

# *Comune di ATENA LUCANA*

(Prov. Salerno)

## *PIANO REGOLATORE GENERALE*

### *NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE*

#### **CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI**

##### **ART 1 Finalità del P.R.G. e osservanza delle norme e disposizioni**

Il P.R.G. definisce l'assetto di tutto il territorio comunale e detta le norme per l'attuazione delle previsioni in esso contenute e per il controllo degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.

Ogni intervento comportante trasformazione urbanistica o edilizia ricadente nell'ambito del territorio comunale dovrà rispettare, oltre alle leggi generali e specifiche, anche le prescrizioni ed i vincoli del P.R.G. ricavabili sia dalle tavole grafiche che dalle norme generali e da quelle particolari della zona o dell'area in cui ricade l'intervento contenuto negli articoli seguenti o dai tipi di intervento indicati.

##### **ART 2 Elaborati costitutivi del P.R.G**

Il P.R.G. del comune di Atena è costituito dagli elaborati seguenti:

- ◆ Corografia dello stato di fatto del territorio comunale, scala 1/25.000
- ◆ Inquadramento territoriale, scala 1/10.000
- ◆ Tavole dello stato di fatto, scala 1/2.000
- ◆ Tavola dei vincoli e delle zone di rispetto, scala 1/5.000
- ◆ Studio geologico, (L. R. 9/83), scala 1/5.000
- ◆ Carta dell'uso agricolo del suolo (L.R. 2/87), scala 1/5.000
- ◆ Azionamento, indicante: la divisione in zone omogenee, la delimitazione delle zone di recupero, ai sensi della L.457/78 art. 27, la delimitazione delle aree oggetto di recupero urbanistico ai sensi della L. 47/85 art. 29. In tale elaborato ogni comparto di zona omogenea dovrà essere quantificata la superficie di volume realizzabile, nonché le aree per standard, indicando la superficie e le destinazioni, scala 1/2000
- ◆ Norme tecniche di attuazione
- ◆ Relazione contenente anche la determinazione del fabbisogno, con dati reali e verificabili, ai sensi della L. 457/78 che della l. 47/85.

### ART 3 Stato di fatto e classificazione

Sono oggetto di classificazione:

1. I parametri e le previsioni in forma sommaria degli strumenti urbanistici attuativi approvati (P.E.E.P. - P.I.P. - Lottizzazioni).
2. Le previsioni in forma sommaria dei principali progetti approvati di opere pubbliche.
3. I progetti edilizi oggetto di concessione rilasciate e non rappresentati nella cartografia.
4. Il valore o il rilevante valore degli edifici.
5. Le destinazioni d'uso delle attrezzature di interesse comune.
6. Aree con valore ambientale.
7. Gli immobili soggetti a tutela monumentale (Legge del 01.06.1939 n°1089).
8. Le zone sottoposte al vincolo ai sensi della Legge del 29.06.1939 n°1497 o altre vigenti (bellezze naturali).
9. Le zone sottoposte a vincolo di rispetto cimiteriale.

### ART 4 Azionamento e tipi di intervento

Le tavole dell'azionamento indicano, con perimetrazioni o con campiture, la divisione del territorio in zone e sottozone.

Particolari delimitazioni e campiture indicano le aree sottoposte a speciali servitù o destinazioni, mentre i simboli indicano vincoli di destinazione più specifici per le stesse aree o per gli edifici sui quali siano apposti.

Le tavole dell'azionamento riportano anche la viabilità, le zone e le aree comprese negli strumenti attuativi vigenti, classificando le zone in completamento o in espansione a secondo che abbiano superato o meno i parametri stabiliti per definizioni dal D.M. 02.04.1968 n°1444 - standard urbanistici.

Le tavole dell'azionamento indicano, inoltre, gli ambienti per i quali obbligatoria l'attuazione attraverso P.P. mediante un perimetro e la sigla P.P. apposta all'interno del medesimo.

### ART.5 Poteri di deroga

Il Sindaco, nel rispetto della procedura stabilita dalla Legge del 21.12.1955 n°1357, previa deliberazione del Consiglio Comunale a norme delle Leggi del 06.08.1967 n°765 art. 41 quater e dall'art.6 L. R. 14/84 nonché della Circolare M. potrà [concedere](#) autorizzazione in deroga alle presenti norme e previsioni di P.R.G. per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico. Così come previsto art 14 del DPR n° 380/01)

Per edificio o impianto di interesse pubblico deve intendersi quello che risponde ad un preciso interesse della collettività, a prescindere dalla qualità pubblica o privata del soggetto richiedente.

Rientrano tra questi tutte le attrezzature di urbanizzazione primaria e secondaria come ad esempio tutti gli impianti e gli edifici per il culto, lo sport, il turismo Tali autorizzazioni sono date anche in deroga alle distanze dalle strade. Previo N.O. dell'Amm. Provinciale.

## CAPO II DISPOSIZIONI REALTIVE AGLI STRUMENTI URBANISTICI

### ART 6 Strumenti di attuazione del P.R.G.

Il P.R.G. si attua attraverso Piani Particolareggiati e Piani ad essi equiparati (P.E.E.P. e P.I.P., Lottizzazioni e Piani di Recupero di iniziativa privata o comunale) attraverso progetto di opere pubbliche, interventi edilizi diretti e per mezzo di tutti gli strumenti previsti da leggi e regolamenti che concorrono a determinare l'uso dei suoli e degli edifici.

Ciascuno strumento urbanistico e ciascun progetto di opera pubblica è sottoposto al presente P.R.G. ed alla vigente normativa statale e regionale alla quale si rimanda.

Inoltre l'Amministrazione Comunale provvederà ad inserire nel regolamento edilizio una normativa relativa all'aspetto esterno degli edifici e all'arredo urbano, nonché a redigere apposti piani di intervento in materia.

### ART 7 Piano di Lottizzazione

Le norme di zona stabiliscono i casi in cui il rilascio della Permesso di costruire è subordinato alla preventiva approvazione di un piano urbanistico attuativo.

Il Piano di Lottizzazione è costituito dai seguenti elaborati:

1. Estratto autenticato del P.R.G. con l'individuazione delle aree interessate dal P.L. e contenute tutte le indicazioni dello strumento urbanistico generale cui viene riferito P.L. ivi compreso lo stralcio delle norme di attuazione del P.R.G. contenente la disciplina di dettaglio relativa all'area assoggettata a PL
2. Documentazione cartografica dello stato e di diritto da:
3.
  - a. una planimetria aggiornata in scala 1:2000 estesa alla zona compresa entro mt. 100 dal perimetro dell'area da lottizzare ovvero per una estensione che consenta di verificare la congruità dell'intervento rispetto al contesto, coi nomi dei proprietari confinanti;
  - b. un rilievo quotato del terreno oggetto della lottizzazione, in scala 1:500, con quote altimetriche riferite ai capisaldi dell'I.G.M., il rilievo dovrà riportare le alberature, le essenze, le murature ed i manufatti eventualmente esistenti, la descrizione di tutte le servitù attive o passive e quant'altro necessario alla conoscenza della zona da assoggettare a PL
4. Progetto planovolumetrico redatto da tecnico abilitato.
5. Progetto di massima delle eventuali opere di urbanizzazione primarie e secondarie esterne all'area da lottizzare, a cui questa dovrà allacciarsi o a cui questa dovrà riferirsi.
6. Estratto originale di mappa catastale delle particelle delle quali viene richiesta l'autorizzazione a lottizzare con certificati catastali e documenti attestanti la proprietà.
7. Censimento e rilievo metrico dell'unità edilizie esistenti e dei manufatti aventi valore storico artistico e paesaggistico, con l'indicazione dell'uso originario, dello stato di conservazione e delle alterazioni tipologiche.
8. Relazione particolareggiata sulla struttura geologica e idrogeologica del territorio firmata dal tecnico abilitato.
9. Documentazione fotografica dello stato attuale.

## 10. Relazione illustrativa del P. L. o Piani Particolareggiati

Sono da acquisire, dove necessari, ai fini dell'approvazione del piano i seguenti pareri:

- a. per gli interventi in zona paesaggistica
- b. per gli interventi in zona tutelata dalla Legge 1089/1939 (Soprintendenza ai monumenti ed beni archeologici), e dell'art 10 della legge n° 137/202 (DL 22/01/2004 n° 42)
- c. per gli interventi in zona sottoposta a vincoli idrogeologico (Comunità Montana)
- d. per gli interventi recanti rispetto ambientale (A.S.L..)
- e. per gli interventi che prevedono accessi su strade statali e provinciali (A.N.A.S., A.P.)
- f. Autorità di Bacino
- g. Geologico, art. 89 del D.P.R. 380/2001

In allegato al piano di lottizzazione sarà presentato quale parte integrante di questo lo schema della convenzione tra comune e operatori per regolare fra l'altro, oltre a quanto previsto dalle vigenti leggi:

- ◆ i termini per la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- ◆ i contributi per opere di urbanizzazione secondaria;
- ◆ le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla conservazione;
- ◆ le sanzioni a carico degli operatori stessi in caso di inadempienza;
- ◆ l'impegno alla trascrizione degli eventuali vincoli non aedificanti a favore del comune e contro gli eventuali intestatari successivi o aventi causa delle aree scoperte previste nella lottizzazione.

All'atto della convenzione dovranno essere allegati:

1. planimetria catastale indicante le aree da cedersi e le opere di urbanizzazione da eseguirsi;
2. i progetti esecutivi delle opere a carico delle proprietà completi di preventivi di spesa, per quanto riguarda gli ambienti di energia elettrica e di approvvigionamento idrico dovrà essere allegato al rispettivo progetto esecutivo il consumo previsto per la massima utilizzazione dei lavori;
3. impiego dei richiedenti a effettuare la manutenzione delle opere realizzate, comprese quelle del Comune si riserva di assumere, fino al momento della loro assunzione da parte del Comune.

### **ART 8 Progetto planovolumetrico**

Il progetto planovolumetrico di cui al punto 3. Del precedente articolo n° 7 dovrà comprendere i seguenti elaborati:

1. *planimetria con quote altimetriche in scala 1:500 della lottizzazione progettata, detta planimetria dovrà indicare distintamente le aree destinate alla urbanizzazione primaria e quelle destinate alla edificazione, le aree destinate alla urbanizzazione primaria dovranno essere destinate in*
  - a. strade di lottizzazione comprendenti la sede viaria (sia veicolare che pedonale), le eventuali aree verdi di corredo e gli spazi pedonali.
  - b. eventuali aree destinate a particolari impianti di urbanizzazione primaria.
  - c. aree di verde elementare attrezzato.

Le superfici di tali aree dovranno rispettare i parametri eventualmente stabiliti per le singole zone dalle norme relative.

Le aree destinate alla urbanizzazione secondaria di partenza della lottizzazione dovranno se previste contenere le indicazioni delle attrezzature comprese nel

complesso residenziale o produttivo, e dei volumi e delle superfici coperte massimi di ciascuna.

Le aree destinate alla residenza o agli impianti produttivi dovranno riportare la forma e le dimensioni dei lotti con la rappresentazione grafica degli ambienti nei quali possono essere previsti edifici, con le distanze minime fra gli edifici e di questi confini dei lotti, e la precisazione delle parti destinate alla viabilità e ai parcheggi.

2. *planimetria in scala 1:500 contenente il progetto di massima delle sistemazioni delle aree destinate a verde.*
- 3 *profili e sanzioni in scala 1:500, eventuali tipi edilizi in scala 1:200.*
- 4 *Schema in scala 1:500 della rete di smaltimento liquami degli edifici raccordata con la fognatura principale, eventuale progetto di massima dell'impianto di depurazione dei liquami e/o di depurazione*
- 5 *Ubicazione delle cabine per l'energia elettrica.*
- 6 *Disegni delle eventuali sistemazioni necessari per raggiungere la idoneità dei terreni oggetto della lottizzazione.*
- 7 *La verifica di impianto ambientale costituita da tavole di progetto in numero e scala adeguata che illustrano:*
  - a. le modifiche morfologiche, vegetazionali e di ogni altro elemento costitutivo del paesaggio;
  - b. gli interventi di materia di consolidamento dei terreni di regimentazione delle acque e di protezione delle risorse idriche;
  - c. le indicazioni tipologiche e costruttive e la destinazione d'uso delle opere e delle sistemazioni oggetto di interventi.
- 8 *La superficie totale dell'area da lottizzare:*
  - a. la superficie dell'area destinata alla viabilità;
  - b. la superficie dell'area dei parcheggi;
  - c. la superficie destinata all'area spazi pubblici distinti in attrezzature della vita comunale e verde pubblico;
  - d. la superficie di ciascun lotto, con i relativi di valori massimi di superficie utile, di volume, di superficie coperta, di altezza, di vani e di alloggi ed i relativi dati nel complesso dei lotti;
  - e. la verifica del rispetto delle norme vigenti.
- 9 Norme di attuazione

## **ART 9 Definizioni urbanistiche ed edilizie**

Ai fini della redazione degli strumenti urbanistici e dei progetti edilizi valgono le definizioni sotto riportate:

### **a) St = superficie territoriale**

Per superficie territoriale, alla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale  $I_t$ , si intende la superficie della zona o sottozona urbanistica o parte di essa, sulla quale si progetta un P.P. o Piano di Lottizzazione, escluse pertanto la viabilità esistente e di P.R.G. ad opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Essa comprende invece la viabilità e le altre aree destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria previste dallo strumento attuativo all'interno dell'area interessata.

