Atto ratificato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.7 del 26/01/2009 in esecuzione del dispositivo della Conferenza dei Servizi convocata dalla Provincia di Salerno ai sensi dell'art.24 C.6 della L.R. n.16/2004 e tenutasi in Salerno in data 22/12/2008, 07/01/2009 e 12/01/2009.

il Segretario Comunale
(Dott.Salvatore Sozo)

il Sindaco
(Giuseppe Viterale)

il Responsabile dell'UTC
(Ing. Paolo Ferraro)

COMUNE DI ROFRANO
PROVINCIA DI SALERNO

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Luglio 2005

Proposta di adozione delibera di G.C. n°___ del _____,
Adozione definitiva delibera di C.C. n° ___ del _____,
Approvato con Delibera di G.P. n° ____ del _____,
Decreto Presidente della G.P. n°_____ del _____,
Pubblicato B.U.R.C. n°_____ del _____.

IL SINDACO ***Giuseppe Viterale***

IL RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO ***Geom. Umberto Pellegrino***

Progettisti:
Coordinatore ***Arch. Bruno Viciconte***

Ing. Pietro D'Orazio

Ing. Maurizio Lucarelli

Ing. Gennaro Pitocchi

Norme di attuazione

P9

elaborato allegato alla Conferenza dei Servizi del 21/12/08 e 07/01/2009

Indice

Titolo I Disposizioni generali

Capo I Generalità

Art. 1 Principi e scopi ..... Pag. 4
Art. 2 Contenuti delle norme ed elaborati del PUC ..... Pag. 4
Art. 3 Elementi ed obiettivi strutturali del PUC ..... Pag. 5
Art. 4 Principi interpretativi ..... Pag. 6

Capo II Definizioni ed indici

Art. 5 Indici e definizioni urbanistico-edilizie ..... Pag. 7
Art. 6 PUA piano urbanistico attuativo – L'intervento urbanistico preventivo ..... Pag. 10
Art. 7 Intervento edilizio diretto ..... Pag. 11
Art. 8 Cambiamento di destinazione d'uso ..... Pag. 12
Art. 9 Opere di urbanizzazione ..... Pag. 12
Art. 10 Utilizzazione degli indici e composizione del lotto ..... Pag. 13

Titolo II Zonizzazione

Capo I Zone di uso pubblico e di interesse generale

Art. 11 Zone interessate alla viabilità ..... Pag. 14
Art. 12 Aree destinate alle sedi viarie ..... Pag. 14

Capo II Zone di uso privato e/o pubblico

Art. 13 Zone omogenee ..... Pag. 16

Capo III Zone residenziali

Art. 14 Zone omogenee residenziali ..... Pag. 18
Art. 15 Richiami allo Studio Geologico-Geognostico ..... Pag. 18
Art. 16 Zona A_1 ..... Pag. 19
Art. 17 Zona omogenea A_1 – norme particolari ..... Pag. 20
Art. 18 Zona A_2 ..... Pag. 28
Art. 19 Zona omogenea A_2 – norme particolari ..... Pag. 29
Art. 20 Zona B_1 ..... Pag. 30
Art. 21 Zona omogenea B_1 – norme particolari ..... Pag. 31
Art. 22 Zona B_2 ..... Pag. 32
Art. 23 Zona omogenea B_2– norme particolari ..... Pag. 34
Art. 24 Zona B_S ..... Pag. 35
Art. 25 Zona omogenea B_S – norme particolari ..... Pag. 37
Art. 26 Zona C ..... Pag. 38
Art. 27 Zona omogenea C – norme particolari ..... Pag. 40
Art. 28 Zona C_{167} ..... Pag. 41
Art. 29 Zona omogenea C_{167} – norme particolari ..... Pag. 43
Art. 30 Zona D ..... Pag. 44
Art. 31 Zona omogenea D – norme particolari ..... Pag. 45
Art. 32 Zona T ..... Pag. 46
Art. 33 Zona omogenea T – norme particolari ..... Pag. 48
Art. 34 Zona E ..... Pag. 49
Art. 35 Zona omogenea E – norme particolari ..... Pag. 50
Art. 36 Zona E_F ..... Pag. 52
Art. 37 Zona omogenea E_F – norme particolari ..... Pag. 53

Art. 38 Zona E_S ..... Pag. 54
Art. 39 Zona omogenea E_S – norme particolari ..... Pag. 55
Art. 40 Zona di rispetto cimiteriale ..... Pag. 56
Art. 41 Zona di rispetto – Divieto di costruzione ..... Pag. 56
Art. 42 Zona F per attrezzature pubbliche ..... Pag. 58
Art. 43 Zona G per attrezzature ed impianti di uso collettivo e fieristico ..... Pag. 59
Art. 44 Delocalizzazione vani fatiscenti del Centro Storico ..... Pag. 60

Norme di salvaguardia

Titolo III Norme finali

Capo I Norme finali

Art. 45 Norme di salvaguardia ..... Pag. 62
Art. 46 Norme transitorie ..... Pag. 62
Art. 47 Norme particolari ..... Pag. 62

Titolo I Disposizioni generali

Capo I Generalità

Art. 1 Principi e scopi

Le presenti Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale (PUC) del Comune di Rofrano si ispirano ai criteri di imparzialità, economicità, efficacia e pubblicità dell'azione di semplificazione amministrativa nel rispetto delle esigenze pubbliche di disciplina degli usi e delle trasformazioni del territorio comunale.

Art. 2 Contenuti delle norme ed elaborati del PUC

Le presenti norme dettano la disciplina urbanistica e edilizia per l'attuazione del PUC del Comune di Rofrano, ai sensi della Legge 17 agosto 1942 n.1150, come in seguito modificata ed integrata, del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e della Legge Regionale della Campania 22 dicembre 2004 n.16, e nel rispetto delle altre norme legislative vigenti, statali e regionali, e, in quanto compatibili, delle norme dei regolamenti e degli atti amministrativi a contenuto generale ivi compresi i piani territoriali sovracomunali.

Il PRG è costituito dai seguenti elaborati prescrittivi:

Tavola	P3.1	ZONIZZAZIONE (1:10.000)
Tavola	P3.2	ZONIZZAZIONE (1:10.000)
Tavola	P4	ZONIZZAZIONE CAPOLUOGO (1:2.000)
Tavola	P5	ZONIZZAZIONE LOCALITA' S. MENALE (1:2.000)
Tavola	P6	ZONIZZAZIONE LOCALITA' PROVITERA (1:2.000)
Tavola	P7	ZONIZZAZIONE ZONA TURISTICA ALBERGHIERA (1:2.000)
Elaborato	P9	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il PRG è inoltre costituito dai seguenti elaborati programmatici:

Elaborato	P1	RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA
Tavole	P2.1	PIANO DELLA VIABILITA' (1:10.000)
Tavole	P2.2	PIANO DELLA VIABILITA' (1:10.000)
Tavole	P8	VERIFICA DEGLI STANDARD (1:2.000)

Il sistema analitico (analisi dello stato di fatto) che ha supportato le scelte del PUC comprende:

G1 INQUADRAMENTO REGIONALE (1:250.000)

G2 STRALCIO DEL PTR (1:250.000)

S1 TAVOLA DELLO STATO DI FATTO DEL TERRITORIO COMUNALE (1:20.000)

S2.1 CARATTERISTICHE PLANIALTIMETRICHE DEL TERRITORIO (1:10.000)

S2.2 CARATTERISTICHE PLANIALTIMETRICHE DEL TERRITORIO (1:10.000)

S3 CARATTERISTICHE PLANIALTIMETRICHE DEL TERRITORIO CAPOLUOGO (1:2.000)

S4 CARATTERISTICHE PLANIALTIMETRICHE DEL TERRITORIO LOCALITA' SAN MENALE (1:2.000)

S5 CARATTERISTICHE PLANIALTIMETRICHE DEL TERRITORIO LOCALITA' PROVITERA (1:2.000)

S6 CARATTERISTICHE PLANIALTIMETRICHE DEL TERRITORIO ZONA TURISTICA ALBERGHIERA (1:2.000)

S7.1 CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE ESISTENTE (1:10.000)

S7.2 CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE ESISTENTE (1:10.000)

S8 CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE ESISTENTE CAPOLUOGO (1:2.000)

S9 CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE ESISTENTE LOCALITA' SAN MENALE (1:2.000)

S10 CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE ESISTENTE LOCALITA' PROVITERA (1:2.000)

S11 CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE ESISTENTE ZONA TURISTICA ALBERGHIERA (1:2.000)

S12.1 ZONE SOTTOPOSTE A VINCOLO GEOLOGICO STRALCIO DEL PIANO AUTORITA' DI BACINO REGIONALE SINISTRA SELE (1:10.000)

S12.2 ZONE SOTTOPOSTE A VINCOLO GEOLOGICO STRALCIO DEL PIANO AUTORITA' DI BACINO REGIONALE SINISTRA SELE (1:10.000)

S13.1 ZONE SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROLOGICO STRALCIO DEL PIANO AUTORITA' DI BACINO REGIONALE SINISTRA SELE (1:10.000)

S13.2 ZONE SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROLOGICO STRALCIO DEL PIANO AUTORITA' DI BACINO REGIONALE SINISTRA SELE (1:10.000)

Gli elaborati prescrittivi hanno valore normativo; gli elaborati programmatici evidenziano gli orientamenti e le scelte che dovranno guidare la progettazione dei singoli interventi dei progetti unitari o di piani di settore; il Sistema Analitico è rappresentativo delle analisi eseguite.

Art. 3 Elementi ed obiettivi strutturali del PUC

Sono considerati elementi e obiettivi strutturali del PUC i seguenti:

- Le previsioni dello studio geologico allegato al PUC, con particolare attenzione alla caratterizzazione sismica, e le prescrizioni per l'utilizzo dei suoli da esse derivanti;

- il Piano della viabilità e la sua normativa essenziale;

Gli elementi ed obiettivi strutturali del PUC di cui al comma precedente non potranno essere modificati con procedure di variazione automatica del piano, comunque denominate, ma saranno sottoposti al procedimento ordinario di variante del PUC come disciplinato dalla Legge regionale n.16/04.

Art. 4 Principi interpretativi

In caso di non corrispondenza tra tavole a scale diverse fa sempre testo la tavola a scala più dettagliata.

