* siano aggiunte le seguenti: *", subordinata all'approvazione della ricognizione dei lotti suscettibili di nuova edificazione contenente, per ognuno di esso, il numero dei vani realizzabili nel rispetto di quello complessivo fissato dal Piano,"*;
5. All'art.26, Capitolo Zona omogenea D1 – attività produttive industriali e artigianali – al comma 3, il periodo: *"custodi e per il personale tecnico di cui sia strettamente indispensabile la continua permanenza nello stabilimento."* sia sostituito dal seguente: *"il personale di custodia con un limite volumetrico di 300 mc."*;
6. All'art.26, Capitolo Zona omogenea D1 – attività produttive industriali e artigianali – al comma 6, il rapporto di copertura, indicati in: *"(non minore) di 1/5"* sia corretto in *"(non maggiore) di 1/5"*;
7. All'art.26, Capitolo Zona omogenea D2 – attività produttive turistico-alberghiere, commerciali, direzionali, terziarie – dopo il comma 2 sia inserito il seguente: *"Strumenti attuativi: P.P.E, P.I.P o P. di L."*;
8. All'art.26, Capitolo Zona omogenea D2 – attività produttive turistico-alberghiere, commerciali, direzionali, terziarie – il 4 comma sia sostituito dal seguente: *"Lo strumento urbanistico di attuazione dovrà individuare le aree di cui all'art.5 del D.I. 2 aprile 1968, n. 1444, nonché, per gli interventi turistico-alberghiere, gli standard disposti dalla legge regionale 20 marzo 1982, n.14, per tali interventi"*;
9. All'art.26, Capitolo Zona omogenea D3 – attività produttiva turistico-commerciale esistente da potenziare - il comma 3 sia sostituito dal seguente: *"L'intervento si attua a mezzo di strumenti urbanistici attuativi, P.P.E, P.I.P o P. di L., estesi all'intero ambito"*;
10. All'art.26, Capitolo Zona omogenea D3 – attività produttiva turistico-commerciale esistente da potenziare – il 5 comma sia sostituito dal seguente: *"Lo strumento urbanistico di attuazione dovrà individuare le aree di cui all'art.5 del D.I. 2 aprile 1968, n. 1444, nonché, per gli interventi turistico-alberghiere, gli standard disposti dalla legge regionale 20 marzo 1982, n.14, per tali interventi"*.

Per quanto attiene l'introduzione delle modifiche conseguenti le osservazioni, esse possono essere ammesse in conformità dell'espressione commissariale, di cui alla deliberazione dello stesso n. 1 del 9/4/1999, sempre ché non contrastino con le modifiche di cui innanzi. Per quelle di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 10/01/2001, trasmessa a questa Amministrazione con nota n. 405 del 25/01/2001, assunta agli atti di questo Ente al n.6663 del 29/01/2001, si evidenzia che il termine, fissato dall'art.9 della legge 1150/42, per la presentazione di osservazioni al progetto di piano regolatore non è perentorio e, pertanto, esse possono essere esaminate dall'organo

comunale competente purché esse pervengono prima dell'adozione della delibera di controdeduzione. (TAR Veneto, 4 febbraio 1986). Mentre il potere inerente l'introduzione di modifiche al progetto di piano, relative alle osservazioni - in capo all'Ente competente per l'approvazione del PRG - è limitato a quelle accolte dal Comune e condivise dall'Ente che approva il Piano. Pertanto, nel caso di accertata esistenza di pubblico interesse inerente le problematiche segnalate con le osservazioni in argomento, l'unico rimedio, allo stato attivabile, è quello posto nella esclusiva potestà comunale inerente la pianificazione e programmazione urbanistica del territorio, esercitatile a mezzo delle speciali o ordinarie disposizioni legislative, statali e regionali, vigenti in materia urbanistica.

Infine, per quanto prescritto dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino idrografico nord-occidentale della Campania e per quanto previsto dalle nuove misure di salvaguardia inerenti sia il rischio frane che il rischio alluvioni relative al territorio di competenza del Bacino Idrografico Regionale, pubblicate sul B.U.R.C. n. 50 del 23 ottobre 2000, l'efficacia delle previsioni del Piano in esame, per le aree eventualmente in contrasto con il Piano Straordinario, sono da ritenersi sospese in attesa dell'approvazione dei Piani Stralcio cui i Piani Regolatori Generali dovranno adeguarsi.

Il Dirigente la Direzione
Arch. Francesco Russo

AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI NAPOLI