**b) S1= superficie per opere di urbanizzazione primaria**

Comprende le aree destinate a:

1. strada, piazze e relative aree di corredo
2. spazi di sosta e parcheggio per veicoli
3. percorsi e spazi di sosta pedonali
4. spazi di verde attrezzato condominiale e pubblico (verde elementare)
5. aree di gioco dei bambini e dei ragazzi
6. aree per impianti di urbanizzazione primaria

**c) S2 = superficie di urbanizzazione secondaria**

Comprende le aree destinate alle sotto elencate attrezzature:

1. mercati comunali di quartiere - strutture comunali
2. chiese ed altri edifici per servizi religiosi
3. impianti sportivi di quartiere
4. centri sociali e attrezzature e sanitari
5. aree verdi di quartiere nonché tutte le altre aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse collettivo

**d) Sf = superficie fondiaria**

Per superficie fondiaria si intende l'area edificatoria che risulta dalla superficie territoriale  $S_t$  deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria  $S_1$ , le superfici per opere di urbanizzazione secondaria  $S_2$  interne alla lottizzazione e le strade pubbliche o di uso pubblico, essa corrisponde alla somma dei lotti edificabili

**e) A = area di pertinenza**

Per area di pertinenza "A" si intende la superficie fondiaria del singolo lotto edificabile, cioè dell'appezzamento di terreno pertinente al fabbricato esistente o in progetto: ad essa si applica l'indice di fabbricabilità fondiario  $I_f$ .

L'area di pertinenza dovrà essere contigua alle costruzioni e non frazionata, benché composta da più particelle, né a cavallo di spazi o di aree pubbliche, risultando comunque inammissibile il trasferimento di indici di fabbricabilità da aree non facenti parte del lotto individuato della costruzione esistente o previste.

**f) Du = destinazione d'uso**

Per destinazione d'uso di un edificio, di opera, di un area, di una zona o sottozona si intende l'uso o la funzione prevalente cui l'edificio, l'opera, l'area e la zona adempiono o devono adempiere.

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di interventi edilizi diretti, come quelli di intervento urbanistico preventivo.

Gli edifici esistenti in zone residenziali nei quali vengono svolte attività moleste o nocive o comunque non compatibili con le destinazioni d'uso, potranno essere ristrutturati o modificati, adeguandoli agli indici di piano, a condizione che la destinazione d'uso diventi compatibile con la destinazione di della zona nella quale ricade l'intervento.

### g) **Te = Tipo edilizio**

Per tipo edilizio si intende lo schema del fabbricato col numero dei piani, i punti scala, le fondamentali destinazioni d'uso ai vari piani e dell'area di pertinenza.

### h) **V = Volume**

Per volume di un fabbricato si intende il volume di esso vuoto per pieno e risultante dalla sommatoria delle superfici misurate al perimetro esterno delle murature dei singoli piani o dei singoli corpi di fabbrica, fuori terra per le rispettive altezze lorde dal calpestio a calpestio e per l'ultimo piano da piano dal calpestio a soffitto. In caso di soffitto inclinato la superficie dell'ultimo piano, sarà moltiplicata per la media dell'altezza di ciascun solido misurata all'intradosso della copertura.

Nei fabbricati con tipologia a capannone o in ogni modo con grandi luci in copertura, l'altezza è misurata agli appoggi della struttura della copertura.

I piani seminterrati non contribuiscono alla formazione del volume, per la parte entroterra

I volumi interrati non sono contabilizzati a condizione che non siano destinati all'attività umana permanente

Per i volumi interrati s'intendono quelli sottostanti a un piano orizzontale ideale posto alla quota media fra le quote degli angoli del fabbricato.

Non contribuisce alla formazione del volume di un fabbricato quello corrispondente alle chiostrine (spazi scoperti all'interno dell'edificio, che servono solo come presa d'aria e di luce).

Nel computo del volume non sono compresi i volumi tecnici.

Si definiscono volumi tecnici quei volumi destinati ad impianti tecnici o tecnologici al servizio degli edifici e dei complessi edilizi oltre che le scale di collegamento dei vari piani

I locali destinati a tali impianti non devono, per poter essere considerati volumi tecnici, essere suscettibili di altre utilizzazioni se non quelle specifiche collegate agli impianti stessi.

Non si considerano nel computo dei volumi gli spazi compresi sotto gli aggetti.

Le pertinenze edilizie quali box legnaie e depositi attrezzi per giardino o similari, non rientrano nel computo dei volumi. Tali elementi, nel caso di ristrutturazione o di richiesta di permesso a costruire per fabbricati esistenti non contribuiscono alla formazione di volume o nuovo volume, sempre che non superino il 10% della superficie coperta e realizzabili per il solo piano terra.

La realizzazione delle chiusure a vetri di cui sopra è ammessa a condizioni che non turbi l'assetto estetico degli edifici.

Il volume di sottotetti non sono considerati nel computo se assolvono alla funzione di volume tecnico (intercapedine di isolamento) e che l'altezza media ponderale non sia superiore a m 2,20 e comunque l'h. max non superiore a m. 2.40.

Vespai ed intercapedini sotto il primo piano di calpestio non sono computabili ai fini del calcolo del volume.(ancorché accessibili ) e per un'altezza libera non superiore a m 0,80

**i) It = indice di fabbricabilità territoriale**

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

**l) If = indice di fabbricabilità fondiaria**

Esprime, n mc., il volume massimo costruibile per ogni mq. dell'area di pertinenza "A" compresa in zona edificabile regolata da detto indice (mc./mq.)

**m) Ac = area coperta**

Per area coperta "Ac" di un edificio s'intende la proiezione orizzontale sul terreno di tutte le parti edificate fuori terra, comprese le verande, con l'esclusione delle sole parti a sbalzo se inferiori a m 1,2 le pensiline d'ingresso se non superano gli 8 mq le parti dell'edificio interrate, le piscine, le aie, le vasche all'aperto e i piani caricatori

In presenza di lotto con andamento acclive, per consentire costruzioni che meglio si adattino all'andamento del terreno, a mezzo di terrazzamenti, e diminuire le opere di scavo, l'indice di copertura di dette costruzioni è incrementato nel seguente modo

- del 10 % per lotti con pendenza media del 20%
- del 15 % per lotti con pendenza media dal 21 al 25 %
- del 20 % per lotti con pendenza media del 26 al 30 %
- del 25 % per lotti con pendenza media pari o superiore al 31%

**n) Sc = Superficie complessiva**

Per superficie complessiva "Sc" si intende quella definitiva dalla determinazione del costo di costruzione degli edifici residenziali nelle vigenti norme statali e regionali in applicazione della Legge 28.01.1977 n°10, come sommatoria della superficie utile abitabile "Su" e del 60% delle superfici non residenziali (Snr).

Qualora il rapporto Snr/Su sia maggiore di 0.6 la superficie non residenziale eccedente

$$X = \text{Snr} - \text{Su} / 2$$

verrà calcolata per intero come se fosse Su, non sono da computarsi gli spazi ad uso pubblico o condominiale.

**o) Uf = indice di utilizzazione fondiaria**

Rappresenta il rapporto tra la superficie complessiva (Sc) e la superficie fondiaria relativa (Sf).

**p) Df = Distacco fra i fabbricati - Dc = distanza dai confini**

**Distacco** = Misura la distanza tra due edifici vicini ( art.9 DI 2.04.168 e n° 144)

**Distanza** = Misura lo spazio tra un edificio ed il punto più vicino dal limite lotto in cui sorge

*In ordine alle distanze dei fabbricati ed ai distacchi dai confini valgono le disposizioni del codice civile (DPR n° 380./01 e LR 19/01)*

I distacchi sono misurati dal segmento perpendicolare, ad ogni singolo fronte, escludendo gli aggetti dei cornicioni o elementi ornamentali ed i balconi o sporti inferiori a ml 1,2 .

Per i nuovi edifici è prescritto in tutti i casi il distacco minimo assoluto di mt. 10 tra pareti finestre e pareti di edifici antistanti.

Distacchi tra gli edifici posti a confine delle zone di piano rispettano le reciproche prescrizioni

**q) Ds = distanza dalla strada**

per distanza dalla strada si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato o di parte di esso (esclusi gli aggetti di copertura e gli elementi decorativi) ed il ciglio della strada, come definito dall'art. 2 del D.M. del 01.04.1968. modificato dal D.L. 285/92 e regolamenti attuativi DPR 495/92 e 147/93 e 2241/UL del 17 giugno 1995.

I fabbricati esistenti posti a distanza inferiore possono essere oggetto di interventi di cui all'art.10 lettere A,B,C,D,E del presente regolamento a condizione che eventuali ampliamenti siano effettuati nella parte del fronte stradale già impegnato: possono essere consentite demolizioni ricostruzioni, con risagomatura dell'impronta in pianta nei limiti di quanto al seguente art 10 lettera D ed E

La sede stradale va considerata nella consistenza indicata nelle tavole del P.R.G. o dei suoi strumenti attuativi.

**COMMA 2 DPR N°380/01 E L.R. N°19/01**

Per l'applicazione delle norme relative all'altezza dei fabbricati in relazione alla larghezza stradale, tale larghezza dovrà essere misurata all'inizio e al termine del fronte stesso, nella misura saranno comprese le larghezze degli eventuali marciapiedi e comunque degli spazi di uso pubblico.

Sono fatte in ogni caso le disposizioni in materia di edilizia antisismica.

**r) Altezza degli edifici**

L'altezza degli edifici è data dalla lunghezza del segmento appartenente alla retta verticale avente per estremi inferiore e superiore rispettivamente il punto d'incontro con il piano di campagna e con la linea di gronda ovvero con la media delle coperture.

L'altezza di un fronte è data dalla media ponderale dell'altezza delle facciate, ove queste ultime sono costituite da figure geometriche poste su di un piano verticale, la cui altezza è intercettata superiormente ed inferiormente dalla linea di gronda e dal piano di campagna. La costruzione quindi presenta altezza variabile in funzione dell'arretramento della fronte

L'altezza di un locale è il rapporto tra il volume interno e la superficie utile calpestabile.

L'altezza degli edifici, oltre ad essere regolata dalla misura massima prevista nelle varie zone, è vincolata alle disposizioni che regolano i distacchi degli edifici fra loro e dalla strada su cui prospettano, in base alle presenti norme ed alle vigenti leggi.

s) **Linea di gronda**

Si intende la linea inferiore della sporgenza ( generalmente modinata ) dell'estremità superiore di un edificio avente la funzione di ospitare la grondaia o di proteggere la facciata

t) **portici o porticati**

Portico porzione del piano terra aperto da almeno due lati lungo il quale apposti pilastri sorreggono piani superiori e/o la copertura

I portici non sono contabilizzati né ai fini volumetrici né della superficie coperta, se non superano il 20% di quest'ultima, né tantomeno contribuiscono alla formazione delle superfici poste a base del calcolo degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione

I portici a servizio delle abitazioni, in zona non urbana configurando pertinenza di questa, non si contabilizzano ai fini del calcolo volumetrico purché non dia luogo ad una unità autonomamente utilizzabile e siano chiusi per tre lati.

u) **L = lotto edificatorio**

Porzione di un'area edificabile su cui, tenuto conto dei vincoli di natura urbanistica vigenti, può sorgere un edificio

Il lotto minimo definisce l'area minima richiesta per un intervento edilizio diretto. Esso può risultare dalla mappa catastale, o da un frazionamento o essere composto da più particellari. Per i lotti in zona B, tale porzione di terreno deve avere continuità fisica e quindi non interrotto da strade, fiumi od altro.

Per i lotti frazionati successivamente all'adozione del PRG i volumi che insistono sul lotto preesistenti sono da contabilizzarsi nel bilancio volumetrico dell'edificabile ad eccezione degli immobili realizzati anteriormente all'entrata in vigore del D.M. 02.04.1968 n°1444. Nel caso il volume preesistente risulti esuberante per l'area attribuita a pertinenza di questi, il volume in eccedenza va distribuito proporzionalmente sulle particelle originate dal frazionamento o le eventuali richieste di permesso a costruire vanno fatte contabilizzando i volumi sull'intero lotto originario così com'era prima del frazionamento all'epoca della richiesta di edificazione.

## **ART.10 Tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente e destinazioni d'uso**

Gli interventi ammissibili, secondo le specifiche indicazioni grafiche e secondo le norme di zona, suoli edifici e sulle aree classificate come patrimonio edilizio esistente alla strada di adozione del P.R.G., sono i seguenti:

*"a" - manutenzione straordinaria*

E' regolata dalla legislazione ordinaria vigente.