In caso di contrasto fra elaborati progettuali e Norme di Attuazione prevalgono queste ultime.

In caso di contrasto fra le presenti norme ed il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale fanno testo le presenti norme.

Le presenti norme non sono applicabili retroattivamente.

Nei progetti di PUA, qualora si verificassero delle differenze fra la Superficie territoriale rilevata e la Superficie territoriale indicata in elaborati costitutivi degli strumenti urbanistici generali, fra i due valori di superficie prevale la Superficie territoriale misurata e dimostrata con idoneo rilievo.

Titolo I Disposizioni generali

Capo II Definizioni e indici

Art. 5 Indici e definizioni urbanistico-edilizie

PUA piano urbanistico attuativo

Ai fini delle presenti norme si definisce "PUA" qualunque strumento urbanistico attuativo, previsto da norme di Legge o regolamentari o predisposto discrezionalmente, approvato dall'amministrazione pubblica, preliminare rispetto al rilascio di singole concessioni o autorizzazioni edilizie.

St superficie territoriale

E' la superficie perimetrata nelle planimetrie di PRG, nella quale lo stesso si attua mediante Piano Urbanistico Attuativo (PUA), comprendente la superficie edificabile (Se), la superficie a verde ecologico (Ve) e le aree pubbliche e di uso pubblico (Vp) nella misura e/o nella ubicazione indicata nelle planimetrie di PUC e dalle presenti norme.

Sf superficie fondiaria

Per superficie fondiaria si intende quella parte di area residua edificatoria che risulterà dalla superficie territoriale deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Superficie per opere di urbanizzazione primaria

Comprende le aree destinate alla viabilità (strade locali, strade interne e strade pedonali) spazi di sosta e parcheggi ed aree di verde primario.

Superficie per opere di urbanizzazione primaria

Comprende le aree per l'istruzione, per le attrezzature di interesse comune e per gli spazi pubblici attrezzati, nonché le opere per gli allacciamenti a pubblici servizi (fognature, acquedotti, elettricità, ecc.).

Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

L'indice di fabbricabilità fondiaria esprime il volume massimo in mc. costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria.

Indice di utilizzazione fondiaria (mq./mq.)

Esprime la superficie massima in mq. costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria.

Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)

L'indice di fabbricabilità territoriale esprime il volume massimo in mc. costruibile per ogni mq. di superficie territoriale.

Superficie coperta

Area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti come balconi e sporti di gronda, determinate dalle superfici esterne delle murature perimetrali.

H Altezza del fabbricato

Media delle altezze delle varie fronti.

HF Altezza delle fronti di un fabbricato

Al fine della determinazione dei distacchi, l'altezza di ciascun fronte del fabbricato è data dalla differenza fra la più bassa delle due quote:

media del marciapiede o del terreno;

piano di calpestio del piano terreno;

e la più alta delle quote:

soffitto dell'ultimo piano abitabile, sia orizzontale che inclinato (in questo caso calcolata nel punto medio);

bordo superiore delle linee di gronda.

V Volume

La somma dei prodotto delle superfici utili di ogni piano per le relative altezze lorde (misurate da pavimento a pavimento) con esclusione dei volumi posti al disotto del piano di campagna ed al di sopra della linea di gronda o dell'estradosso dell'ultimo solaio piano. Le coperture con pendenza non superiore al 40%, anche se didatte di aperture od abbaini o se costituite da una falda, non costituiscono volume al disopra della loro linea di gronda.

N Numero di piani abitabili

Sono piani abitabili quelli in cui si trovano, anche se in misura parziale, locali di cui alle cat. A1, A2, S1.

Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di cui alla Cat. S2 – S3, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di cui alla cat. A1 – A2, appartenenti a piani abitativi sovrastanti o sottostanti ed a condizione che tali espansioni non eccedano 1/3 della superficie complessive del piano superiore o inferiore.

Categorie dei locali:

A1

Soggiorni, pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia collettiva che individuale;

Uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici;

A2

Negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;

Laboratori scientifici-tecnici, servizi igienici di edifici di cure e ospedalieri;

Officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;

Parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;

Magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico e pulizia.

Sono locali accessori quelli di cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni.

S1

Servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettive nei complessi scolastici e di lavoro;

S2

scale che collegano più di due piani;

corridoi e disimpegni comunicanti, quando superano i 12 mq di superficie o 8 metri di lunghezza;

magazzini e depositi in genere;

autorimesse di solo posteggio;

salette di macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza;

lavanderie, stenditoi e legnaie;

S3

a) disimpegni inferiori a 12 mq;
b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq;
c) vani scala colleganti solo due piani;
d) salette macchine con funzionamento automatico, salvo le particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza di impianto e gestione.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia.

Distacco minimo (m)

Accessori (mc/mq)

Per accessori s'intendono quei locali al servizio diretto dell'agricoltura compresi ricoveri per animali e quelli per allevamento industriale, ove previsti.

Lunghezza massima dei prospetti (m)

Spazi interni

Parcheggio

Per parcheggio s'intende l'area di pertinenza delle costruzioni stesse riservata alla sosta, manovra ed accesso degli autoveicoli (articolo n°18 della Legge 06.08.1967 n°765)

Art. 6 *PUA piano urbanistico attuativo* - L'intervento urbanistico preventivo.

Nelle zone di intervento urbanistico preventivo la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione del progetto urbanistico di dettaglio, consistente in piani particolareggiati, piani di recupero, piani di utilizzazione e piani di lottizzazione convenzionate. Detti piani hanno valore e contenuto tecnico di piani particolareggiati riferiti ad una unità urbanistica, individuata, anche come area complessiva di intervento, nella tavola di P.U.C..

I piani di dettaglio devono rispettare le destinazione indicate nella tabella dei tipi edilizi e riportate nella tavola di zonizzazione del P.U.C., gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona.

In detti piani di dettaglio, inoltre, dovranno essere indicate le destinazioni d'uso e gli indici di fabbricabilità fondiarie di ogni lotto in modo che la cubatura non risulti superiore alla cubatura risultante dall'applicazione degli indici territoriali ed alla superficie totale dell'intera zona oggetto dell'intervento.

L'edificazione nelle zone per le quali vi è l'obbligo delle lottizzazioni è ammessa solo ad avvenuta stipula della relativa convenzione, eccettuate quelle parti espressamente indicate nella tavola riportante la suddivisione in zone omogenee ed unità di lottizzazione.

La lottizzazione deve essere sempre estesa ad un numero intere di unità di lottizzazione, che è l'unità minima di intervento. Quando non siano state delimitate tali unità, le lottizzazioni devono sempre comprendere l'intera estensione della zona omogenea nel cui ambito si situano, quando tali zone abbiano un area complessiva continua inferiore ai 25.000 mq; e, comunque, devono comprendere, quando l'area continua della zona sia superiore ai 25.000 mq, tutti i suoli (compresi quelli indicati nel piano a destinazione di uso pubblico) racchiusi tra confini di zone omogenee e/o strade esistenti di progetto. L'area interessata dalla lottizzazione, a meno che non comprenda per intero una zona omogenea tipo non può in alcun caso essere inferiore a 5.000 mq.

I proprietari dei terreni ricadenti nelle lottizzazioni dovranno stipulare, quando vorranno costruire, apposita convenzione con l'amministrazione Comunale in base alle norme per le lottizzazioni di aree a scopo edificatorio (L. 06.08.1967 n°765)

I proprietari dovranno cedere al comune in proporzione al volume costruibile la quota corrispondente per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nelle zone residenziali ad ogni abitante insediato o previsto corrispondono 90 mc v.p.p. di costruzione maggiorati eventualmente di non più di mc 20 v.p.p. per le destinazione strettamente connesse alle residenze.

La dotazione di spazi pubblici è fissata in quantità comunque non inferiore a 20 mq/ab, ripartite, salvo i casi che verranno esplicitamente indicati nella presente normativa, come segue:

a) mq 5 di aree per istruzione: asili nodo, scuole materne e scuole dell'obbligo;
b) mq 2.50 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., Protezione civile, etc.) ed altre;
c) mq 10.00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti. In tali zone non sono comprese le zone di rispetto;
d) mq 2.50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'articolo n°18 della Legge n° 765)

E' comunque fatto obbligo, per ogni lottizzazione di lasciare almeno il 15% della superficie totale per aree occorrenti alla pubblica circolazione.

Per le costruzioni ricadenti nelle unità edificabili o nelle zone sulle quali invece mancano i simboli relativi alle suddette aree, in sostituzione di queste, i proprietari sono tenuti a versare all'Amministrazione Comunale una somma pari al valore delle aree stesse che , in base alle Leggi citate , si sarebbero dovute riservare per le attrezzature dei lotti di rispettiva pertinenza o che siano state ubicate altrove per consentire una più organica distribuzione delle attrezzature nei lotti di rispettiva pertinenza o che siano state ubicate altrove per consentire una più organica ed unitaria distribuzione delle attrezzature stesse.

Tali versamenti saranno utilizzati dall'Amministrazione Comunale per l'acquisizione delle aree contrassegnate nello strumento urbanistico dai rispettivi simboli grafici, dimensionato ed ubicato in maniera tale da consentire la realizzazione di attrezzature collettive la cui influenza investa tutti gli insediamenti dovuti.

In sede di formazione di piani di lottizzazione convenzionata possono essere introdotte varianti migliorative alla distribuzione spaziale delle aree nell'ambito delle singole zone omogenee, sempre che le dotazioni di spazi pubblici sia superiore a quanto stabilito dal Piano.

Nel caso che il lottizzante sia inadempiente, l'Amministrazione Comunale può sostituirsi ad esso redigendo il piano di lottizzazione.

Art. 7 Intervento edilizio diretto.

Nelle zone in cui è richiesto questo intervento, l'edificazione dei singoli lotti è consentita dietro il rilascio del Permesso di Costruire, rispettando gli indici edilizi e le destinazione d'uso previsti nella tabella.

Per ottenere il Permesso di Costruire la zona deve essere dotata di urbanizzazione primaria, in caso contrario essa deve essere soggetta a lottizzazione preventiva (tale condizione non è richiesta per la zona agricola isolata nelle zone E).

I proprietari dovranno cedere al comune, ove necessario, la quota parte per le opere di urbanizzazione primaria sottoscrivendo una apposita convenzione che preveda:

la cessione gratuita al Comune delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria (art. n°4 Legge 289 settembre 1964 n° 847) nei limiti di cui al punto seguente;

l'assunzione a carico del proprietario del Permesso degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria o di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai sevizi pubblici. La quota è determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti;

l'impegno ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria e, su richiesta del Comune, quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi.

Art. 8 Cambiamento di destinazione d'uso.

Le destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati devono essere indicate nei progetti di intervento edilizio diretto e qualsiasi cambiamento di esse, se previste dalle norme, dovrà essere subordinato al rilascio del Permesso a Costruire in variante.

Art. 9 Opere di Urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione primaria, a titolo di esempio, sono:

a) strade residenziali;
b) spazi di sosta e di parcheggio;
c) fognature;
d) rete idrica;
e) rete di distribuzione di energia elettrica;
f) pubblica illuminazione;
g) spazi di verde attrezzato;

Le opere di urbanizzazione secondaria, a titolo di esempio, sono:

a) asili nodo e scuole materne;
b) scuole dell'obbligo;
c) mercati di quartiere;

d) delegazione comunali;
e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
f) impianti sportivi di quartiere;
g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
h) aree verdi di quartiere;
i) Cimitero Comunale.

Art. 10 Utilizzazione degli indici e composizione del lotto.

L'utilizzazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale, di utilizzazione fondiarie e territoriale, corrispondenti ad una determinata superficie fondiarie e territoriale, esclude una richiesta successiva di altri permessi a costruire sulle superfici salvo il caso di ricostruzione, indipendente a qualsiasi frazionamento e passaggio di proprietà.

Tali superfici devono essere vincolate in tale senso trascrivendo il vincolo nei modi e forma di Legge.

In entrambi i modi di attuazione, l'area di intervento minima, fissata delle presenti norme, può essere costituita anche da più proprietari, nel qual caso il rilascio dell'autorizzazione alla lottizzazione o al permesso a costruire, sarà subordinata alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trascrivere alla Conservatoria Immobiliare.

Titolo II Zonizzazione

Capo I Zone di uso privato e/o pubblico

Art. 11 Zone interessate alla viabilità.
(D.M. n.1404/68, D.P.R. n.495/92 e D.P.R. n.147/93)

La distanza delle costruzioni dal ciglio stradale, fuori dai centri abitati, non può essere inferiore a:
Autostrade: mt. 60,00;
Strade Statali: mt. 40,00;
Strade provinciali e Comunali di larghezza superiore od eguale a metri 10,50: mt.30,00;
altre Strade Provinciali e Comunali: mt. 20,00;
Strade vicinali: mt. 10,00.
Per le aree ove la autorizzazione a costruire avviene in via diretta senza preventivo Piano Urbanistico Attuativo la distanza dal ciglio stradale delle costruzioninon deve essere inferiore:
Autostrade: mt.30,00;
Strade a scorrimento Veloce: mt. 20,00;
Le distanze delle costruzioni dal ciglio stradale, fuori dal centro abitato, ma all'interno delle zone di espansione, non può essere inferiore a :
Autostrade: mt. 30,00;
Strade Statali mt. 20,00;
Strade Provinciali: mt.10,00.
Le distanze da osservarsi dagli acquedotti, elettrodotti, ecc. sono quelle previste dalla normativa vigente in materia.
Nell'attuazione del P.U.C. dovranno essere modificate o soppresse quelle immissioni o quegli accessi carrabili esistenti, che risultino difformi dalle presenti norme e dalle indicazioni grafiche del P.U.C.

Art. 12 Arre destinate alle sedi viarie.

Dette aree sono vincolate per la realizzazione delle sedi viarie destinate alla circolazione pubblica.
In sede di PUA possono essere individuate nuove sedi viarie a servizio degli insediamenti previsti dalla sistemazione urbanistica del comparto.
Nella zona di rispetto stradale è vietata la costruzione di qualsiasi manufatto ai sensi del D.M. 1404/68.
Le strade di ampliamento e di progetto riportate nelle tavole di rappresentazione grafica del PUC devono per le loro caratteristiche geometriche fare riferimento a quanto contenuto nella seguente tabella A.

Gli spazi di sosta e parcheggio nelle zone residenziali, esistenti e di progetto, e nelle zone destinate ad attrezzature, uffici, negozi e ad impianti di interesse generale e secondo la destinazione d'uso degli edifici, vanno previsti nella quantità specificate nella Tabella B, come opere di urbanizzazione primaria e di norma calcolati percentualmente alla cubatura teorica costruibile, comunque in misura non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

Gli spazi per parcheggio devono essere ricavati nella stessa costruzione, in aree esterne ma facenti parte del lotto, oppure in maniera promiscua.

Gli spazi per parcheggio possono essere ricavati anche in aree che non fanno parte del lotto, purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio mediante atto di trascrizione a cura del proprietario.

Sono da prevedere anche spazi necessari per la sosta, manovra ed accesso degli autoveicoli.

Qualsiasi trasformazione d'uso implica l'adeguamento alla Tabella B.

TABELLA A
Caratteristiche tecniche delle sedi stradali

tipo	Corpo stradale	Sistemazione nodi	Parcheggio	Corsi e	Sosta
A	> mt.8,00	canalizzata o nessuna	Regolamentato	2	Area
B	da mt 6.00 a mt 8.00	canalizzata o nessuna	NO	2	libera
C	da mt 6.00 a mt 4.00	nessuna	NO	2	libera
D	mt 4,00 >	nessuna		1	vietata

TABELLA B
Spazi minimi per parcheggio privato da riservare nell'area di pertinenza di edifici ed attrezzature da combinare con le prescrizioni delle specifiche norme di settore

Destinazione d'uso degli edifici	Superficie di parcheggio
residenziale	mq 1 ogni 10 mc di V
Residenziale turistico a rotazione d'uso	8 mq per posto letto
Supermercati e centri vendita	Per medie strutture inferiori: 80 mq ogni 100 mq di vendita (L.R. Campania n.1/2000) Per medie strutture superiori: 150 mq ogni 100 mq di vendita (L.R. Campania n.1/2000)
Commercio di piccola distribuzione	Senza limitazione di superficie
Magazzini di deposito	30 mq ogni 100 mq di SU
Cliniche private	50 mq ogni 100 mq di S.U.
Ristoranti, bar, etc.	Mq 100 ogni 100 mq si S.U.
Teatri, cinematografi, luoghi di svago, impianti sportivi	Mq 10 ogni posto di capacità dell'impianto
Impianti industriali ed artigianali	Mq 40 ogni 100 mq di superficie del lotto
Uffici e studi professionali	Mq 80 ogni 100 mq di superficie utile
Scuole dell'obbligo	Mq 50 per aula
Scuole superiori	Mq 40 per aula
Ambulatori, uffici pubblici, attrezzature di interesse comune	Mq 50 ogni 100 mq di S.U.

Titolo II Zonizzazione

Capo II Zone di uso pubblico e di interesse generale

Art. 13 Zone Omogenee.

Il territorio comunale è diviso in zone omogenee, come risulta dalle tavole grafiche del P.U.C., secondo la seguente classificazione:

1) Zone residenziali
   - **Centro Storico di interesse storico artistico** A_1
   - **Centro Storico** A_2
   - **Residenziale satura** B_1
   - **Residenziale di completamento** B_2
   - **Residenziale speciale** B_s
   - **Residenziale di espansione** C
   - **Residenziale per Edilizia Economica e Popolare** C 167

2) Zone per attività produttive
   - **Attrezzature turistiche alberghiere** T
   - **Zona produttiva per Piano degli Insediamenti Produttivi** D

3) Zone agricole
   - **Agricola** E
   - **Verde vincolato** E_f
   - **Agricola speciale** E_s

4) Zone per Standards urbanistici
   - **Zone attrezzature per l'istruzione** F_1
   - **Zone per attrezzature sociali, culturali, per il tempo libero, svago e ristoro** F_2
   - **Zona per impianti sportivi ed attrezzature comuni** F_3
   - **Zona per parcheggi** F_4
   - **Zona per attrezzature religiose** F_5
   - **Zona per attrezzature terziarie e turistiche** F_6

5) Zone speciali

- **Zone per Standards di iniziativa privata** **G**

6) Zone di vincolo

- **Zone di rispetto** **RI**

Titolo II Zonizzazione

Capo III Zone di residenziali

Art. 14 Zone Omogenee residenziali.

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza ma non escludono la destinazione ad alberghi, negozi, locali di pubblico ritrovo ed attività comunque strettamente connesse alla residenza.

Dette zone residenziali sono invece escluse le industrie, gli ospedali, i ricoveri per animali e tutte quelle destinazione che l'Amministrazione Comunale ritenesse non corrispondenti alle caratteristiche della zona residenziale.

Gli edifici di questo tipo già esistenti nelle zone residenziali potranno essere conservati, ma se demoliti, non potranno essere sostituite con analoghe costruzioni.

Sono ammesse stazioni di servizio e di riparazione per autoveicoli purché sia garantita una superficie di parcheggio privata pari ad almeno cinque volte la superficie utile dell'officina e purché i locali siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti e nei quali l'esito sonoro sia contenuto in 60-70 db.

Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni e modifiche e ampliamenti di qualsiasi entità devono essere osservate le norme, le prescrizioni ed i vincoli stabiliti per ciascuna zona e riportati negli articoli seguenti.

Art. 15 Richiami allo Studio Geologico-Geognostico.

Per tutte le zone omogenee sopra individuate, e comunque per qualsivoglia intervento edilizio è obbligatoria la verifica delle condizioni di fattibilità previste per singole aree dallo studio geologico allegato al P.U.C..

Pertanto ogni intervento, che interessa aree per le quali nello studio geologico si sono individuati delle condizioni preventive alla realizzazione, deve espressamente prevedere nella documentazione progettuale l'esecuzione degli studi od opere propedeutiche all'intervento.