### "b" - manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituite dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le 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.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono consentiti con autorizzazione, da richiedere nei modi stabiliti dall'art. 26 della Legge 47/85 e dell'art. 7 del DL 9/82 convertito in L. 94/92 e legge 457/78.

Gli edifici compresi nelle zone "A" e "A1" di rilevante valore architettonico o ambientale, in qualunque zona ricadono, gli interventi di manutenzione straordinaria dovranno essere attuati di norma utilizzando per le sostituzioni materiali dello stesso tipo di quelli esistenti, o comunque usufruendo di tecniche e materiali costruttivi di tipo tradizionale analoghi a quelli esistenti negli edifici antichi del centro storico, altri materiali ed altre tecniche potranno essere autorizzate dal Sindaco sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale.

### "c" - restauro su edifici con valore storico, artistico o ambientale

Negli edifici con valore storico, artistico o ambientale, si dovrà intervenire, dietro rilascio di autorizzazione edilizia, con le categorie del restauro e del risanamento, ai fini di conservare l'integrità dell'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'edificio stesso, consentono una migliore funzione delle destinazioni d'uso.

Questi interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento di elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio e delle aggiunte degradanti.

### "d" - ristrutturazione edilizia

Gli "interventi di ristrutturazione edilizia", sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Rientrano altresì nella ristrutturazione edilizia le sopraelevazioni di edifici a uno o due piani fuori terra, posti in formazioni lineari fra edifici di maggiore altezza, per raggiungere un più soddisfacente assetto edilizio d'insieme

L'altezza dell'edificio sopraelevato non potrà superare quella degli edifici adiacenti, tale volume potrà superare quello stabilito dalle norme.

E' consentito rialzare gli edifici in concomitanza con il rialzamento del piano di calpestio a livello del piano stradale, al fine di consentire operazioni di risanamento di locali più bassi del piano stesso, in deroga ai limiti di altezza e di volume stabiliti dalle norme di zona, purché non si tratti di edifici per i quali siano consistenti solo interventi di restauro C.

E' possibile la realizzazione di interventi in deroga delle distanze e dei distacchi delle relative destinazioni di zone, nei limiti delle servitù acquisite delle distanze e dei distacchi preesistenti, con risagomatura dell'area d'impronta dell'immobile purché la soluzione proposta sia migliorativa rispetto alla situazione preesistente

### "d1"- Demolizione e ricostruzione

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato non necessariamente rispecchiante in quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, quello preesistente, ivi comprese le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Pur essendo i nuovi edifici svincolati dall'obbligo di reiterare i vecchi canoni compositivi e formali è necessario che il nuovo edificio si armonizzi con i caratteri dell'ambiente urbano circostante, In ogni caso le variazioni formali e compositive apportate debbono comunque contribuire al miglioramento ambientale.

**La ricostruzione avverrà nei limiti del volume esistente, così come definito dall'art. 2 lettera b della L.R. 19/2001, fatto salvo eventuali modesti e giustificati incrementi<sup>1</sup>**

Nel corso degli interventi di tale demolizione e ricostruzione, particolare cure dovrà essere posta nel ricevere una migliore qualificazione architettonica dei singoli edifici, un migliore inserimento nel contesto storico e ambientale di armonizzazione degli edifici tra di loro (uniformità delle altezze, dei prospetti, delle finiture).

La ricostruzione può avvenire nell'ambito del medesimo lotto in deroga delle distanze e dei distacchi delle relative destinazioni di zone, nei limiti delle servitù acquisite delle distanze e dei distacchi preesistenti, con risagomatura dell'area d'impronta dell'immobile purché la soluzione proposta sia migliorativa rispetto alla situazione preesistente.

Nelle tavole del P.R.G. gli edifici per i quali è ammessa la demolizione e ricostruzione non recano particolare indicazione.

Gli edifici demoliti per motivi eccezionali o per motivi di pubblica utilità possono essere ricostruiti in altra zona del territorio conservando la volumetria demolita, come "**credito edilizio**". Dette costruzioni debbono essere sottoposte all'osservanza dei soli limiti di distanze e distacchi dai confini o dalle strade, fatte salve le eventuali autorizzazioni degli Enti preposti.

### "e" "interventi di nuova costruzione",

quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- e<sub>1</sub>) la costruzione di nuovi edifici fuori terra, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
- e<sub>2</sub>) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- e<sub>3</sub>) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- e<sub>4</sub>) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e<sub>5</sub>) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro,

---

<sup>1</sup> Vedasi sentenza TAR Regione Lazio n° del 674 0/2001

oppure come depositi, magazzini e simili, e siano diretti a soddisfare esigenze durature nel tempo;

- e<sub>6</sub>) gli interventi **pertinenziali**, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, configurino interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- e<sub>7</sub>) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

#### "f<sub>1</sub>"- Ristrutturazione urbanistica

gli "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.

### **ART 11 Alberatura e sistemazione delle Aree di partenza degli edifici**

In tutte le zone del P.R.G. devono essere particolarmente curati l'alberatura ed il verde.

Le piante esistenti per quanto possibile devono essere salvaguardate.

La quantità di alberatura di alto fusto da porre a dimora negli spazi a verde e nelle aree scoperte non dovrà essere inferiore a n°1 per ogni 100 mq. di superficie non pavimentata.

I progetti edilizi debbono indicare l'utilizzazione delle aree scoperte, distinguendo le aree prative e quelle inghiaiate e lastricate, la sistemazione delle aree deve assicurare la raccolta, i coinvolgimenti e lo smaltimento delle acque, impedendo qualsiasi ristagno ed impaludamento.

Deve essere prevista anche adeguata illuminazione artificiale ove esse siano accessibili al pubblico.

Al fine di non turbare gli elementi tradizionali del paesaggio, costituita la posa e dimora delle essenze saranno descritte in un'apposita circolare dell'Ufficio Tecnico comunale.

Si potranno inserire diverse essenze solo all'interno di progetti di giardini per il conseguimento di particolari effetti, previo parere della Commissione Edilizia.

### **ART 12 Parcheggi di pertinenza alle costruzioni**

Nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni, indipendentemente dalla loro specifica destinazione devono essere riservati spazi per parcheggi inferiori a 10 mq. / 100 mc., ai sensi dell'art. 18 della Legge del 06.07.1967 n°765, per spazi per parcheggi devono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alle manovre ed all'accesso dei veicoli, essi devono rispondere ai necessari requisiti di agibilità.

I progetti dovranno dare la dimostrazione dei posti macchina e delle possibilità di accesso, uscita e di manovra.

I parcheggi possono essere ricavati all'interno della stessa costruzione ovvero nell'area di pertinenza oppure promiscuamente od anche in aree asservite

all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, mediante atto da trascrivere a cura del proprietario.

Sul lotto di pertinenza delle costruzioni residenziali, esistenti alla data di adozione del P.R.G., che siano prive di autorimessa, è ammessa la realizzazione di un'autorimessa nei limiti di cui alla legge 122/89 e pari a mq 10 ogni 100 mc.

Negli interventi di adeguamento funzionale, di restauro, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento degli edifici esistenti non si potrà ridurre la superficie a parcheggio, qualora esse siano insufficienti ai sensi di quanto disposto dal primo comma del presente articolo, qualora queste siano sufficienti o esuberanti non si potrà diminuirle al di sotto delle quantità minime previste.

### **ART 13 Impianti tecnici per servizi**

Per gli impianti tecnici, realizzati anche da privati, per la fornitura ed utilizzazione dei servizi pubblici (acquedotti), considerati "volumi tecnici", ammessa la realizzazione in tutte le zone definite dal P.R.G., escluse le zone "A".

Altezza, volume, superficie coperta di detti impianti sono legati alle necessità funzionali nel rispetto dei valori estetico-ambientali e delle esigenze urbanistiche.

Va comunque rispettata la distanza minima di mt. 10 da pareti finestrate, in conformità del disposto dell'art. 9/1 comma del D.M. del 02.04.1968.

## CAPO III RETE DELLE PRINCIPALI VIE DI COMUNICAZIONE

### ART 14 Area per la grande viabilità

Sono le aree sulle quali, è prevista la localizzazione delle strutture varie, fuori dai centri abitati e dagli insediamenti il P.R.G. rappresenta le distanze da osservare nella edificazione ai sensi del D.M. del 01.04.1968 n°1404 (fasce di rispetto).

L'indicazione delle strutture viarie date dal P.R.G. di massima quale sarà stabilito dal P.P. o dal progetto dell'opera.

Il progetto potrà interessare anche le aree comprese nelle fasce di rispetto senza necessità di variare al P.R.G. e in relazione al tipo di destinazione anche l'area delle fasce di rispetto potrà essere soggetta a esproprio.

In dette aree è consentita la costruzione delle viabilità di servizio e degli accessi ai lotti.

E' vietata qualsiasi altra costruzione ad accesso di cabine ENEL, TELECOM, e simili. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli stessi interventi di cui all'art. 21 (zone agricole) purché non comportino l'avanzamento degli stessi verso il fronte stradale e ferroviario.

### ART 15 Aree ferroviarie

Le aree ferroviarie attuali sono individuate dalla seguente rappresentazione grafica.

Le nuove costruzioni e gli interventi di trasformazione debbono rispettare i valori ambientali e paesaggistici, le relative verifiche avverranno:

- ◆ in sede di ottenimento dell'autorizzazione comunale nei casi in cui gli interventi in aree soggette al vincolo paesaggistico di cui la Legge del 29.06.1939 n°1497;
- ◆ in sede di ottenimento del N.O. della C.B.A. qualora gli interventi riguardano opere di interesse artistico o storico soggette al disposto di cui all'art 10 della legge n° 137/202 (DL 22/01/2004 n° 42) .

## CAPO IV DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE E SOTTOZONE - VINCOLI E CARATTERI DA OSSERVARE IN CIASCUNA ZONA E SOTTOZONA

### ART 16 Divisione del territorio Comunale in Zone omogenee

- ◆ Sottozona "A1", di conservazione e recupero del tessuto più antico ;
- ◆ Sottozona "A2", di conservazione, e completamento del centro di più recente realizzazione
- ◆ Sottozona "Bs", di conservazione del vecchio tessuto urbanistico, edilizio (satura);
- ◆ Sottozona "B219", di reinsediamento fabbricati demoliti o da ricostruire fuori sito;
- ◆ Sottozona "C1", di lottizzazione convenzionata
- ◆ Sottozona "C167", PEEP di lottizzazione convenzionata
- ◆ Sottozona "D1", produttive di ristrutturazione e completamento
- ◆ Sottozona "D2", produttive di reinsediamento ed espansione
- ◆ Sottozona "D3", per depositi carburanti, aree di rifornimento, scassi ed attività di interesse comunale
- ◆ Sottozona "D4", coltivazione di cave
- ◆ Sottozona "D5", commerciali e direzionali, mercato e fiere
- ◆ Sottozona "D6" Strutture produttive a carattere sovracomunale
- ◆ Sottozona "E1", Agricola normale
- ◆ Sottozona "E2" Agricola di recupero forestale
- ◆ Sottozona "E3" Agricole speciali
- ◆ Sottozona " F1" aree per spazi ed attrezzature di interesse comprensoriale
- ◆ Sottozona " F2" parco fluviale
- ◆ Sottozona F3 attrezzature sportive

### ART 17 Zone territoriali omogenee "A" - Aree di nuclei originari di valore architettonico e ambientale.

Sono le parti del territorio interessato da insediamenti che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, che testimoniano la stratificazione storica dell'evoluzione dell'abitato di Atena, che siano interessate in generale da uno stato di degrado.

Per le caratteristiche che presentano e per il ruolo che svolgono nel territorio comunale, dette zone debbono essere oggetto di interventi di recupero edilizio ed urbanistico, effettuati con interventi di riqualificazione formale e di adeguamento funzionale alle esigenze residenziali, terziarie, culturali e direzionali del Comune e dei singoli centri abitati.

Esse sono suddivise nelle sottozone seguenti in relazione oggettive e ai tipi di intervento ammessi:

Sottozona "A1" - di conservazione e recupero del tessuto più antico ;

Sottozona "A2" -di conservazione, e completamento del centro di più recente realizzazione

**Per le zone "A1 e A2"** sottoposte a pianificazione dettagliata attraverso il P.R. già approvato valgono i grafici e le norme allegati alla suddetta delibera.

Le zone "A" sono dichiarate zone di recupero, ai sensi della Legge 219/81.

Nel centro storico A1 ed A2 è consentito l'insediamento di attività strettamente collegate con l'abitazione, e che non siano in contrasto con questo, quali le attività nocive ed insalubri che producano inquinamento per cui va preventivamente prodotto lo studio degli impatti elementari: gas, fumi, polveri, fenomeni acustici, visivi nonché gli altri elementi consueti per la check-list oltre alla verifica dell'impatto sugli standard urbanistici di P.R.G.

Sono consentiti i cambi di destinazione d'uso degli immobili nel loro complesso, per ospitare associazioni, circoli culturali, scuole, centri di studi e di divulgazione di qualsivoglia natura e livello, centri polifunzionali, di esposizione, locali per spettacolo, riunioni, ritrovi, pub, ristoranti, alberghi e tutte le altre strutture di ospitalità e cura nonché le destinazioni a queste assimilabili.