Art. 16

Zona A_1 CENTRO STORICO DI INTERESSE STORICO ARTISTICO: RESTAURO ARCHITETTONICO – RISANAMENTO CONSERVATIVO

DESTINAZIONE D'USO:

1) residenza
2) attrezzature pubbliche
3) alberghi, pensioni, ostelli, pubblici servizi
4) uffici pubblici e privati, studi professionali
5) attrezzature commerciali
6) Attrezzature per lo spettacolo, lo svago, lo sport
7) Laboratori sussidiari attività commerciali

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

mc/mq ///

Ab/ha ///

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA

mc/mq ///

ATTREZZATURE:

– Aree per Verde pubblico e sport		mq/mq ///
– Aree per parcheggi pubblici		mq/mq ///
– Aree per l'istruzione		mq/mq ///
– Aree per attrezzature di interesse comune		mq/mq ///

ALTEZZA ///

NUMERO PIANI ///

DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI

– In rapporto all'altezza	m/m	///
– Assoluto	m	///

DISTACCO MINIMO DAI CONFINI

– in rapporto all'altezza	m/m	///
– assoluto	m	///

DISTANZE DALLE STRADE: D.M. 2 aprile 1968 n°1404 e D.Leg. 30 aprile 1992 n°285 – nuovo Codice della Strada

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : P.U.A. (Piano Particolareggiato o Piano di Recupero)

Art. 17

ZONA OMOGENEA A_1

Norme particolari:

La zona omogenea A1 comprende gli aggregati di più antica costruzione nei quali sono riconoscibili valori di interesse storico, artistico e ambientale.

Per tale zona, che fu oggetto di apposito provvedimento ministeriale di spostamento all'inizio dello scorso secolo, si è previsto che in sede di redazione del P.U.A., si ipotizzi una possibilità di recupero residenziale di almeno il 50% dei vani esistenti. I rimanenti edifici, per i quali si è stimato un costo di rimessa in esercizio non compatibile con le possibilità dei privati, potranno essere oggetto di particolari interventi di recupero per il loro utilizzo nell'ambito di programmi per il riuso con funzioni di tipo pubblico del Centro Storico.

In tale zona vige il divieto assoluto di nuove costruzioni sulle aree libere; esse potranno, in via eccezionale, essere utilizzate per usi sociali e pubblici strettamente necessari.

Gli interventi urbanistici preventivi dovranno conseguire finalità conservativa della struttura viaria ed edilizia attraverso operazioni di restauro, consolidamento statico e ristrutturazione degli edifici esistenti.

Gli interventi dovranno inoltre conseguire finalità intese ad elevare lo standard funzionale della zona tenendo conto delle esigenze igieniche di decongestionamento urbano e delle aree da riservare a spazi pubblici e ad attrezzature.

Saranno consentite le eliminazioni di aggiunte prive di interesse, nonché le variazione di destinazione d'uso che non comportino le alterazioni delle sagome volumetriche.

In detti piani sarà inoltre stabilita la aliquota della volumetria da riutilizzare per l'edilizia economica e popolare secondo le disposizioni contenute nella Legge 865/71.

Nelle more, cioé fino alla formazione ed approvazione del piano particolareggiato o del piano di recupero, sono ammesse soltanto operazioni di restauro e di manutenzione ordinaria occorrenti per la salvaguardia della pubblica incolumità.

Nelle zone A_1 possono effettuarsi interventi che riguardano:

- manutenzione ordinaria (L.457/78 art. 31 lettera a);
- manutenzione straordinaria (L 457/78 art. 31, lettera b);
- restauro e risanamento conservativo (L 457/78 art.31, lettera c);
- demolizione con ricostruzione vincolata;
- demolizione senza ricostruzione;
- ristrutturazione edilizia a parità di cubatura esistente e solo se definita dal PUA.

ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il contributo di cui all'art. 3 della Legge n.10/77 non è dovuto nei casi di:

a) manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria;

b) restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che non comportino incremento della superficie rispetto a quella originaria e mutamento di destinazione d'uso. L'esecuzione è subordinata alla stipula della convenzione o dell'atto d'obbligo unilaterale predisposto dall'autorità Comunale;

c) nei casi previsti dal punto b) in presenza dell'unità minima d'intervento costituita dall'alloggio o da edifici unifamiliari, quando l'incremento di superficie utile o di variazione di destinazione d'uso non superi il 30% delle rispettive superfici originarie;

d) In tutti gli altri casi previsti ai sensi del punto g) dell'art.9 della Legge n.10/77 e successive, nella misura pari alle superfici utili preesistenti.

Il contributo di cui all'art.3 della Legge n° 10/77 è dovuto in tutti i casi in cui si verifica incremento di superficie utile o variazione di destinazione d'uso, nella misura dell'incremento stesso rispetto alle superfici originarie.

Nella determinazione delle superfici originarie non potranno includersi superfici non accatastate di edifici privi di licenza edilizia, concessione edilizia o permesso a costruire.

Il predetto contributo, determinato secondo legge, dovrà essere definito nell'ambito della convenzione allegata alla concessione o al progetto di recupero.

OPERE DI FINITURA ALLE FACCIATE

Nelle operazioni di ripristino delle facciate è prescritta la conservazione dei materiali esistenti in quanto visibili, nonché il rifacimento di cornici e sagomature e decorazioni di cui esistono tracce individuabili.

Nella revisione dei materiali di facciata debbono essere abolite le ornie e le soglie di marmo ed i rivestimenti esterni in gres, ceramica, maiolica o similari, ovvero gli intonaci composte con scaglie di marmo, variegati o in tinta unita, nonché quelli plastificati. Sono da escludersi inoltre vernici acriliche o sintetiche o finiture di intonaci di tipo graffiato.

Non è ammessa la tinteggiatura parziale dell'edificio. Se un edificio è diviso in più proprietà, la tinteggiatura delle facciate deve seguirne la partitura architettonica e non i confini di proprietà.

Non è ammesso evidenziare le cornici marcapiano con tinteggiature diverse da quelle delle facciate: le cornici, ove non sporgenti, possono essere evidenziate esclusivamente con finiture di intonaco.

E' prescritto l'uso di intonaco liscio o lamato, tinteggiato con tradizionali colori pastello in uso con pigmenti naturali e comunque tinte "per centri storici antichizzate".

Le parti basamentali delle facciate degli edifici e dei porticati devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura e all'umidità. Pertanto è obbligatorio, almeno per un'altezza di mt 1.50 l'uso di materiali durevoli.

Sono ammessi zoccoli di pietra o di intonaco colorato, eventualmente bugnato o il rivestimento in tufo locale, pietra vesuviana, calcare martellinato o pietra, purché realizzato con elementi di forma quadrata o rettangolare disposti a corsi orizzontali di adeguato spessore. Per le soglie e davanzali potrà utilizzarsi pietra locale non lucidata.

INFISSI ESTERNI

Gli infissi esterni quando possibile, vanno conservati. Nel caso di sostituzione, i nuovi infissi saranno delle stese dimensioni e forma di quelli originari e non conserveranno lo spartito quando esso sia individuabile.

I sistemi di oscuramento saranno di tipo tradizionale realizzati possibilmente in legno dipinto con esclusione di finitura trasparente del tipo "flatting".

I colori ammessi sono:

- Verde scuro
- Bianco satinato
- Testa di moro
- Beige chiaro

Gli stessi materiali e colori valgono per gli infissi dei locali commerciali e artigianali.

Per gli edifici che, all'entrata in vigore del presente piano, risultano in contrasto col presente articolo, i proprietari hanno 12 mesi per l'adeguamento, trascorsi i quali le opere necessarie verranno eseguite dal Comune in danno agli stessi.

ELEMENTI AGGETTANTI

Negli interventi che prevedono in ripristino o il rispetto delle facciate esistenti, è prescritto il mantenimento dei fili attuali. Sono, pertanto, vietati balconi o logge sporgenti rispetto al filo delle facciate e, comunque, aggetti di qualsiasi tipo, a meno che non riprendano situazione esistenti in precedenza.

Vanno eliminati i balconi realizzati in c.a.

E' prescritto altresì il mantenimento in sito di eventuali ringhiere in ferro battuto in ghisa fusa. Dove la rimozione si rende necessaria per riportare i vani luce a dimensioni rispondenti a requisiti igienici, dette ringhiere dovranno essere recuperate e rimesse in sito, con opportuno progetto di adeguamento.

Sono in ogni caso vietate ringhiere in ferro e vetro o in alluminio anodizzato o prefabbricate in c.a.

SPAZI APERTI

Per quanto riguarda gli spazi aperti, è fissato il vincolo assoluto di inedificabilità per tutte le aree non impegnate da costruzioni, siano esse a destinazione pubblica, ovvero legate alla resistenza o ad altre funzioni specifiche.

La sistemazione di strade piazza o gradinate, percorsi coperti o aperti, cortili, etc. pubblici o privati, deve essere tale che le superfici di usura trattate con materiali tradizionali e con assoluto divieto di asfalti o materiali a getto unito, ovvero di maioliche o marmittoni, clinker.

Particolare cura dovrà essere posta in sede di progetto, alla grana ed al colore dei materiali di pavimentazione. E' vietato pavimentare orti o giardini interni, se non in piccole parti legati all'uso da parte delle unità immobiliari ad esse finitime, o per percorsi o attraversamenti.

E' obbligatorio il rispetto delle alberature esistenti e comunque del verde, con particolare attenzione agli alberi di altezza superiore ai 5 metri.

RECINZIONI

E' fatto obbligo di limitare al massimo le recinzioni di spazi aperti e dei lotti.

Per le recinzioni necessarie è prescritto, comunque, l'uso dei materiali tradizionali. Sono vietate le recinzioni in metallo non dipinto a smalto, ovvero realizzate con elementi di calcestruzzo riproducenti elementi vegetali o animali. La recinzione di giardini privati va preferibilmente realizzata con siepi sempreverdi, eventualmente sostenute da rete metallica.

Le recinzioni vanno realizzate con muretti continui di altezza massima ml 1.00 anche essi eventualmente rivestiti in pietra o tufo senza ondulazioni e senza interruzione, con sovrastante ringhiera di altezza massima ml 1.00 ad elementi semplici o con tubolari in ferro verniciati nei colori: nero, marrone, grigio, verde scuro, bianco.

COPERTURE

Sono vietate le tettoie, le verande, le serre anche su terrazzi e terrazzini se non omogenee con l'impronta architettonica dell'edificio.

E' fatto obbligo di mantenere le coperture a tetto. Nei casi di rifazione del tetto di copertura dell'unità edilizia è previsto, ove possibile, l'uso di materiali tradizionali, ovvero coppi in argilla rosso antico, con eventuale riutilizzazione di elementi di recupero e con esclusione di altri tipi (marsigliesi, cemento, alluminio, etc.).

Per il riutilizzo dei sottotetti ai fini residenziali si rimanda a quanto previsto dalle norme contenute nella Legge Regionale della Campania 28 novembre 2000 n°15.

IMPIANTI

Nelle opere connesse all'inserimento di nuovi impianti nelle unità edilizie è fatto divieto di inserire tubi di scarico, canne fumarie, di ventilazione e canalizzazioni in genere sulle pareti prospicienti spazi pubblici; tubazioni idriche, elettriche, telefoniche, etc. non devono essere poste sulle facciate esterne se non in appositi incassi; per cui gli Enti preposti (Acquedotto, Enel, Telecom, etc.) dovranno adeguare tali impianti entro cinque anni dall'approvazione del presente Piano.

Le macchine di eventuali ascensori non dovranno presentare torrini emergenti al di sopra delle falde dei tetti.

Non è ammesso l'uso di comignoli in materie plastiche.

Le pluviali esterne dovranno presentare un tratto basamentale realizzato in ghisa di altezza pari a ml 2.00; esse devono essere realizzate in lamiera di ferro verniciata o in rame.

CARATTERISTICHE D'USO

Sono vietate destinazioni per magazzini di deposito, laboratori artigianali e piccole industrie che producono inquinamento atmosferico o acustico o introducono rifiuti inquinanti nelle fognature.

Le autorimesse, ove possibile, vanno ubicate al piano interrato. Se l'uscita da un'autorimessa è costituita da una rampa, fra l'inizio della livelletta inclinata ed il fili dello spazio pubblico di transito, deve essere previsto un tratto piano di lunghezza pari almeno a ml 3.00.

SISTEMAZIONI ESTERNE

Percorsi pedonali

Per i percorsi pedonali pubblici si devono usare pietre calcaree, vulvaniche o acciottolato o cotto, eventualmente alternati a ciottoli e/o listature di mattoni.

I porticati ed i marciapiedi devono essere lastricati unitariamente con materiali durevoli (porfido o cotto) escludendo l'impiego di materiali ceramici o gres.

illuminazione stradale

- è vietato l'uso di elementi illuminanti a forte intensità. In caso di insufficienza d'illuminazione si consiglia di aumentare il numero degli elementi illuminanti che dovranno essere unificati, preferendo, tra gli elementi in uso, quelli di dimensioni ridotte.
- Nelle zone pedonali sono prescritte illuminazioni a palina. Si consiglia, dove possibile, l'uso di elementi di sostegno a muro.

insegne pubblicitarie e tabelloni

Tutte le insegne di futura realizzazione o sostituzione di quelle esistenti dovranno essere improntate alla più assoluta discrezione e dovranno essere soggette all'approvazione del Amministrazione Comunale.

In ogni caso dovranno essere applicate parallelamente alle facciate e realizzate possibilmente con materiali non luminosi o illuminati in trasparenza. In Particolare, le insegne dovranno essere contenute all'interno del vano porta. E' ammesso il montaggio di insegne a bandiera o di altro genere se ben realizzate ed intonate con il contesto edilizio.

a) Muri di contenimento stradali o agricoli, parapetti e recinzioni

Sono vietati i muri di sostegno alti più di 3.00 ml. Oltre tale altezza si dovrà procedere per terrazzamenti sistemati a verde. Tutti i muri di sostegno e di recinzione, se eseguiti in c.a. dovranno essere rivestiti in pietra locale faccia vista (tufo, tufo listato, pietra calcarea, ecc.).

b) I parapetti vanno eseguiti:

con muretti anche essi eventualmente rivestiti, senza ondulazioni, di altezza di ml 1.00 senza interruzioni;

con ringhiere di altezza massima di ml 1.00 ed elementi semplici o con tubolari in ferro verniciati nei colori: nero, marrone, grigio, verde scuro.

c) Pavimentazioni esterne

E' d'obbligo la conservazione delle pavimentazioni in pietra ancora esistenti. Per i parcheggi devono usarsi lastre di pietra locale, masselli autobloccanti in cls., ciottoli e/o listature di mattoni, eventualmente alternati, al fine di articolare forme geometriche e tessiture che interrompano l'uniformità delle superfici e creino variazioni cromatiche.

PROGETTI DI CONSOLIDAMENTO STATICO

Gli interventi di recupero di unità edilizie per le quali, siano emerse situazioni di rischio per gli occupanti e per la pubblica incolumità, devono prevedere opere di consolidamento statico costituenti, con quello di adeguamento edilizio, un'unica ed organica tecnica.

Pertanto i progetti di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di detti edifici, devono essere sempre accompagnati da un progetto relativo all'adeguamento statico delle strutture portanti redatto, nei limiti delle proprie competenze, da un architetto, ingegnere o geometra, iscritto al rispettivo Albo professionale.

Gli interventi di recupero e di adeguamento statico di ogni singola U.M.I. devono essere eseguiti sulla base di un progetto esecutivo unitario, completo di tutte le planimetrie, sezioni, tutti i prospetti e particolari costruttivi, nonché accompagnati da una relazione tecnica, dai calcoli e dai disegni delle strutture.

Dovranno essere inoltre allegati al progetto il rilievo e le foto dello stato di fatto ed il quadro fessurativo di tutte le pareti e/o elementi portanti.

Il progetto di adeguamento statico dovrà comprendere in particolare:

1) Individuazione dello schema strutturale della sistemazione originaria;
2) Valutazione delle caratteristiche di resistenza degli elementi strutturali, tenuto conto dell'eventuale degrado dei materiali e dei dissesti sopravvenuti negli anni;
3) Individuazione dei provvedimenti e delle tecniche più idonee al rafforzamento;
4) Verifica statica del nuovo organismo strutturale.

I disegni del progetto devono contenere le necessarie informazioni atte a definire le modalità di realizzazione degli interventi.

La documentazione tecnica, di cui ai punti 1 e 2 va presentata indipendentemente dall'esigenza o meno di effettuare i provvedimenti di adeguamento statico di fabbricati esistenti.

Nei progetti di intervento su unità edilizie o singole unità immobiliari, oltre alla documentazione di cui al comma precedente, dovrà essere dimostrato, mediante apposita relazione tecnica, che gli interventi previsti non producono sostanziali variazioni nel comportamento strutturale globale dell'unità edilizia di appartenenza.

I criteri di scelta progettuale devono, in ogni caso, scaturire da convenzioni su:

- Caratteristiche dell'organismo edilizio, sotto il profilo architettonico, strutturale e della destinazione d'uso;
- Evoluzione delle predette caratteristiche e principali modifiche intervenute nel tempo;
- Comportamento strutturale al fine di accertare le cause ed il meccanismo di eventuali dissesti in atto.

FONDAZIONI

Le fondazioni degli edifici oggetto di intervento vanno verificate secondo i criteri stabiliti dalla vigente normativa.

Le verifiche di cui al precedente comma possono essere omesse qualora, su motivato giudizio del tecnico progettista ed in relazione alle caratteristiche dei terreni dedotte dalla relazione tecnica, siano verificate contemporaneamente tutte le seguenti condizioni:

a) nella costruzione non vi siano importanti dissesti di qualsiasi natura attribuibili a cedimenti di fondazione, né sia stato accertato che ve ne siano stati in precedenza;
b) gli interventi previsti non comportino sostanziali alterazioni dello schema strutturale del fabbricato;
c) gli stessi interventi no comportino rilevanti modifiche delle sollecitazioni trasmesse dalle fondazioni.

Le fondazioni di eventuali nuovi corpi di fabbrica, da inserire in aderenza a preesistenti fabbricati devono essere eseguite con sistemi e tecniche tali da non arrecare pregiudizio alle strutture circostanti.

OPERE DI SOTTOFONDAZIONE

Le opere di sottofondazione rispondono all'esigenza di consolidare lo stato di equilibrio delle strutture sovrastanti; non devono, pertanto, indurre in esse alcun nuovo regime di sollecitazione, rispettandone l'originaria impostazione statica.

Sono da escludersi tutti quei sistemi di sottofondazione che possano provocare scuotimenti, vibrazioni, etc.

Per la realizzazione di pali sono da adottarsi sistemi di trivellazione a rotazione.

PARETI MURARIE

Le strutture murarie che presentino gravi sintomi di instabilità, quali strapiombi o estese lesioni se appartenenti ad edifici privi di interesse storico- architettonico, possono essere demolite e ricostruite nella forma e posizione originaria, mediante l'impiego di materiali inerti simili alla muratura preesistente.

Per le strutture murarie che non presentino un quadro di dissesti grave, possono adottarsi metodi di consolidamento del tipo:

- iniezioni di miscele leganti;
- applicazioni di lastre in c.a. o rete metallica elettrosaldata;
- inserimento di piastrini;
- tirantature orizzontali e verticali.

Casi di indebolimento delle murature in prossimità di innesti ed incroci, dovuti a vuoti di qualsiasi genere, devono essere eliminati.

SOLAI

Ove si proceda alla sostituzione del solaio, questo sarà preferibilmente di tipo in cemento armato ordinario o precompresso o solai misti con blocchi interposti in laterizio od altro materiale, ovvero in acciaio ancorati alle estremità; solai in legno saranno, invece, da adottarsi ove ciò sia richiesto da particolare esigenze architettoniche.

Dove sia previsto l'inserimento di cordoli, questi potranno essere eseguiti a tratti, con sovrapposizione delle armature.

SCALE

Le scale in muratura che presentino situazione di dissesto, vanno adeguatamente consolidate mediante l'impiego di strutture metalliche o cementizie.

Nei casi di dubbia affidabilità va svolta la verifica dell'efficienza mediante prove di carico statico e dinamico.

ARCHI E VOLTE

Gli archi e volte che presentano piccole lesioni, possono esser consolidate mediante cucitura, iniezioni cementizie o di soluzioni di materie sintetiche o latro sistema idoneo.