Laddove i parametri urbanistici come i parcheggi dovessero, nelle vicinanze, essere insufficienti, la loro realizzazione resterà a carico dei richiedenti per la parte eccedente l'esistente o nel caso per l'intero.

### 1.1 Strumenti di intervento

Date le caratteristiche delle zone "A" il principale strumento di intervento è il Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata, ai fini della razionalità degli interventi, economie di scala e che consente modifiche anche rilevanti della situazione attuale. Attraverso il Piano di Recupero di iniziativa pubblica il Comune promuoverà soluzioni-pilota nelle situazioni particolarmente rilevanti o delicate ed interverrà ove risulti l'inerzia o l'instabilità di coordinarsi dei privati.

L'approvazione del Piano di Recupero (PUA) costituisce elemento essenziale per il rilascio della DIA o del permesso di costruire nei seguenti casi:

- ◆ interventi su edifici storici e/o monumentali soggetti a restauro che comportano destinazioni d'uso diverse da quelle attuali salvo per quelle pubbliche previste nei grafici;
- ◆ interventi di ristrutturazione edilizia qualora si abbia incrementato delle superfici utili e/o alterazione dei caratteri architettonici e tipologici degli edifici;
- ◆ interventi che prevedono nuovi volumi, anche previa demolizione e ricostruzione, oltre i limiti di cui alla lettera;
- ◆ interventi che prevedono l'incremento del numero delle unità immobiliari;
- ◆ demolizione dei manufatti accessori non previste dalle tavole di P.R.

I singoli piani di recupero dovranno essere riferiti ad un intero organismo edilizio che costituirà l'unità di intervento, la quale sarà definita, anche contestualmente all'approvazione del piano di recupero stesso, con deliberazione del Consiglio Comunale.

Si definisce organismo edilizio l'insieme degli immobili legati da relazioni elementari di tipo funzionale e formale.

Nelle aree delimitate a qualora si dovessero reperire lotti liberi o aree non impegnate da edificazione, se il P.R. nulla prevede per esse, è fatto divieto assoluto di edificazione a meno di apposita deroga approvata dal Consiglio Comunale e conseguente redazione di P.P. Tutto ciò al fine di raggiungere obiettivi ritenuti di notevole interesse per la collettività.

## 2. Destinazione d'uso

Salvo le destinazioni pubbliche ricavabili dalle tavole dell'azzonamento le destinazioni ammissibili nelle zone "A" sono quelle indicate nei rispettivi tipi di intervento.

### **3. Possibili tipi di intervento**

I tipi di intervento sono dati per le zone "A" per singoli edifici, complessi edilizi ed aree secondo le definizioni date dall'art. 10 delle presenti Norme.

#### **3.1 Insediamenti produttivi**

Negli edifici produttivi esistenti di cui è confermata la destinazione, sarà possibile, previa approvazione del Piano di Recupero, eseguire interventi di ristrutturazione o anche di demolizione e ristrutturazione, per comprovate necessità di ordine igienico, funzionale e produttivo.

Gli edifici produttivi di progetto individuale nei grafici dovranno essere realizzati su ampliamento a sostituzione degli insediamenti esistenti: la superficie complessiva sarà quella indicata nelle tavole di piano, mentre l'ingombro, che nei grafici ha valore indicativo nelle necessità di fissare degli allineamenti, verrà definito in sede di Piano di Recupero.

Il rilascio delle concessioni edilizie per i nuovi volumi sarà sottoposto alle norme relative.

Particolare cura dovrà essere posta affinché tali interventi non costituiscono fonte di inquinamento di turbativa dell'ambiente, nonché dell'assetto plano-volumetrico del complesso edilizio di cui l'unità fa parte.

### **4. Arredo urbano**

Le insegne, le decorazioni, gli infissi e gli elementi di arredo urbano dovranno essere realizzate nel rispetto degli elementi architettonici e compositivi degli edifici.

In particolare le insegne pubblicitarie non potranno sporgere dal filo di facciata e, ove possibile compatibilmente con le altezze delle aperture, dovranno essere incassate nell'apertura stessa.

Dovranno essere conservate le insegne, gli elementi di arredo urbano e gli allestimenti di esercizi pubblici e commerciali di interesse storico e culturale.

**ART 18 Zone territoriali omogenee "B" di completamento**

Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone "A".

Esse sono suddivise nelle sottozone seguenti in relazione oggettive e ai tipi di intervento ammessi:

- ◆ Sottozona "Bs" - di conservazione del vecchio tessuto urbanistico, edilizio (**saturo**);
- ◆ Sottozona "B219" - di reinsediamento fabbricati demoliti o da ricostruire fuori sito

**ART 18.1 Sottozona "Bs" - di conservazione del vecchio tessuto urbanistico - edilizio (saturo)**

Sono le parti edificate del territorio di più recente realizzazione con valore ambientale e con edilizia omogenea.

Per le caratteristiche che presentano e per il ruolo che svolgono dette zone dovranno essere oggetto di interventi di recupero non solo edilizio, ma anche urbanistico, effettuati con un preciso intendo di riqualificazione formale e di adeguamento funzionale alle esigenze, agli usi ed alla cultura delle popolazioni insediate.

Per le sottozone

"Bs" valgono le norme seguenti:

Per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità edilizie di zone e fondiari non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico, così come previsto dall'art. 7 comma 1 del D.M. 1444/68

**Intervento subordinato a piano di recupero o piano esecutivo** di dettaglio a norma del precedente art. 4. Per tutti gli edifici esistenti è prescritto il mantenimento delle caratteristiche tipologiche e strutturali ( della struttura esterna, della facciata e della copertura, di eventuali elementi architettonici interni, delle tecnologie e dei materiali); possono essere consentiti, una sola volta, aumenti di volume, per esigenze relative ad un migliore standard di vita / adeguamento igienico - sanitario, negli alloggi, fino ad un massimo di mc. 50 e sempre nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edificio. Il Comune è tenuto a registrare tali aumenti di volume al momento della loro autorizzazione. In assenza (documentata nella domanda di Permesso di costruire) di elementi architettonici interni, è consentita la demolizione delle strutture edilizie interne attuali e la ricostruzione, nei limiti geometrici definiti in pianta, della superficie coperta. La ricostruzione dovrà prevedere, per quel che riguarda l'articolazione distributiva, la conservazione della struttura tipologia fondamentale delle singole unità edilizie e della configurazione complessiva dell'abitato. Per quel che riguarda l'esterno, la facciata deve essere conservata nella sua forma, nelle sue dimensioni, nelle caratteristiche costruttive e architettoniche conservando altresì la corrispondenza della struttura dei piani con la facciata stessa. Gli elementi architettonici esterni da conservare in ogni caso nella loro ubicazione con particolare cura, sono i seguenti (salvo diverse prescrizioni del piano esecutivo di dettaglio o del piano di recupero):

COPERTURA - con conservazione dell'inclinazione e dei materiali esterni originari;

CORNICIONE - con rimontaggio dei manufatti originari qualora non siano reperibili nella produzione attuale;

SOTTOTETTO - qualora l'edificio oggetto dell'intervento sia dotato di sottotetto con aperture proprie sulla facciata, queste ultime devono essere conservate;

FINESTRE - con la forma e le dimensioni originarie;

DAVANZALI - i materiali ammessi sono costituiti da calcare locale, dall'arenaria e dal cemento negli spessori originari;

DISPOSITIVI DI OSCURAMENTO DELLE FINESTRE - sono ammessi soltanto i dispositivi a persiana in legno.

FASCE MARCAPIANO - qualora esistenti nell'edificio oggetto dell'intervento;

APERTURA DI INGRESSO - qualora per motivi funzionali sia dimostrata l'impossibilità di riprodurre i rapporti dimensionali originari ne è ammessa la modificazione nell'ambito della casistica tipica del centro storico (porta ad arco, ad arco a tutto sesto, ad arco ribassato, a figura rettangolare)

MATERIALI DELLE PORTE DI INGRESSO - è ammesso soltanto il legno a superficie continua oppure a doghe orizzontali mascherate; (sono escluse le finiture a perlinato); qualora la porta e la rostra sopra luce esistenti siano di pregevole fattura devono essere riutilizzate

MATERIALI DI FINITURA DELLA FACCIATA - è obbligatorio, qualora preesistente, l'uso dell'intonaco tradizionale liscio a mestola o fratocciato; sono pertanto esclusi intonaci plastici o tipo terranova e similari;

TINTEGGIATURE - la tinteggiatura può essere eseguita con idropittura o a calce con opportuno fissaggio eseguito a lavoro ultimato;

ZOCOLO - è ammessa la ricostruzione degli zocchi con finitura ad intonaco, in arenaria o materiale lapideo locale in lastre.

Nel caso di altezze utili dei piani inadeguate è consentito, quando sia documentata l'assenza di valori architettonici interni, di modificare le quote dei solai e della linea di gronda fino al raggiungimento dell'altezza minima consentita dalle leggi e regolamenti vigenti. Onde conseguire miglioramenti igienici e funzionali degli alloggi attraverso la introduzione di bagni e servizi igienici, è consentito modificare la configurazione planimetrica attuale dell'edificio quale risulterà dalle planimetrie del piano esecutivo di dettaglio o del piano di recupero.

Questi interventi saranno consentiti entro i seguenti limiti:

- per edifici inseriti in formazioni a schiera con orto o giardino retrostante, gli interventi di integrazione funzionale dovranno riguardare soltanto la parte posteriore del corpo di fabbrica prospiciente il cortile attraverso l'aggiunta di "dentature" o corpi di fabbrica a "L" regolamentati. La copertura del nuovo corpo a "L" dovrà essere realizzata attraverso il prolungamento delle falde di copertura posteriore esistente, in questo senso, sarà consentita, nei vani realizzati all'ultimo piano, una altezza minima pari a m. 2,40. Qualora all'ultimo piano utile del nuovo corpo di fabbrica sia realizzata una terrazza invece di un vano, i relativi parapetti dovranno essere realizzati attraverso il proseguimento dei muri perimetrali. Le aperture (porte e finestre) nel nuovo corpo aggiunto dovranno riprodurre i rapporti geometrici, i modi di finiture, i tipi di infissi e dei dispositivi di oscuramento di quelle esistenti nell'edificio originario; così pure le finiture esterne delle pareti perimetrali dovranno essere realizzate nei modi e secondo le tecniche costruttive dell'edificio originario.

- Nel caso di edifici isolati con uno o due fianchi liberi, oltre alle possibilità di intervento di cui al capoverso precedente, è consentito l'ampliamento dell'edificio secondo l'asse longitudinale, cioè prolungando i fronti principali, sulla stessa linea di fondazione, secondo le indicazioni del piano esecutivo di dettaglio o del piano di recupero. La copertura del corpo di fabbrica aggiunto dovrà essere realizzata attraverso il prolungamento e con gli stessi materiali, lungo l'asse longitudinale, delle due falde esistenti fino ad arrivare al nuovo fianco realizzato. Per quanto riguarda aperture, finiture e definizione di dettagli costruttivi si dovranno riprodurre i modi dell'edificio attuale onde realizzare un'effettiva integrazione nel contesto ambientale.

- Nel caso di edifici parzialmente crollati è ammessa la demolizione delle strutture superstiti e la ricostruzione secondo la planimetria esistente prima. Nella ricostruzione potranno essere utilizzate le possibilità di integrazione igienico-funzionale nei limiti ammessi. In ogni caso, tuttavia, il nuovo edificio dovrà essere uniformato all'ambiente circostante per quanto riguarda i materiali e le finiture delle aperture, tipi di infissi e dei dispositivi di oscuramento.

Le aree inedificate comprese all'interno delle perimetrazioni indicate, fanno parte integrante della struttura architettonica ed urbanistica degli aggregati e, in quanto tali, ad eccezione degli interventi ammessi ai capoversi ed agli articoli precedenti, devono restare inalterate. Al loro interno sono vietate costruzioni di qualsiasi genere (comprese tettoie) anche provvisorie e prefabbricate. L'unico intervento ammesso è quello conservativo: Al loro interno è vietata l'introduzione di specie arboree incongruenti con l'ambiente vegetale determinatosi nel luogo.

### Intervento consentito

Sono consentiti seguenti interventi così come previsto dall'art. 10 delle presenti N.T.A.

	<i><u>Tipo d'intervento</u></i>
<u>"a" - manutenzione ordinaria</u>	(libera -DIA )
<u>"b" - manutenzione straordinaria</u>	(libera- DIA -)
<u>"c" - restauro su edifici con valore storico, art o amb</u>	(Permesso di costruire)
<u>"d" - ristrutturazione edilizia</u>	(Permesso di costruire)
<u>"d1" - Demolizione e ricostruzione</u>	Permesso di costruire)

### Destinazione d'uso

Valgono le stesse norme indicate per le zone "A" al punto 2 dell'art. 17, delle presenti N.T.A.

Gli interventi che riguardano gli **edifici con particolare pregio ambientale** sono possibili gli interventi di cui alla lettera **a,b,c,d** per cui è obbligatoria la produzione di documentazione fotografica della situazione esistente e del progetto di intervento che riguarda i fabbricati rurali costituenti il borgo, deve contenere in dettaglio gli interventi che si intendono effettuare i colori ed i materiali che si vogliono utilizzare.

### Parametri urbanistici

<b>L=</b>	<b>estensione minima non necessaria</b>
<b>If =</b>	1.50 mc./mq.
<b>H<sub>max</sub>=</b>	10.50 m.
<b>Ac=</b>	0.3 mq/mq
<b>Df=1</b>	la distanza tra due fabbricati che si oppongono è pari ad $(H_1 + H_2)/2$ con un minimo di m.10. Nel caso il fabbricato da realizzarsi fronteggi una costruzione preesistente alla adozione del PGR dovrà rispettarsi il solo distacco dal confine pari ad $H/2$ con un minimo assoluto di m.5
<b>Dc =</b>	nel caso di edificazione a distanza dal confine, deve osservarsi un distacco da questi pari ad $H/2$ con minimo assoluto di m 5
<b>Ds =</b>	i nuovi fabbricati debbono tener conto dei fabbricati esistenti nei lotti limitrofi in mancanza si osserva una distanza di almeno m 1 5,00 dal ciglio stradale

### Destinazione d'uso

Insedimenti abitativi residenziali, piccoli servizi commerciali congruenti con le indicazioni del piano del commercio, depositi agricoli e pertinenze relative alla destinazione rurale della zona uffici, botteghe artigiane di uso quotidiano con superficie max di 80 mq. purché non costituiscano danno per l'igiene pubblica, che

non producano rumori, esalazioni e scarichi molesti o dannosi e non determinino particolari afflussi di traffico o problemi per la sosta dei veicoli

E vietata la realizzazione di fabbricati con destinazione industriali e di tutti gli insediamenti nocivi per la salute

#### **Allineamenti**

Se la costruzione sorge in aderenza si è tenuti al rispetto dell'allineamento planimetrico con il fabbricato al quale si pone in aderenza ed ove tale realizzazione è fatta tra due fabbricati preesistenti va tenuto l'allineamento con il fabbricato più arretrato

Il fronte massimo che si potrà realizzare sarà di m 80.

I fabbricati oggetto di richiesta di condono edilizio, ai sensi della Legge 47/85 potranno ottenere il prescritto permesso di costruire in sanatoria a condizione che il lotto sia dotato di allaccio alla rete infrastrutturale e/o alla rete dinamica comunale o di fossa settica.

#### **ART. 18.2 " Sottozona B 219" - di reinsediamento fabbricati demoliti o da ricostruire fuori sito**

È la parte del territorio ove si reinsediano i fabbricati demoliti a causa degli eventi sismici del 23.11.80 e successivi, che non possono essere ricostruiti in sito. Tali ricostruzioni sono realizzate a mezzo di piani attuativi (PUA) nei limiti della volumetria demolita incrementata della cubatura necessaria alla SNR ed autorimessa laddove manchevole. Per le unità abisognevole di adeguamento abitativo è consentito la ricostruzione nei limiti della volumetria necessaria a tale adeguamento, (previsto dalla Legge 219/81 e s.i. e m.), con una variazione di detta volumetria non superiore al 10 % della volumetria utile necessaria.

- L=** estensione minima non necessaria
- I<sub>f</sub>** = come sopra definito
- H<sub>max</sub>**= 10.50 m.
- D<sub>f</sub>**=l la distanza tra due fabbricati che si oppongono è pari ad  $(H_1 + H_2)/2$  con un minimo di m.10. Nel caso il fabbricato da realizzarsi fronteggi una costruzione preesistente alla adozione del PGR dovrà rispettarsi il solo distacco dal confine pari ad  $H/2$  con un minimo assoluto di m.5
- D<sub>c</sub>** = nel caso di edificazione a distanza dal confine, deve osservarsi un distacco da questi pari ad  $H/2$  con minimo assoluto di m 5
- D<sub>s</sub>** = i nuovi fabbricati debbono tener conto dei fabbricati esistenti nei lotti limitrofi in mancanza si osserva una distanza di almeno m 1 5,00 dal ciglio stradale

#### **ART 19 Zone territoriali omogenee "C" di espansione**

Sono le parti del territorio destinate ai nuovi insediamenti residenziali e sono comprese le sottozone

Sottozona "C1" di lottizzazione convenzionata

Sottozona "C167, di espansione residenziale pubblica

Tali interventi si attuano a mezzo di PP come in particolare dettato dalle singole norme

### **ART 19.1 Zone territoriali omogenee "C1", di lottizzazione convenzionata**

Strumenti di intervento

**La loro attuazione avverrà mediante P.P., lottizzazione di privata.**

#### **Destinazione d'uso**

Le destinazioni d'uso sono, oltre alla residenza, quelle connesse con la residenza come negozi, studi professionali, le attività non rumorose o graveolenti, autorimesse, strutture ricettive, ambulatori, fino ad un massimo del 25% del volume edificabile.

Gli strumenti attuativi dovranno prevedere, in ciascun isolato, aree di verde elementare in misura non inferiore a 6 mq. ogni 100 mc. di volume destinato alla residenza e parcheggi pubblici nella misura appresso indicata

Su tali aree dovranno essere previste zone di sosta e di gioco e piantumazioni di alberi ad alto fusto, dovrà essere assicurato il facile accesso degli edifici dell'isolato.

Nelle zone "C", mentre vale quanto prescritto al comma 1 dell'art. 11 delle presenti N.T.A., le altre disposizioni relative alle distanze sono definite sugli strumenti urbanistici plano-volumetrici attuativi nel rispetto del D.M. 02.04.1968 n°1444.

#### **Parametri urbanistici**

**L= estensione complessiva individuata nella sottozona**

**If = 0.70 mc./mq.**

**It= 0.50 mc./mq.**

**H<sub>max</sub>= 10.50 m.**

**Ac= 0.2 mq/mq**

#### **Aree da cedere al Comune**

=0.20 mq/mq per il verde e l'urbanizzazione primaria ad esclusione delle strade veicolari e di penetrazione e comunque non inferiore agli standards di legge

= 10 mq/100 mc per parcheggi inerenti la lottizzazione ad esclusione di quelli per l'abitazione

### **ART 19.2 Zone territoriali omogenee "C167, di espansione residenziale pubblica**

Sono le parti del territorio destinate ai nuovi insediamenti residenziali

Strumenti di intervento

La loro attuazione avverrà mediante , P.E.E.P. di iniziativa pubblica.

Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso sono, oltre alla residenza, quelle connesse con la residenza come negozi, studi professionali,, autorimesse, ambulatori, fino ad un massimo del 25% del volume edificabile.

Gli strumenti attuativi dovranno prevedere, in ciascun isolato, aree di verde elementare in misura non inferiore a 6 mq. ogni 100 mc. di volume destinato alla residenza e parcheggi pubblici nella misura richiesta D.M. 02.04.1968 n°1444.

Su tali aree dovranno essere previste zone di sosta e di gioco e piantumazioni di alberi ad alto fusto, dovrà essere assicurato il facile accesso degli edifici dell'isolato.

Nelle zone "C", mentre vale quanto prescritto al comma 1 dell'art. 11 delle presenti N.T.A., le altre disposizioni relative alle distanze sono definite sugli strumenti urbanistici plano-volumetrici attuativi nel rispetto del D.M. 02.04.1968 n°1444.

Parametri urbanistici

**L= estensione complessiva individuata nella sottozona**

**If = 0.70 mc./mq.**

<b>It=</b>	0.50 mc./mq.
<b>H<sub>max</sub>=</b>	10.50 m.
<b>Ac=</b>	0.2 mq/mq

### **ART 20. Zone territoriali omogenee "D", produttive e commerciali esistenti**

Sono le zone destinate a insediamenti industriali, artigianali, commerciali, distribuzione all'ingrosso.

Si distinguono nelle seguenti sottozone :

"D1", produttive di ristrutturazione e completamento

"D2", produttive di reinsediamento ed espansione

"D3", per depositi carburanti, aree di rifornimento, scassi depuratori ed attività di interesse comunale

"D4", coltivazione di cave

"D5", commerciali e direzionali, mercati e fiere

"D6", strutture produttive a carattere sovracomunale

Per le precedenti sottozone vanno comunque garantiti gli standard minimi, di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68, inoltre, al fine del rispetto del punto 1.6, titolo II degli allegati alla L. R. 14/82 (direttive, parametri di Pianificazione P.R.G.) va introdotto: "per tali aree deve essere garantita:

- a. l'agevole realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di eventuali impianti tecnici di uso comune, atti alla salvaguardia ambientale ed alle misure antinquinamento;
- b. adeguata viabilità di transito e di penetrazione interna;
- c. sufficienza di aree destinate ad attrezzature di servizio, in aderenza agli standard fissati dalle direttive;
- d. adeguata disponibilità idrica e di energia elettrica;
- e. fattibilità economica e tecnica dei collegamenti con le infrastrutture di comunicazione;
- f. idonei impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi.

### **ART 20.1. Zone territoriali omogenee "D1, produttive di ristrutturazione e completamento.**

Sono le zone destinate alla riorganizzazione e completamento del tessuto urbanistico esistente da realizzarsi a mezzo di un piano particolareggiato

L'intervento attuativo sarà realizzato a mezzo di PP di iniziativa privata entro un termine perentorio stabilito dal Comune di Atena lucana con modalità contenute in apposito regolamento anche attraverso azione di project financing o con la nomina di un general contractor

#### **Intervento consentito**

Sono consentiti seguenti interventi così come previsto dall'art. 10 delle presenti N.T.A.

**Tipo d'intervento**

<u>"a" - manutenzione ordinaria</u>	(libera DIA )
<u>"b" - manutenzione straordinaria</u>	(libera DIA Aut. Ed)
<u>"d" - ristrutturazione edilizia</u>	(Permesso di costruire)
<u>"d<sub>1</sub>" - Demolizione e ricostruzione</u>	Permesso di costruire)
<u>"f<sub>2</sub>" - Ristrutturazione urb. commerciale ed artigianale</u>	(P.P.di iniz PU o priv.)

**Parametri urbanistici**

L= sono ammessi intereventi in Sub Lotti di **estensione minima pari a 20.000 mq**

**Il PP dovrà rispettare i seguenti indici fondiari**

**H<sub>max</sub>**= 12.50 m.

**Ac**= 0.5 mq/mq

**Df**= la distanza tra due fabbricati che si oppongono è pari ad  $(H_1 + H_2)/2$  con un minimo di m. 10.00. Nel caso il fabbricato da realizzarsi fronteggi una costruzione preesistente alla adozione del PGR dovrà rispettarsi il solo distacco dal confine pari ad H/2 con un minimo assoluto di m.5

**Dc**= è vietata la edificazione sul confine, deve comunque osservarsi un distacco da questi pari ad H/2 con minimo assoluto di m 5

**Destinazione d'uso**

Stabilimenti artigianali, piccolo-industriali, depositi, magazzini ed attività commerciali all'ingrosso ed al dettaglio purchè congruenti con le indicazioni del Piano del Commercio.

Superficie destinata a parcheggio all'interno dei lotti 1.00 mq. ogni 20 mc. di volume edificio.

Non meno del 10% della superficie di ciascun lotto dovrà essere piantumata con essenze di alto fusto, messe a dimora con altezze non inferiore a 3.00 ml., nella misura di almeno una ogni 50 mq.

La superficie piantumata dovrà essere localizzata preferibilmente lungo il confine rispetto a zone con destinazione non produttive.

**ART 20.2. Zone territoriali omogenee "D2, produttive di reinsediamento ed espansione" .**

Sono le zone destinate alla riubicazione delle attività produttive presenti sul territorio che non sono in zona D1 e sparse sul territorio che debbono essere riorganizzate o ampliate oltre gli indici dettate dal successivo articolo 20.6

**Intervento consentito**

Sono consentiti seguenti interventi così come previsto dall'art. 10 delle presenti N.T.A.

**Tipo d'intervento**

<u>"a" - manutenzione ordinaria</u>	(libera DIA )
<u>"b" - manutenzione straordinaria</u>	(libera DIA Aut. Ed)
<u>"d" - ristrutturazione edilizia</u>	(Permesso di costruire)
<u>"d<sub>1</sub>" - Demolizione e ricostruzione</u>	(Permesso di costruire)
<u>"e" "interventi di nuova costruzione"</u>	(Permesso di costruire)
<b>e<sub>1</sub></b> ) la costruzione di nuovi edifici, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;	
<b>e<sub>2</sub></b> ) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;.....	

- e<sub>3</sub>) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, ....
- e<sub>4</sub>) l'installazione di torri e tralicci, etc
- e<sub>5</sub>) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte; etc
- e<sub>6</sub>) gli interventi **pertinenziali**,;.....
- e<sub>7</sub>) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività etc.

"f<sub>2</sub>" - Ristrutturazione urb. commerciale ed artigianale (P.P.di iniz PU o priv.)