Solo nei casi di lesioni macroscopiche non sanabili con i sistemi accennati al precedente comma e dimostrabili da apposita relazione tecnica preventiva, si potrà provvedere alla loro demolizione e ricostruzione salvaguardando le esigenze estetiche dell'edificio (forma, dimensioni, materiali).

NORME GENERALI

Nelle more della redazione ed approvazione dei P.U.A. è possibile operare la manutenzione ordinaria e straordinaria, ivi compreso l'eventuale intervento di riallineamento di solai per edifici compresi tra altri a diversa impostazione.

In caso in cui tali interventi siano finalizzati alla ricomposizione della cortina stradale è possibile prevedere un incremento volumetrico del 20%.

L'applicazione di nuove sollecitazioni al suolo, derivanti da sbancamenti, costruzione di opere di consolidamento o costruzione di opere murarie, impone la preventiva locale conoscenza dl suolo e del sottosuolo mediante indagine meccaniche, dirette e prove di laboratorio tendenti al riconoscimento degli spessori, delle geometrie e del comportamento meccanico dei vari tipi litologici interessati.

Per quanto attiene alle indagini sui terreni e sulle rocce, nonché alla progettazione e alla esecuzione delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazioni, si rimanda alla vigente normativa nazionale ed a quanto previsto dallo studio geologico di P.U.C. che si intendono qui interamente trascritti.

Art. 18

Zona A_2 CENTRO STORICO: RESTAURO ARCHITETTONICO – RISANAMENTO CONSERVATIVO, RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

DESTINAZIONE D'USO:

- residenza
- attrezzature pubbliche
- alberghi, pensioni, ostelli, pubblici servizi
- uffici pubblici e privati, studi professionali
- attrezzature commerciali
- Attrezzature per lo spettacolo, lo svago, lo sport
- Laboratori sussidiari attività commerciali

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

mc/mq /////

Ab/ha //////

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA mc/mq /////

ATTREZZATURE:

– Aree per verde pubblico e sport	mq/mq /////
– Aree per parcheggi pubblici	mq/mq /////
– Aree per l'istruzione	mq/mq /////
– Aree per attrezzature di interesse comune	mq/mq /////

ALTEZZA m ///

NUMERO PIANI //////

DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI

– È consentita la costruzione in aderenza

DISTACCO MINIMO DAI CONFINI

– in rapporto all'altezza	m/m
– assoluto	m

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : P.U.A. di iniziativa pubblica mediante la redazione di Piano particolareggiato e Piano di recupero.

Art. 19

Norme particolari (Zona A2)

La zona omogenea A2 comprende le aree comunque identificabili come appartenenti al Centro Storico in cui si mescolano edifici di antica fattura che si mescolano con edifici di più recente realizzazione individuando un'area con caratteristiche non del tutto omogenee.

Gli interventi in tale zona dovranno consentire finalità intese ad elevare lo standard funzionale della zona, ora caratterizzata da un utilizzo disgregato, tenendo conto delle esigenze igieniche di decongestionamento urbano e delle aree da riservare a spazi pubblici e ad attrezzature.

Saranno consentite sostituzioni a parità di volume nonché, per gli edifici di più antica fattura, le variazioni di destinazione d'uso che non comportino le alterazioni delle sagome volumetriche.

Nelle more della redazione ed approvazione dei P.U.A. è possibile operare la manutenzione ordinaria e straordinaria, ivi compreso l'eventuale intervento di riallineamento di solai per edifici compresi tra altri a diversa impostazione.

Nelle zone A2 possono effettuarsi interventi che riguardano:

- manutenzione ordinaria (L.457/78 art. 31 lettera a)
- manutenzione straordinaria (L. 457/78 art. 31, lettera b)
- restauro e risanamento conservativo (L. 457/78 art.31, lettera c)
- demolizione senza ricostruzione
- ristrutturazione edilizia ed urbanistica con integrazione delle volumetrie esistenti solo nel caso di adeguamenti igienico sanitari;
- recupero abitativo dei sottotetti nel rispetto della normativa tecnica di cui alla legge Regione Campania n.15/00.

Art. 20

Zona B_1 RESIDENZIALE SATURA

DESTINAZIONE D'USO:

- residenza
- attrezzature pubbliche
- alberghi, pensioni, ostelli, pubblici servizi
- uffici pubblici e privati, studi professionali
- attrezzature commerciali
- Attrezzature per lo spettacolo, lo svago, lo sport
- Laboratori sussidiari, attività commerciali

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

mc/mq /////
Ab/ha ////

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA mc/mq ///////

ATTREZZATURE:

– Aree per verde pubblico e sport	mq/mq //////
– Aree per parcheggi pubblici	mq/mq /////
– Aree per l'istruzione	mq/mq //////
– Aree per attrezzature di interesse comune	mq/mq ///////

ALTEZZA m. ///////

NUMERO PIANI ////////

DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI

– In rapporto all'altezza	m/m ////
– Assoluto	m ////////

DISTACCO MINIMO DAI CONFINI

– in rapporto all'altezza	m/m //////
– assoluto	m ///////

DISTANZE DALLE STRADE: D.M. 2 aprile 1968 n°1404 e D.Leg. 30 aprile 1992 n°285 – nuovo Codice della Strada

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : Permesso di Costruire

Art. 21

ZONA OMOGEGEA B_1

Norme particolari:

Comprende aree di più recente urbanizzazione, che per il particolare processo di formazione che le ha contraddistinte e per la tipologia edilizia in essa ricorrente non consentono di prevedere ulteriore nuova edificazione.

In relazione a quanto detto si evidenzia la carenza di infrastrutture di urbanizzazione secondaria che devono essere opportunamente ricercate ed insediate, pertanto sarà necessario prevedere gli opportuni completamenti per la formazione di aree attrezzate a spazi pubblici ed attività collettive.

Gli interventi ammessi sono le operazione di sostituzione edilizia (ricostruzione previa demolizione) e di completamento edilizio, per l'integrazione di servizi igienico sanitari all'interno di una percentuale massima del 10% della cubatura esistente a condizione che tale incremento sia riportato per ogni singola unità abitativa senza la costituzione di nuova unità.

E' ammessa la costruzione in aderenza.

Il piano si attua per mezzo di rilascio di Permesso a Costruire.

Per gli interventi di completamento edilizio e di sostituzione edilizia il rilascio del permesso a costruire è subordinato all'accollo da parte dei richiedenti degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in proporzione al volume nuovo in edificazione nel primo caso ed all'intero volume oggetto di intervento nel secondo caso.

Nelle zone B_1, oltre a quanto sopra detto, possono effettuarsi interventi che riguardano:

- manutenzione ordinaria (L.457/78 art. 31 lettera a);
- manutenzione straordinaria (L 457/78 art. 31, lettera b);
- restauro e risanamento conservativo (L 457/78 art.31, lettera c).

Art. 22

Zona B_2 RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

DESTINAZIONE D'USO:

- residenza
- pubblici esercizi
- uffici pubblici e privati, studi professionali
- attrezzature commerciali
- Attrezzature per lo spettacolo, lo svago, lo sport

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

mc/mq
Ab/ha

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA mc/mq 1,35

ATTREZZATURE:

Aree per verde pubblico e sport	mq/mq ////
Aree per parcheggi pubblici	mq/mq ////
Aree per l'istruzione	mq/mq ///
Aree per attrezzature di interesse comune	mq/mq ////

ALTEZZA m. 12,00

NUMERO PIANI n.3 (escluso il piano interrato ed il piano sottotetto)

DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI

- In rapporto all'altezza m/m 1
- Assoluto m 10,00

DISTACCO MINIMO DAI CONFINI

in rapporto all'altezza	m/m 0,5
assoluto	m 5,00

DISTANZE DALLE STRADE: D.M. 2 aprile 1968 n°1404 e D.Leg. 30 aprile 1992 n°285 – nuovo Codice della Strada

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : Permesso di Costruire.

Art. 23

ZONA OMOGENEA B_2

Norme particolari

Comprende aree di recente urbanizzazione, che per la tipologia edilizia in esse ricorrente, costituiscono una zona urbana che richiede opportuni completamenti edilizi ed aree attrezzate a spazi pubblici ed attività collettive.

Gli interventi ammessi sono le operazione di sostituzione edilizia (ricostruzione previa demolizione) e di completamento edilizio nell'ambito delle previsioni di cubatura consentita dal Piano.

E' consentita la costruzione su lotto libero nel rispetto degli indici di Paino.

E' ammessa la costruzione in aderenza.

Il piano si attua per mezzo di rilascio di Permesso a Costruire.

Per gli interventi edilizio il rilascio del permesso a costruire è subordinato all'accollo da parte dei richiedenti degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in proporzione al volume nuovo in edificazione nel primo caso ed all'intero volume oggetto di intervento nel secondo caso.

I sottotetti non abitabili potranno trovare variazione nell'ambito delle previsioni della Legge Regionale della Campania 28 novembre 2000 n°15.

Nelle zone B_2, oltre a quanto sopra detto, possono effettuarsi interventi che riguardano:

- manutenzione ordinaria (L.457/78 art. 31 lettera a)
- manutenzione straordinaria (L 457/78 art. 31, lettera b)
- restauro e risanamento conservativo (L 457/78 art.31, lettera c).

Art. 24

Zona B_s RESIDENZIALI SPECIALE

DESTINAZIONE D'USO:

- edilizia residenziale
- uffici pubblici e privati
- attrezzature commerciali
- Attrezzature per lo spettacolo, lo svago, lo sport

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

mc/mq 1,16

Ab/ha 116

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA mc/mq ////

ATTREZZATURE:

– Aree per verde pubblico e sport	mq/mq 0.116
– Aree per parcheggi pubblici	mq/mq 0.029
– Aree per l'istruzione	mq/mq 0.058
– Aree per attrezzature di interesse comune	mq/mq 0.029

ALTEZZA m 11,00

NUMERO PIANI n.3 (escluso il piano interrato ed il piano sottotetto)

DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI

– In rapporto all'altezza	m/m 1/1
– Assoluto	m 10.00

DISTACCO MINIMO DAI CONFINI

– in rapporto all'altezza	m/m 0,50/1
– assoluto	m 5.00

DISTANZE DALLE STRADE: D.M. 2 aprile 1968 n°1404 e D.Leg. 30 aprile 1992 n°285 – nuovo Codice della Strada

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : Piano Particolareggiato o Lottizzazione Convenzionata di iniziativa pubblica e/o privata

Art. 25

ZONA OMOGENEA B_S

Norme particolari

Tale zona è riservata agli insediamenti per l'edilizia residenziale.