### Parametri urbanistici

**L= estensione minima 3000 mq**

**H<sub>max</sub>= 12.50 m.**

**Ac= 0.50 mq/mq**

**Df=1** la distanza tra due fabbricati che si oppongono è pari ad  $(H_1 + H_2)/2$  con un minimo di m. 10.00. Nel caso il fabbricato da realizzarsi fronteggi una costruzione preesistente alla adozione del PGR dovrà rispettarsi il solo distacco dal confine pari ad  $H/2$  con un minimo assoluto di m.5

**Dc =** nel caso di edificazione a distanza dal confine, deve osservarsi un distacco da questi pari ad  $H/2$  con minimo assoluto di m 5

### Destinazione d'uso

Stabilimenti artigianali, industriali, piccolo-industriali, depositi, magazzini ed attività commerciali all'ingrosso ed al dettaglio purché congruenti con le indicazioni del Piano del Commercio.

Superficie destinata a parcheggio all'interno dei lotti 1.00 mq. Ogni 20 mc. di volume edificio.

Non meno del 10% della superficie di ciascun lotto dovrà essere piantumata con essenze di alto fusto, messe a dimora con altezze non inferiore a 3.00 ml., nella misura di almeno una ogni 50 mq.

La superficie piantumata dovrà essere localizzata preferibilmente lungo il confine rispetto a zone con destinazione non produttive.

### **ART. 20.3 Sottozona "D3", per deposito carburanti , aree di rifornimento, scassi, ed attività di interesse comunale**

Sono sottozone destinate all'insediamento di deposito e di distribuzione di carburanti e combustibili sia liquidi che gassosi, nonché aree già utilizzate per stazioni di servizio, di servizio per attività di interesse comprensoriale D.U.

- ◆ depositi e distribuzione di carburante e combustibili sia interrati che pensili;
- ◆ depositi GPL, GAS METANO
- ◆ magazzini per tecniche di Kerosene o di GPL in bombole, gas metano o altro;
- ◆ pensiline di carico;
- ◆ vasche di contenimento per depositi pensili, locali alloggiamento motori;
- ◆ uffici ed attività a supporto della distribuzione quali bar, tavole calde, ristoro ed ospitalità;

#### **Intervento edilizio diretto**

**L= estensione minima non necessaria**

**If = 0.50 mc./mq.**

**H<sub>max</sub>= 8.00 m. escluso impianti tecnici speciali**

**Ac= 0.15mq/mq**

**Df=1** la distanza tra due fabbricati che si oppongono è pari ad  $(H_1 + H_2)/2$  con un minimo di m.10. Nel caso il fabbricato da realizzarsi fronteggi una costruzione preesistente alla adozione del PGR dovrà rispettarsi il solo distacco dal confine pari ad  $H/2$  con un minimo assoluto di m.5

**Dc =** è vietata la costruzione sul confine e dovrà in ogni caso rispettarsi un distacco da questi pari ad  $H/2$  con minimo assoluto di m 5

Deroga alle presenti norme è data per i volumi e le superfici interrato, ove non destinate ad attività umane permanenti.

Sono consentite nuove realizzazione, assimilabili alle attività qui descritte quali lavaggi, impianti tecnologici di servizio etc., ma senza realizzazione di volume e con un Sup coperta max 0.20 % del lotto per tettoie di protezione nella fascia di rispetto stradale lato monte dalle KM 65+400 alla KM 65+800 e dalla Km 62+400 alla Km 63+300 della SS.19, tali interventi da assimilarsi ad impianti produttivi sono consentirti anche nelle more di approvazione del PRG.

#### **ART. 20.4 Sottozona "D4", per la coltivazione di cave**

Sono le sottozone nelle quali è in atto o è attuale la coltivazione di cave nel rispetto delle coltivazioni, leggi vigenti e del Piano Cave Regione Campania.

Per le cave esistenti non attive sono consentite gli interventi e/o il recupero ambientale nei limiti delle vigenti disposizioni regionali.

Fuori di queste sottozone possono essere rilasciate autorizzazioni solo per coltivazioni temporanee di cave di prestito.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., sono soggetti ai tipi di intervento A,B,C, dell'art. 10 delle presenti N.T.A..

Tutti gli interventi debbono preventivamente essere oggetto di studio con impatto ambientale e di stabilità globale dell'area.

#### **ART. 20.5 Sottozona "D5", commerciali e direzionali, mercati e fiere**

Sono zone destinate ad accogliere edifici per le seguenti attività:

- ◆ centri commerciali;
- ◆ uffici pubblici o privati;
- ◆ locali per esposizioni, riunioni e altre attività economiche o culturali e ricettive;

La loro attuazione avverrà mediante P.P. di iniziativa pubblica o privata, o attraverso un progetto edilizio, estesasi ad un'intera sottozona, nel rispetto dei seguenti indici:

##### **Parametri urbanistici**

**L=** estensione complessiva individuata nella sottozona

**If =** 1.5 mc./mq.

**It=** 1.2 mc./mq.

**H<sub>max</sub>=** 12,50 m.

**Ac=** 0.2 mq/mq

##### **Aree da cedere al Comune**

=0.20 mq/mq per il verde e l'urbanizzazione primaria ad esclusione delle strade veicolari e di penetrazione

10 mq/100mc per parcheggi inerenti la lottizzazione ad esclusione di quelli per l'abitazione

#### **ART. 20.6 Edifici produttivi non inseriti nelle zone D1 e D2**

Gli edifici produttivi ed il lotto originariamente asservito per detta realizzazione, pur se non ubicati in zona D1 o D2, conservano la destinazione urbanistica autorizzata o condonata e possono essere oggetto di interventi di ampliamento, di realizzazione di volumi tecnici, o di adeguamento a norme, leggi o innovazioni tecnologiche. E' espressamente vietato l'utilizzo di lotti contigui non originariamente interessati.

## ART. 20.7 "D6" strutture produttive a carattere sovracomunale

L'intervento si attua attraverso un progetto unitario che ha valore di P.P. con i tipi di intervento, parametri urbanistici di cui al precedente art. 20.1.

## ART 21 Zona territoriale omogenea "E" agricola

Sono le parti del territorio esterne ai centri abitati.

Esse sono divise nelle seguenti sottozone:

- ◆ sottozone "E1", agricola normale
- ◆ sottozone "E2", agricola di recupero forestale
- ◆ sottozone "E3", agricola speciale

## ART. 21.1 Sottozona "E1", agricola normale

Sono destinate all'esercizio dell'agricoltura intesa soprattutto come funzione produttiva, ed inoltre come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio e dell'equilibrio ecologico e naturale, in queste zone sono consentite esclusivamente abitazioni e precisamente:

- a. costruzioni residenziali al diretto servizio della produzione agricola e dell'esigenza dei lavoratori agricoli;
- b. stalle, porcili, pollai, silos, serbatoi idrici, magazzini per prodotto del suolo, ricoveri per macchine agricole;
- c. strade interpoderali, pozzi e acquedotti rurali.

In tali zone la Permesso di costruire, per i suddetti interventi, può essere rilasciata per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o ai mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle spese e considerati imprenditori a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della Legge 09.05.1975 n°153, come prescritto dalla L.R. n°14 del 20.03.1982. così come modificata dalla legge regionale n° 7 del 27/04/98

### Intervento consentito

Sono consentiti seguenti interventi così come previsto dall'art. 10 delle presenti N.T.A.

	<b><i>Tipo d'intervento</i></b>
<u>"a" - manutenzione ordinaria</u>	(libera DIA )
<u>"b" - manutenzione straordinaria</u>	(libera DIA Aut. Ed)
<u>"c" - restauro su edifici con valore storico, art o amb</u>	(permesso di costruire)
<u>"d" - ristrutturazione edilizia</u> costruire)	DIA (Legge Regionale 19/01)
<u>"d1" - Demolizione e ricostruzione</u>	permesso di costruire
<u>"e" "interventi di nuova costruzione"</u>	<b>(permesso di costruire)</b>
<b>e1)</b> la costruzione di nuovi edifici, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;	
<b>e2)</b> gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;.....	
<b>e3)</b> la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, ....	
<b>e4)</b> l'installazione di torri e tralicci,etc	

- e5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte; etc
- e6) gli interventi **pertinenziali**,;....
- e7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività etc.

I precedenti interventi sono consentiti purchè conformi al p. 1.8, titolo II della L. R. 14/82

### Parametri urbanistici

**L= estensione minima del lotto è di mq 2000**

**If** = abitazione 0.03 mc /mq  
Pertinenze 0.07 mc /mq

**H<sub>max</sub>**= 7.5 m. ad esclusione di silos, fienili ed impianti speciali legati all'attività agricola

**Ac**= 0.05 mq/mq

**Df** = la distanza tra due fabbricati che si oppongono su lotti limitrofi è pari a  
m.20 per allevamento zootecnico e relative strutture di supporto  
m.10 per l'abitazione e pertinenze  
nell'ambito dello stesso lotto la distanza tra i corpi di diversi fabbricati è di m 10

Nel caso il fabbricato da realizzarsi fronteggi una costruzione preesistente alla adozione del PGR dovrà rispettarsi il solo distacco dal confine un minimo assoluto di m.10

**Dc** = nel caso di edificazione a distanza dal confine, deve osservarsi un distacco da questi un minimo assoluto è di :  
m 10 per allevamento zootecnico e relative strutture di supporto,  
m.5 per l'abitazione e pertinenze

E' consentito di dotare ciascun'abitazione di impianto di smaltimento dei liquami del tipo a vasca imhoff, con esclusione comunque di pozzi neri disperdenti.

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi della citata L.R. 14/82, è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area osservata sia trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincola di inedificabilità a favore del Comune, da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso la segreteria comunale. In ogni caso l'asservimento non potrà essere consentito per volumi superiori a 500 mc. Tutte le opere, la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori restano vincolate alla edificabilità e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione, presso la segreteria comunale.

Le esistenti costruzioni e destinazioni agricole, possono essere, in caso di necessità, ampliate una tantum fino ad un massimo del 20% delle esistenti cubature destinazioni residenziali, purché tali destinazioni residenziali, purché tali costruzioni siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo opportunamente documentato.

In tali zone sono soggette ad autorizzazione del Sindaco, dietro presentazione di domanda motivata in carta semplice interventi di :

- ◆ riparazione di muretti di sostegno e di contenimento di altezza non superiore a m. 1.50 (per le altezze superiori occorre regolare Permesso di costruire);
- ◆ interventi di sistemazione idraulica dei terreni di predisposizione per gli impianti di irrigazione;
- ◆ sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti con altri compatibili con l'ambiente, con l'obbligo di porre in sito un numero di essenze arboree pari a quello degli alberi tagliati o sradicati;
- ◆ interventi di imboschimento con piantagioni di alberature ad utilizzazione industriale.

Sulle aree demaniali fatto obbligo al Comune di promuovere e/o intensificare la forestazione produttiva, eventualmente, concedendo la gestione a cooperative di produttori agricoli locali.

E' inoltre obbligatorio per i proprietari di terreni non alberati, lasciati incolti per più di cinque anni, realizzare, in alternativa alla ripresa delle coltivazioni, interventi di rimboschimento produttivo:

- ◆ verrà riconosciuta priorità agli interventi pubblici in zona (viabilità interpodereale, elettrificazione e acquedotti rurali, ecc.) relativi ad aree sulle quali sono stati realizzati, sono da realizzare in base a richiesta di autorizzazione, interventi di rimboschimento produttivo;
- ◆ verrà promosso, presso la Comunità Montana, la formazione di programmi di sviluppo per la forestazione produttiva.
- ◆

#### **ART. 21.2 Sottozona "E2", di recupero forestale**

Tali aree naturali costituiscono riserva ecologica forestale e paesistica, esse sono prive di destinazione d'uso specifiche. E' vietata la costruzione di qualsiasi fabbricato, fatta eccezione per le infrastrutture di accessibilità e di livello tecnologico, in particolare reti ed impianti di alimentazione, di scarico, di telecomunicazioni e speciali, sempre che si tratti di opere interrato, seminterrate e di modesta emergenza. In tali zone è prevista la conservazione della vegetazione esistente e tutte le opere di nuova piantumazione o rimboschimento che non siano pregiudizievoli per il valore ambientale della zona.

E' vietato procedere a movimenti di terra, scavi riporti, alterazioni del manto erboso, abbattimento di alberature salvo per lavori di diradamento da effettuare dalle competenti autorità forestali.

#### **ART. 21.3 Sottozona "E3", agricola speciale**

Sono zone a confine delle zone di completamento e di espansione

Tali zone possono essere definite urbanisticamente come zone cuscinetto e sono tutte quelle della zona E1 con l'esclusione di stalle, porcilaie e vasche per il concime o tutte le attività maleolenti.

#### **ART 22 Zone "F", Zone territoriali omogenee di interesse comprensoriale**

Sono le parti del territorio ovunque individuate nelle varie sottozone ove vi sono attività a carattere sovracomunale . In via generale va prescritto

Attività alberghiere, e ricreative

Tutti i fabbricati individuati o meno nelle relative tavole con diciture albergo/hotel, ristoranti, saloni per congressi, conferenze, fast-food o attività assimilabili , di cui sia iniziata la realizzazione con l'entrata in vigore della presente norma possono essere oggetto di ampliamenti nel rispetto dei seguenti indici

**Strutture esistenti**

**L= estensione minima del lotto è di mq 1000** su tale nuovo lotto si potranno applicare gli indici di cui appresso

**I<sub>f</sub> = 1.5 mc/mq**

**H<sub>max</sub> = 12.50 m.**

**Ac = 0.25 mq/mq**

**D<sub>f</sub> =** la distanza tra due fabbricati che si oppongono è pari ad  $(H_1 + H_2)/2$  con un minimo di m.10. Nel caso il fabbricato da realizzarsi fronteggi una costruzione preesistente alla adozione del PGR dovrà rispettarsi il solo distacco dal confine pari ad H/2 con un minimo assoluto di m.5

**D<sub>c</sub> =** nel caso di edificazione a distanza dal confine, deve osservarsi un distacco da questi pari ad H/2 con minimo assoluto di m 5

**D<sub>s</sub>** I nuovi fabbricati debbono tener conto delle costruzioni esistenti nei lotti limitrofi dai quali deve essere tenuta una distanza minima di m. 10

**Le nuove attività per lo svago, il tempo libero, ricreative, per il benessere e per lo spettacolo di interesse sovracomunale**

E' consentita le realizzazione di iniziative singole o coordinate nei settori non legati all'ospitalità ma allo svago, al benessere, al tempo libero , lo spettacolo attività ludiche, agli hobby caccia, pesca delle attività sono consentite no qualsivoglia altre attività aventi il fine del rilancio dello sviluppo territoriale nel settore del turismo con carattere sovracomunle o legate al Parco DEL Cilento e del Vallo di Diano negli indici di cui all' articoli 20. o attraverso gli strumenti di concertazione. Accordi di programma o conferenza dei servizi.

**Per tutti i tipi di intervento di cui si tratta è vietata la costruzione in confine**

Esse sono divise nelle seguenti sottozone:

- ◆ **sottozona "F1"**, aree per spazi ed attrezzature comprensoriali
- ◆ **sottozona "F2"**, Parco fluviale
- ◆ **sottozona "F3"**, insediamenti sportivi(AS)

**ART 221 Zone territoriali omogenee "F1", aree per spazi ed attrezzature di interesse comprensoriale**

Sono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, come normato dal D.M. n°1444/68.

Il P.R.G. prevede spazi per attrezzature per l'istruzione superiore dell'obbligo, aree per parchi pubblici di livello urbano e territoriale, aree per altri impianti e attrezzature di interesse generale esistenti o di progetto.

L'edificazione nelle zone "F" è subordinata solo alle Norme specifiche vigenti e al rispetto dei valori ambientali.

**Parametri urbanistici**

**L= estensione complessiva individuata nella sottozona**

**I<sub>f</sub> = 1.5 mc./mq.**

**I<sub>t</sub> = 1.2 mc./mq.**

**H<sub>max</sub> = 12,50 m.**

**Ac = 0.2 mq/mq**

**Aree da cedere al Comune**

=0.20 mq/mq per il verde e l'urbanizzazione primaria ad esclusione delle strade veicolari e di penetrazione  
10 mq/100mc per parcheggi inerenti la lottizzazione ad esclusione di quelli per l'abitazione

#### **ART 22.1.1 Zone territoriali omogenee "F1", aree per spazi pubblici attrezzati per il gioco e per gli impianti sportivi all'aperto.**

Sono le aree destinate agli spazi indicati con la lettera "c" dal D.M. 02.04.1968 n°1444.

Quelle destinate a verde, giardini pubblici e gioco hanno la seguente rappresentazione grafica.

Ogni area sarà sottoposta ad una progettazione unitaria di tutti gli elementi compositivi, naturalistici e architettonici.

La progettazione dovrà provvedere anche parcheggi in misura corrispondente al tipo e alla dimensione dello spazio verde.

Nei giardini pubblici è consentita l'installazione di panchine, fontane, recinzioni, serre e la costruzione di chioschi, servizi igienici, secondo progetti di sistemazione riguardanti l'intero complesso.

Gli edifici esistenti, qualora non siano preferibili demoliti, possono essere destinati solo a funzione di pubblica attività.

A tal fine sono annessi il restauro ed ogni altro intervento di adattamento che sia compatibile con il valore architettonico dell'edificio.

Tutte le aree destinate a parchi, giardini pubblici e gioco sono espropriabili dal comune.

Le aree destinate ad impianti sportivi all'aperto hanno la seguente rappresentazione grafica.

Esse saranno regolate da piani particolareggiati o dai progetti d'insieme, i quali dovranno prevedere le aree di parcheggio nella misura stabilita dall'art. 24, le aree di gioco verde e proprie le costruzioni accessorie, come spogliatoi, servizi igienici, servizi di ristoro.

La superficie non occupata dagli impianti e dai parcheggi non potrà essere inferiore al 20% della superficie totale e dovrà essere destinata a verde pubblico attrezzato.

Le aree per gli impianti sportivi all'aperto sono soggette ad esproprio da parte degli enti autorizzati, è ammessa la loro realizzazione anche per interventi privati subordinatamente alla stipula di una convenzione che detti regole per la gestione degli impianti nell'interesse comune.

Nelle aree destinate ad impianti sportivi agli adiacenti ad edifici o aree destinate ad attività culturali e ricreative è ammessa la realizzazione di strutture con questa destinazione previa l'approvazione di un progetto unitario complessivo.

Negli edifici eventualmente esistenti su dette aree, prima dall'attuazione delle previsioni di P.R.G. possono essere realizzate solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### **ART 22.2 Zona "F2", parco fluviale**

Le zone "F" destinate a parchi pubblici saranno sottoposte a progettazioni unitarie coinvolgenti tutti gli aspetti compositivi (rispetto degli elementi naturali, problemi di accesso e di fruizione, rapporti con le zone circostanti, recupero di edifici, ecc.).

Lungo una fascia di m. 150 dal fiume Tanagro, previa redazione di P.R. di iniziativa privata o pubblica è consentito la realizzazione di un Parco fluviale ove è possibile la realizzazione, di strutture mobili rigorosamente ad un piano ed in materiali naturali per bar, pub, ristorante, attrezzature sportive, piste ciclabili, per pattinare, strutture per il canottaggio, la pesca sportiva e tutte le attività legate al divertimento, lo sport e alla vita fluviale.

**Parametri urbanistici**

If = 0.025 mc./mq.

It= 0.020 mc./mq.

H<sub>max</sub>= 7.00 m.

Ac= 0.10 mq/mq

**Aree da cedere al Comune**

=0.20 mq/mq per il verde e l'urbanizzazione primaria ad esclusione delle strade veicolari e di penetrazione e comunque non inferiore agli standards di legge

= 10 mq/100 mc per parcheggi inerenti la lottizzazione ad esclusione di quelli per l'abitazione

**ART 22.3 Zona "F3", attrezzature per lo sport**

Fatto salvo le strutture realizzate per le quali sono consentiti gli interventi a,b,d.d1 la realizzazione di nuove strutture è consentito nel rispetto dei seguenti indici

**Parametri urbanistici**

L= estensione complessiva individuata nella sottozona

If = 1.5 mc./mq.

It= 1.2 mc./mq.

H<sub>max</sub>= 12,50 m.

Ac= 0.2 mq/mq

**Aree da cedere al Comune**

=0.20 mq/mq per il verde e l'urbanizzazione primaria ad esclusione delle strade veicolari e di penetrazione

10 mq/100mc per parcheggi inerenti la lottizzazione ad esclusione di quelli per l'abitazione

## CAPO V AREE DESTINATE A FORMARE SPAZI DI USO PUBBLICO O SOTTOPOSTE A SPECIALI SERVITU'

### ART.23 Aree per la viabilità interna

Sono le aree destinate a vie e piazze.

La linea tratteggiata indicata di massima i margini esterni degli spazi per la viabilità e la sosta, nel caso dell'edilizia realizzata a filo strada, rappresentano i nuovi allineamenti degli edifici stessi. In mancanza di nuove indicazioni s'intendono confermati gli allineamenti esistenti.

Per l'edilizia non realizzata a filo strada valgono le prescrizioni ricavabili dalle presenti norme.

I P.P. e i progetti esecutivi determineranno oltre ai margini determinativi, anche la distinzione fra le aree destinate al transito veicolare, quelle per il transito e la sosta pedonale, nonché quelle per il verde di corredo.

Essi dovranno anche delimitare gli spazi destinati a particolari elementi di arredo urbano (panchine, lampioni, ecc.) o alla collocazione di chioschi di vendita e alla sistemazione di opere d'arte e monumenti.

Fino all'approvazione dei progetti esecutivi non possono essere approvati interventi in contrasto con le indicazioni ricavabili dal P.R.G.

I percorsi pedonali dovranno rispettare le norme vigenti sulla eliminazione delle barriere architettoniche.

### ART 24 Aree per parcheggi pubblici

I parcheggi previsti nelle tavole di P.R.G. hanno un valore indicativo.

I P.P. e i progetti attuativi preciseranno la forma e le dimensioni di tali spazi.

Nei P.P. e nelle lottizzazioni i parcheggi dovranno essere previsti nelle quantità specificate nella tabella secondo le destinazioni d'uso degli edifici e degli impianti in relazione alle cubature degli edifici o alle superfici lorde di pavimento.

I parcheggi potranno essere realizzati anche nel sottosuolo e la loro copertura potrà essere attrezzata a verde.

Potranno essere compiuti parcheggi già indicati nel P.R.G. ricadenti negli ambiti dei P.P. e delle lottizzazioni, mentre è di obbligo prevedere altri parcheggi nella misura mancante per raggiungere le quantità risultanti dalla applicazione della tabella.

### ART 25 Aree verdi di rispetto

Sono le aree destinate alla salvaguardia di particolari strutture fisiche, naturali o creative dall'uomo.

Ne fanno parte:

le aree di rispetto fluviale e di altri corsi d'acqua (torrenti, canali) comprendenti le aree golenali e gli argini;

le aree poste a lato della viabilità principale o interposte fra la viabilità principale o interposte tra la viabilità stradale e ferroviaria per le quali si ritiene impossibile o impropria la destinazione agricola;

le aree di corredo della viabilità stradale e quelle intercluse negli svincoli.

Tutte queste aree dovranno rimanere inedificate: è fatta salva l'esecuzione di eventuali manufatti necessari alla regimentazione dei corsi d'acqua o all'esercizio della viabilità.

Nelle aree verdi a corredo delle viabilità porta essere autorizzate la realizzazione anche dei chioschi per la vendita di giornali e riviste nel rispetto delle necessarie garanzie di sicurezza del traffico e dei pedoni e giudizio dei competenti organi comunali. Nelle aree di rispetto fluviale sono vietate, salvo specifiche autorizzazione degli enti competenti, la piantumazione, le siepi, di scavi e i movimenti di terre ad una distanza minore a mt.10.00 dal piede degli argini e la loro accessori e sono ammessi solo gli interventi volti al mantenimento o al ritorno del territorio in condizioni di normalità.

Nelle fasce agricole è vietata ogni nuova costruzione all'esterno degli argini dei fiumi fino ad una distanza di mt. 50.00.

Nelle fasce poste a lato della viabilità principale o interposte fra la viabilità stradale e ferroviaria saranno preferibilmente alberate per motivi paesistici e di protezione acustica. Dette aree potranno essere acquistate dagli enti autorizzati mediante esproprio o cessioni oppure potranno essere oggetto di convenzionamento in sede di autorizzazione di lottizzazione o interventi edilizi.

In ogni caso il comune tenderà a garantire la piantumazione e il mantenimento, nonché ad assicurare il passaggio e l'uso pubblico sulle aree che restassero di proprietà privata.

Le aree per il verde di corredo della viabilità saranno precisate sulla forma definitiva nel progetto dell'opera stradale e dovranno essere considerate parte integrante di essa a tutti gli effetti oppure saranno oggetto di progetti particolari.

I progetti dovranno precisare il tipo di piantumazione e di decorazione vegetale nel rispetto delle esigenze di sicurezza della viabilità e di quelle estetiche, tenendo conto anche dell'integrazione fra il verde e gli altri elementi di arredo da prevedere nei singoli ambienti urbani, nonché della dimensione degli spazi e della forma e dimensione edilizia circostante.

Prima della realizzazione dei progetti stradali può essere autorizzata la manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti sulle aree destinate a verde a corredo alla viabilità.

Le aree verdi di corredo della viabilità urbana possono essere attraversate per l'accesso alle case, agli edifici, ai lotti privati.

#### **ART.26 Aree vincolate a verde privato**

Sono le aree sulle quali esistono o sono previsti strumenti approvati, giardini o parchi privati o colture di alto fusto o vivai da conservare.

Il verde esistente, sia di alto che ornamentale, dovrà essere mantenimento e reintegrato in caso di morte o deperimento.