Essa è caratterizzata dalla presenza di alberature caratteristiche che si ritiene necessario preservare,

Le costruzioni potranno essere ricavate all'interno dell'area con la condizione che possano per ogni lotto spiantati e ripiantati il 10% degli alberi presenti con il vincolo del mantenimento comunque della piantumazione presente.

Le costruzioni dovranno pertanto essere realizzate nel rispetto planimetrico delle radure esistenti.

In considerazione della particolarità dell'intervento è necessario un P.U.A. preventivo in modo da individuare lo schema migliore al fine del mantenimento della piantumazione esistente.

Il P.U.C. si attua pertanto mediante piano particolareggiato di zona o mediante lottizzazione convenzionata e sino all'approvazione di detti strumenti urbanistici preventivi le aree inedificate devono restare vincolate a zona agricola (E).

E' ammessa la costruzione in aderenza per la tipologia a schiera.

Art. 26

Zona C RESIDENZIALEI DI ESPANSIONE

DESTINAZIONE D'USO:

- edilizia residenziale
- uffici pubblici e privati
- attrezzature commerciali
- Attrezzature per lo spettacolo, lo svago, lo sport

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

mc/mq 0,76

Ab/ha 76

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA mc/mq ////

ATTREZZATURE:

- Aree per verde pubblico e sport	mq/mq 0.0760
- Aree per parcheggi pubblici	mq/mq 0.0190
- Aree per l'istruzione	mq/mq 0.0380
- Aree per attrezzature di interesse comune	mq/mq 0.0190

ALTEZZA m 11,00

NUMERO PIANI n.3 (escluso il piano interrato ed il piano sottotetto)

DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI

- In rapporto all'altezza	m/m 1/1
- Assoluto	m 10.00

DISTACCO MINIMO DAI CONFINI

- in rapporto all'altezza	m/m 0,50/1
- assoluto	m 5.00

DISTANZE DALLE STRADE: D.M. 2 aprile 1968 n°1404 e D.Leg. 30 aprile 1992 n°285 – nuovo Codice della Strada

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : Piano Particolareggiato o Lottizzazione Convenzionata di iniziativa pubblica e/o privata

Art. 27

ZONA OMOGENEA C

Norme particolari

Tale zona è riservata agli insediamenti per l'edilizia residenziale.

Il P.U.C. si attua mediante piano particolareggiato di zona o mediante lottizzazione convenzionata e sino all'approvazione di detti strumenti urbanistici preventivi le aree devono restare vincolate a zone agricole (E).

E' ammessa la costruzione in aderenza per la tipologia a schiera.

Art. 28

Zona C167 RESIDENZIALE PER EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

DESTINAZIONE D'USO:

- edilizia economica e popolare
- uffici pubblici e privati
- attrezzature commerciali
- Attrezzature per lo spettacolo, lo svago, lo sport

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

mc/mq 0,76

Ab/ha 76

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA mc/mq ////

ATTREZZATURE:

- Aree per verde pubblico e sport	mq/mq 0.0760
- Aree per parcheggi pubblici	mq/mq 0.0190
- Aree per l'istruzione	mq/mq 0.0380
- Aree per attrezzature di interesse comune	mq/mq 0.0190

ALTEZZA m 11,00

NUMERO PIANI n.3 (escluso il piano interrato ed il piano sottotetto)

DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI

- In rapporto all'altezza	m/m 1/1
- Assoluto	m 10.00

DISTACCO MINIMO DAI CONFINI

- in rapporto all'altezza	m/m 0,50/1
- assoluto	m 5.00

DISTANZE DALLE STRADE: D.M. 2 aprile 1968 n°1404 e D.Leg. 30 aprile 1992 n°285 – nuovo Codice della Strada

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : Piano Particolareggiato o Lottizzazione Convenzionata di iniziativa pubblica e/o privata

Art. 29

ZONA OMOGENEA C 167

Norme particolari

Tale zona è riservata agli insediamenti per l'edilizia economica e popolare.

Il P.U.C. si attua mediante piano particolareggiato di zona o mediante lottizzazione convenzionata e sino all'approvazione di detti strumenti urbanistici preventivi, o quanto meno fino all'adozione della delibera prevista dall'articolo 51 della Legge 865, le aree da destinare all'edilizia economica e popolare devono restare vincolate a zone agricole (E).

E' ammessa la costruzione in aderenza per la tipologia a schiera.

Art. 30

ZONA D PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ("PIP" Piano degli Insediamenti produttivi)

DESTINAZIONE D'USO:

1) (art 27 legge n.865/71)
2) laboratori artigianali

INDICE DI COPERTURA mq/mq 0.50

ALTEZZA massima ml 10.00
superiori in relazione di motivate esigenze produttive

DISTACCO DALLE STRADE assoluto 5.00 ml

DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI: in rapporto all'altezza m/m 100% h
assoluto m 5.00
diverso per motivate esigenze produttive

PARCHEGGIO LOTTO mq/mq 1/10

INDICE DI PIANTUMAZIONE 100 n/Ha

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: P.U.A. (Piano degli Insediamenti Produttivi)

Art. 31

ZONA OMOGENEA D

Norme particolari:

E' ammessa la sola residenza destinata ad alloggio del custode o del titolare della Ditta, per ogni singolo insediamento in qualità di pertinenza.

La formazione e l'approvazione del PIP equivale a dichiarazione di indifferibilità, urgenza e pubblica utilità delle opere in esso previste.

Le aree espropriate dal Comune verranno cedute in diritto di proprietà con vincolo di destinazione.

Il PIP comprenderà la viabilità interna della zona, gli spazi per parcheggi pubblici a servizio delle aree produttive, le fasce a verde nonché l'articolazione in lotti fabbricabili con norme di intervento.

La convenzione stipulata tra l'Autorità Comunale ed il concessionario conterrà un concordato in merito a:

- modalità e tempi di attuazione delle opere;
- oneri urbanizzazioni a carico dei lottizzanti;
- penalità a carico del concessionario in caso di inadempienze.

Art. 32

Zona T PER ATTREZZATURE PRODUTTIVE TURISTICHE (ALBERGHI, PENSIONI, RISTORANTI)

DESTINAZIONE D'USO:

- alberghi, ostelli, ristoranti
- attrezzature per lo spettacolo, lo svago, lo sport
- attrezzature commerciali e congressuali se connesse all'attività alberghiere
- Attrezzature di interesse generale, zone di uso pubblico o aperte al pubblico

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

mc/mq 0.50
Ab/ha ////

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA mc/mq 1,00 medio

ATTREZZATURE:

– Aree per spazi pubblici attrezzati	mq/mq 0.075
– Aree per parcheggi pubblici	mq/mq 0.025
– Aree per l'istruzione	mq/mq /////
– Aree per attrezzature di interesse comune	mq/mq 0.025

ALTEZZA m 10.00

NUMERO PIANI n.3 (escluso il piano interrato ed il piano sottotetto)

DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI

– Assoluto m 15.00

DISTACCO MINIMO DAI CONFINI

– assoluto m 7.50

DISTANZE DALLE STRADE: D.M. 2 aprile 1968 n°1404 e D.Leg. 30 aprile 1992 n°285 – nuovo Codice della Strada

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : Lottizzazione o Piano Particolareggiato dell'intera area indicata dal P.U.C. su iniziativa privata o comunale o Permesso a Costruire convenzionato se trattasi di intervento esteso all'intera area di P.U.C.

All'interno dei lotti almeno il 70% delle superfici scoperte dovrà essere sistemato a verde opportunamente attrezzato ed a servizio di ogni impianto; saranno previste aree di parcheggio nella misura minima di 8 mq/posto letto. Qualora il 30% di superficie scoperta non attrezzata non copra tutta la superficie necessaria per il parcheggio, la parte occorrente potrà essere reperita anche in aree che non formino parte del lotto, purché asservite all'impianto stesso con vincolo permanente di destinazione a parcheggio.

Art. 33

Zona T PER ATTREZZATURE PRODUTTIVE TURISTICHE (ALBERGHI, PENSIONI, RISTORANTI)

Norme particolari:

In fase di convenzione i richiedenti il Permesso a Costruire devono impegnarsi ad assumere per le attività alberghiere personale residente nel territorio comunale per il 70% del fabbisogno.
Sono vietate le residenze anche a servizio dell'attività stessa.

Art. 34

Zona E VERDE AGRICOLO SEMPLICE

DESTINAZIONE D'USO:

- residenza
- impianti occorrenti per la conduzione dei fondi agricoli

LOTTO MINIMO per la residenza mq.10.000

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

mc/mq ///
Ab/ha ///

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA mc/mq 0.03

ATTREZZATURE:

- Aree per spazi pubblici attrezzati mq/mq ////
- Aree per parcheggi pubblici mq/mq ////
- Aree per l'istruzione mq/mq ////
- Aree per attrezzature di interesse comune mq/mq ////

ALTEZZA m 7.50

NUMERO PIANI n.2 (escluso il piano interrato ed il piano sottotetto)

DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI

- In rapporto all'altezza m/m 2/1
- Assoluto m 10.00

DISTACCO MINIMO DAI CONFINI

- in rapporto all'altezza m/m
- assoluto m 5.00

DISTANZE DALLE STRADE: D.M. 2 aprile 1968 n°1404 e D.Leg. 30 aprile 1992 n°285 – nuovo Codice della Strada

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : Permesso a Costruire

Art. 35

ZONA E VERDE AGRICOLO SEMPLICE

Norme Particolari

La zona è destinata esclusivamente all'attività produttiva agricola. Sono ammesse quindi solo costruzioni destinate alla residenza rurale e le attrezzature e le infrastrutture strettamente necessarie alla conduzione dei fondi (silos, stalle, serre, magazzini, locali per la lavorazione dei prodotti agricoli).

In tale zona il piano si attua per mezza di rilascio di permesso a costruire e nel rispetti degli indici riportati in tabella.