In dette aree è vietata ogni nuova costruzione, inoltre esse non concorrono all'edificabilità dei lotti nei quali si trovano né di quelli adiacenti. E' ammessa nel rispetto delle piante di alto fusto la realizzazione di serre con copertura stagionale e di piccoli impianti sportivi (quali campi da tennis, piscine, campi da bocce e simili) e la viabilità di servizio agli edifici, quali strade interne, rampe, vialetti.

Nei giardini, può essere autorizzata, trasformazione dell'impianto a verde, ad eccezione dei giardini con particolare valore storico o estetico, per i quali è obbligatorio il mantenimento con la conservazione delle forme e delle essenze.

**ART 27 Aree integrate con obbligo di P.P.**

Sono aree che per la loro posizione nel contesto urbano sia nel capoluogo che nelle frazioni rivestono importanza fondamentale per il riequilibrio e il riassetto urbano complessivo.

Si sono dunque individuate una serie di aree integrate sulle quali puntare per poter dare qualità attraverso piani particolareggiati obbligatori al disegno urbano.

Strumento di intervento

E' consentito l'intervento attraverso P.P. di iniziativa pubblica o privata, in questo ultimo caso è necessario che il P.P. sia accompagnato da una convenzione che i privati stipulano con il comune.

Destinazioni d'uso

Per queste opere le destinazioni d'uso consentite sono quelle già espresse per ogni tipologia di zona che ritroviamo nell'area integrata.

Parametri urbanistici

Si sottolinea che per queste particolari aree integrate valgono gli indici già indicati singolarmente, in precedenza, per le zone omogenee formati nel loro insieme l'area integrata.

Per queste particolari aree si ricorre, al fine di poter sviluppare un progetto esecutivo unitario e scevro dalle destinazioni di ogni singola area alla compensazione dei volumi.

Nelle more dell'attuazione dei P.P., nelle zone BS, è consentito il rilascio delle concessioni in risposta alle domande di cui alle leggi 47/85 e 724/94, purchè rispettano gli standard territoriali in merito ai parcheggi 10 mq / 100 mc e siano dotati delle opere di urbanizzazione quali ad esempio , allacci, fogne settiche e pozzi.

## CAPO VI ATTITUDINE ALL'EDIFICABILITA' DEI TERRENI

### ART 28 Attitudine all'edificabilità dei terreni

Per la fattibilità delle opere in rapporto alle caratteristiche geologiche dei terreni, dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nello "studio geologico del territorio comunale ai fini urbanistici", allegato alle presenti N.T.A. come parte ingranante e sostanziale per ciascuna delle classi previste nella carta della fattibilità.

## CAPO VII INCENTIVI URBANISTICI PER LA BIOARCHITETTURA Ed EDILIZIA SOSTENIBILE

### ART .29 Interventi di particolare caratteristiche architettonico - ambientale

Sono dettate norme particolari per la bioarchitettura e per l'architettura sostenibile

Atteso che con il termine architettura sostenibile si intendono tutte le azioni legate allo sviluppo sostenibile cioè " Lo sviluppo che soddisfa le esigenze del presente senza compromettere le possibilità delle generazioni future di soddisfare le proprie esigenze," quindi alle azioni tese alla conservazione di tutte le risorse naturali, ambientali e pesistiche.

Tutte le realizzazioni e gli insediamenti da realizzarsi con i criteri dello sviluppo sostenibile, dell'architettura sostenibile, della bioarchitettura, della architettura climatica o qualsivoglia altra definizione di intervento a questi assimilabile, sono consentite con le seguenti deroghe agli indici fissati nelle relative zone:

$$I_f = + 15\%$$

$$H_{max} = + 15\%.$$

$$Ac = + 20\%$$

**Df , Dc Ds** nel calcolo delle distanze e dei distacchi vanno esclusi tutti gli elementi, che previo opportuna e particolareggiata documentazione, si dimostri siano necessari per la realizzazione della costruzione con caratteristiche architettura sostenibile e bioarchitettura

Tutte le sopraindicate deroghe possono essere richieste previa documentata analisi del progetto nella quale si dimostri la necessità di accedere a tali incrementi e che gli stessi siano utilizzati allo scopo di raggiungere il risultato di un complesso edificatorio con specifiche caratteristiche di architettura sostenibile o bioarchitettura. L'analisi per la fruizione di tali maggiori indici deve essere realizzata attraverso tavole grafiche esplicative del tipo di intervento posto in essere. Tali interventi sono sommabili a tutti gli altri interventi previsti nelle presenti N.T.A.

Per tutti gli insediamenti di produzione di energia pulita come ad esempio quelli eolici e/o fotovoltaici questi possono essere realizzati previa presentazione della V.I.A. in deroga agli indici della zona agricola in analogia agli impianti tecnologici con limitazione per le costruzioni da destinarsi ad attività connesse e nei limiti di cui ai precedenti commi.

**CAPO VIII NORME TRANSITORIE****ART. 30 Aree con concessioni rilasciate**

Le concessioni edilizie già rilasciate sono rappresentate nelle tavole dello stato di fatto o quelle materialmente non riportate e comunque iniziate sono soggette a quanto previsto nei commi successivi.

Qualora le concessioni edilizie di cui al primo comma scadono senza essere realizzate, le aree relative sono regolate dalle nuove indicazioni del P.R.G.; eventuali varianti essenziali in corso d'opera conservano i parametri urbanistici del progetto approvato cui si riferiscono.

Sono fatti salvi gli impegni assunti da privati con il rilascio di licenze o concessioni edilizie riguardanti destinazioni d'uso di aree, anche se non risultanti nelle tavole del P.R.G.

**ART. 31 Attuazione degli interventi i per attività produttive esistenti ed in corso di realizzazione**

Tutti gli interventi edilizi, di trasformazione edilizia che riguardano attività produttive ubicate in qualsiasi zona, quali opifici, capannoni legati all'attività artigianale, industriale e commerciale al dettaglio ed all'ingrosso e attività ricettive e di svago, sia normali che legate alle attività agrituristiche ivi comprese le trasformazioni di fabbricati da destinarsi a tale attività, nonché i cambi di destinazione d'uso a carattere ricettivo, sono da equipararsi ad attività produttive e quindi autorizzabili nei limiti di cui di cui alle norme di salvaguardia (La più svantaggiosa delle norme tra quella prevista dalle vigenti norme ed 1/8 della sup. fondiaria). Misure di salvaguardia non in contrasto con l'art. 10 della Legge 16/04

**ART 32 Proroghe per gli edifici presentati prima dell'approvazione del P.R.G.**

Ai fabbricati la cui concessione edilizia è in corso di validità, alla data di entrata in vigore del presente PRG, possono essere concesse proroghe massimo per ulteriori mesi ventiquattro.

Al fine di conferire decoro generale al territorio, I fabbricati non completi alla data di entrata in vigore della presente normativa, possono ottenere concessione per il completamento delle opere a condizione che siano definiti volumetricamente, con strutture, tetto e tamponature già eseguite. L'ultimazione sarà consentita nei limiti della destinazioni e volumetria assentiti, nella concessione decaduta, previo richiesta di concessione o autorizzazione al completamento, l'intervento potrà avere durata al massimo di anni:3 Il rilascio del provvedimento di completamento sarà legato alla presentazione di adeguata polizza fideiussoria che copra l'importo delle opere a farsi.

**ART .33 Richieste di Concessione attività produttive - Sportello Unico**

Tutte le richieste pervenute a mezzo dello sportello unico per le attività produttive dà realizzarsi quali interventi ex novo su terreni previsti nel presente PRG quale zone D1 e D2 nonché quelle intese ad ottenere l'ampliamento delle strutture preesistenti incluse nei lotti D1 e D2 o nelle aree definite quali isole D1 e D2 giacché non incluse in dette aree; sono da considerarsi immediatamente operanti anche prima della definitiva

approvazione del PRG purché restino contenute nei limiti dell'80% della superficie assentibile una volta approvato definitivamente il PRG.

## INDICE

### CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

ART 1 Finalità del P.R.G. e osservanza delle norme e disposizioni .....	pag 1
ART 2 Elaborati costitutivi del P.R.G .....	pag 1
ART 3 Stato di fatto e classificazione .....	pag 2
ART 4 Azzonamento e tipi di intervento .....	pag 2
ART 5 Poteri di deroga .....	pag 2

### CAPO II DISPOSIZIONI REALTIVE AGLI STRUMENTI URBANISTICI

ART. 6 Strumenti di attuazione del P.R.G	pag 4
ART. 7 Piano di Lottizzazione	pag 4
ART. 8 Progetto planovolumetrico	pag 6
ART 9 Definizioni urbanistiche ed edilizie	pag 7
ART. 10 Tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente e destinazioni d'uso	pag 12
ART. 11 Alberatura e sistemazione delle Aree di partenza degli edifici	pag 14
ART. 12 Parcheggi di pertinenza alle costruzioni	pag 15
ART. 13 Impianti tecnici per servizi	pag 15

### CAPO III RETE DELLE PRINCIPALI VIE DI COMUNICAZIONE

ART. 14 Area per la grande viabilità	pag 16
ART. 15 Aree ferroviarie	pag 16

### CAPO IV DIVISIONE DEL TERROTORIO COMUNALE IN ZONE E SOTTOZONE -

#### VINCOLI E CARATTERI DA OSSERVARE IN CIASCUNA ZONA E SOTTOZONA

ART. 16 Divisione del territorio Comunale in Zone omogenee	pag 17
ART. 17 Zone territoriali omogenee "A" - Aree di nuclei originari di valore architettonico e ambientale	pag 17
ART. 18 Zone territoriali omogenee "B" di completamento	pag 20
ART. 18.1 sottozona "Bs" - di conservazione del vecchio tessuto urbanistico, edilizio (satura)	pag 20

ART. 18.2 " Sottozona B219" – di reinsediamento fabbricati demoliti o da ricostruire fuori sito	pag 23
ART. 19 Zone territoriali omogenee "C", di espansione	pag 23
ART. 19.1 Zone territoriali omogenee "C1", di espansione residenziale	pag 24
ART. 19.2 Zone territoriali omogenee "C167", di espansione residenziale	pag 24
ART. 20 Zone territoriali omogenee "D", produttive e commerciali esistenti	pag 25
ART. 20.1 Sottozona "D1", produttive di ristrutturazione e completamento	pag 25
ART. 20.2 Sottozona "D2", produttive di reinsediamento ed espansione	pag 26
ART. 20.3 Sottozona "D3", per depositi carburanti, aree di rifornimento, scassi, depuratori ed aree correlate	pag 27
ART. 20.4 Sottozona "D4", per la coltivazione di cave	pag 28
ART. 20.5 Sottozona "D5", commerciali e direzionali	pag 28
ART. 20.6 Edifici produttivi non inseriti nelle zone D1 e D2	pag 29
ART. 20.7 Sottozona "D6", insediamenti produttivi per il recupero ambientale	pag 29
ART 21 Zona territoriale omogenea "E" agricola	pag 29
Art. 21.1 Sottozona "E1", agricola normale	pag 30
Art. 21.2 Sottozona "E2", di recupero forestale ambientale e naturalistica	pag 32
Art. 21.3 Sottozona "E3", agricole speciali	pag 32
Art. 21.4 riconversione dei volumi esistenti in zona rurale	pag 32
ART. 22 Zone territoriali omogenee "F", di interesse comprensoriale	pag 32
ART. 22.1 Zone territoriali omogenee "F1", aree per spazi ed attrezzature di interesse comprensoriale	pag 33
ART. 22.1.1 Zone territoriali omogenee "F1", aree per spazi pubblici attrezzati per il gioco e per gli impianti sportivi all'aperto	pag 34
ART. 22.2 Zona "F2", parco fluviale	pag 34
ART. 22.3 Zona "F3", attrezzature per lo sport	pag 35

## **CAPO V AREE DESTINATE A FORMARE SPAZI DI USO PUBBLICO O SOTTOPOSTE A**

### **SPECIALI SERVITU'**

ART 23 Aree per la viabilità interna	pag 36
ART. 24 Aree per parcheggi pubblici	pag 36
ART. 25 Aree verdi di rispetto	pag 36

ART. 26 Aree vincolate a verde privato pag 37

ART.27 Aree integrate con obbligo di P.P. pag 38

#### **CAPO VI ATTITUDINE ALL'EDIFICABILITA' DEI TERRENI**

ART. 28 Attitudine all'edificabilità dei terreni pag 39

#### **CAPO VII INCENTIVI URBANISTICI PER LA BIOARCHITETTURA ed EDILIZIA SOSTENIBILE**

ART. 29 Interventi di particolare caratteristiche architettonico - ambientale pag 39

#### **CAPO VIII NORME TRANSITORIE**

ART .30 Aree con concessioni rilasciate pag 40

ART. 31 Attuazione degli interventi per attività produttive esistenti ed in corso di realizzazione pag 40

ART. 32 Proroghe per gli edifici presentati prima dell'adozione del P.R.G. pag 40

ART. 33 Richieste di Concessione attività produttive - Sportello Unico pag 40