Sono fatti salve tutti i dispositivi di legge che, in considerazione della funzione produttiva della zona, prescrivano od ammettano indici di densità diversi da quelli riportati in tabella.

L'indice di fabbricabilità fondiaria delle nuove costruzioni destinate ad abitazione dei conduttori del fondo sarà articolato sulla base del tipo di convenzione indicato sulla particella catastale:

- aree seminative a frutteto 0.03 mc/mq
- aree seminative irrigue con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva 0.05 mc/mq

Nel computo dei volumi abitativi di cui sopra non sono da conteggiare: stalle, silos, magazzini e locali per la lavorazione di prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche aziendali e colturali documentate.

La concessione ad edificare nuove costruzioni destinate ad abitazione dei conduttori del fondo deve essere riferita all'intera azienda agricola singola o associata e può essere concessa esclusivamente secondo le modalità di cui alla lettera d) del punto 6.3.1 del Piano Territoriale Regionale.

Il rilascio del permesso a costruire è altresì subordinato ad un programma per il potenziamento dell'agricoltura e ad un atto d'obbligo in cui l'avente diritto si impegna al mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola per una durata non inferiore a 20 anni ed al trasferimento dell'immobile al patrimonio in caso di inadempienza dell'impegno di cui sopra.

Per il calcolo del volume realizzabile per l'abitazione rurale la proprietà aziendale va computata, per i terreni messi a coltura, al netto delle aree incolte e improduttive boschive o con coltivazioni in atto per l'industria del legno, e al lordo degli edifici esistenti.

E' altresì possibile computare più particelle di terreno anche se non contigue, anche se le aziende insistono su terreni di Comuni limitrofi, nel qual caso è consentito l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo Comune, a condizione che le particelle appartengano allo stesso proprietario e che questo accetti l'imposizione del vincolo di inedificabilità a favore del Comune sulle particelle interessate che abbiano ceduto la proprie cubatura; vincolo da trascrivere presso la competente Conservatoria Immobiliare e da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio tecnico Comunale.

Tale norma può applicarsi sino a raggiungere una cubatura massima di mc 500.

Le costruzioni agricole esistenti, entro i limiti di densità fondiaria e di altezza fissati, possono essere ristrutturate e ampliate quando la consistenza catastale non consente di arretrare l'opera da costruirsi in conformità del D.M. 1 aprile 1968 n. 1404.

In ogni caso l'ampliamento deve essere compreso entro un massimo del 20% della cubatura esistente, purché le costruzioni siano direttamente utilizzate da imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi dell'art.12 della Legge 9.5.1975 n.153.

IMPIANTI ED ATTREZZATURE A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

In aggiunta ai volumi residenziali potranno essere consentite attrezzature ed impianti a servizio dell'agricoltura e strettamente dimensionati alle esigenze del fondo.

Per tali realizzazioni (stalle, silos, magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate) e stabiliscono indice di fabbricabilità territoriali rispetto al fondo non maggiore di 0.10 mc/mq; altresì per gli allevamenti zootecnici che possono esser consentiti esclusivamente nelle zone incolte e pascolive, non vanno superati i seguenti limiti:

- indice copertura 0.05
- minima distanza dai confini mt 20

Per gli impianti adibiti agli allevamenti di bestiame a carattere industriale e con una superficie minima di intervento pari a 10.000 mq non sono consentiti in ogni caso scarichi in fognature o canali senza le preventive disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'ufficio sanitario tenuto conto delle leggi e dei regolamenti.

Se si tratta di impianto cooperativo esso potrà essere dimensionato tenendo conto di tutti i fondi serviti; In ogni caso l'indice fondiario, relativo al solo lotto impegnato della costruzione, non potrà superare lo 0.20 mc/mq; l'altezza massima sarà di mt 7.50 e le distanze dei confini verso fondi privati o verso spazi pubblici saranno pari a doppio dell'altezza conseguita.

Sono tutelati gli ordinamenti colturali esistenti, la conservazione e la valorizzazione degli elementi di paesaggio agrario storico (filari, strade e sentieri, mulattiere, scalinate e qunt'altro).

Sugli edifici esistenti siano consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia oltre all'adeguamento igienico sanitario con il limite massimo del 15% e comunque non oltre i 30 mq., fermo restanti i requisiti previsti dal PTR (linee guida del paesaggio – punti 6 e segg.).

Art. 36

Zona Ef VERDE VINCOLATO

DESTINAZIONE D'USO:

- impianti occorrenti per la conduzione dei fondi agricoli

LOTTO MINIMO PER LA RESIDENZA mq. 15.000

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

mc/mq ////
Ab/ha ////

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA mc/mq 0.03

INDICE DI COPERTURA PER LE PERTINENZE LEGATE ALLA PRODUZIONE mq/mq 0,015

ATTREZZATURE:

Aree per spazi pubblici attrezzati	mq/mq ///
Aree per parcheggi pubblici	mq/mq ///
Aree per l'istruzione	mq/mq ///
Aree per attrezzature di interesse comune	mq/mq ///

ALTEZZA m 4.00

NUMERO PIANI n.1 (escluso il piano interrato ed il piano sottotetto)

DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI

- In rapporto all'altezza m/m
- Assoluto m 10.00

DISTACCO MINIMO DAI CONFINI

in rapporto all'altezza	m/m
assoluto	m 5.00

DISTANZE DALLE STRADE: D.M. 2 aprile 1968 n°1404 e D.Leg. 30 aprile 1992 n°285 – nuovo Codice della Strada

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : Permesso a Costruire

Art. 37

ZONA Ef VERDE VINCOLATO

Norme particolari:

Tale zona è destinata alla conservazione del patrimonio arboreo e floreale.

Non sono ammesse variazioni di destinazione d'uso ed in esso è vietata la realizzazione di qualsivoglia manufatto.

Sono tutelati gli ordinamenti colturali esistenti, la conservazione e la valorizzazione degli elementi di paesaggio agrario storico (filari, strade e sentieri, mulattiere, scalinate e qunt'altro).

Sugli edifici esistenti siano consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia oltre all'adeguamento igienico sanitario con il limite massimo del 15% e comunque non oltre i 30 mq., fermo restanti i requisiti previsti dal PTR (linee guida del paesaggio – punti 6 e segg.).

Art. 38

Zona Es VERDE speciale

DESTINAZIONE D'USO:

- impianti occorrenti per la conduzione dei fondi agricoli

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

mc/mq ////
Ab/ha ////

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA mc/mq 0.05

ATTREZZATURE:

Aree per spazi pubblici attrezzati	mq/mq ///
Aree per parcheggi pubblici	mq/mq ///
Aree per l'istruzione	mq/mq ///
Aree per attrezzature di interesse comune	mq/mq ///

ALTEZZA m 4.00

NUMERO PIANI n.1 (escluso il piano interrato ed il piano sottotetto)

DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI

- In rapporto all'altezza m/m
- Assoluto m 10.00

DISTACCO MINIMO DAI CONFINI

in rapporto all'altezza	m/m
assoluto	m 5.00

DISTANZE DALLE STRADE: D.M. 2 aprile 1968 n°1404 e D.Leg. 30 aprile 1992 n°285 – nuovo Codice della Strada

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : Permesso a Costruire

Art. 39

ZONA Es VERDE speciale

Norme particolari:

Tale zona è destinata alla conservazione del patrimonio arboreo e floreale ed alla incentivazione per la creazione di serre e simili.

Non sono ammesse variazioni di destinazione d'uso ed in esso è consentita la realizzazione di volumetrie aggiuntive da dedicarsi alla commercializzazione dei prodotti dell'agricoltura ed alla loro lavorazione.

Art. 40

ZONA DI RIPETTO CIMITERIALE

Le zone a vincolo cimiteriale sono destinate alle attrezzature cimiteriali e nella relativa fascia di rispetto, individuata dalla planimetria dello strumento urbanistico e comunque non inferiore a quella definitiva ai sensi dell'art.17 della L.R. 20.03.1982 n° 14, e che dovrà avere una profondità minima di 100 m da tutti i punti del muro di cinta del cimitero. Sono consentite soltanto piccole costruzioni per la vendita dei fiori ed oggetti di culto e l'onoranza dei defunti.

E' fatto divieto assoluto di costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici, comprese le residenze rurali, posteriori alla costruzione del cimitero stesso.

E' fatto divieto di ampliare gli edifici preesistenti alla costruzione del cimitero; è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria.

E' ammessa la realizzazione di parchi pubblici e colture arboree industriali.

Art. 41

ZONA DI RISPETTO – DIVIETO DI COSTRUZIONE

Zona di rispetto ai nastri stradali

Le norme previste dalla legge 12.02.1958 n.126, dalle legge 20.03.1965 n.2248, dal R.D. 08.12.1983 n.1470 , dalla legge 07.02.1961 n.59, dalla legge 24.07

.1961 n.729, dalla Circolare del Ministero dei LL.PP. 11.08.1966n.8321, dalla legge 06.08.1967 n.765, dal D.M. 01.04.1968 n.1404, dalle Circolare del Ministero dei LL.PP. 10.10.1968 n.135 e 30.12.1970 n.5980, dal D.L. 30.04.1992 n,285Nuovo Codice della Strada, e dal D.P.R. 16.12.1992 n.495 Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada, sono qui richiamate e regolano la tutela e le distanze minime di rispetto e protezione dl nastro stradale.

Le strade sono classificate riguardo alle loro caratteristiche, tecniche funzionali, nei seguenti tipi:

tipo A (autostrade)
tipo B (strade extraurbane principali)
tipo C (strade urbane secondarie)
tipo D (strade urbane di scorrimento)
tipo E (strade urbane di quartiere)
tipo F (strade locali)

Le distanze dal ciglio stradale da osservarsi nell'edificazione fuiri dal perimetro dei centri abitati, sia nel caso di ampliamento di edifici esistenti sia in quello di una nuova costruzione, sono le seguenti:

tipo A m 60
tipo B m 40
tipo C m 30
tipo F m 20

Le distanze dal cigli strada da osservarsi nell'edificazione nei centri abitati sia nel caso di ampliamento di edifici esistenti sia in quello di nuova costruzione, sono le seguenti:

tipo A m 30
tipo B,D m 20
tipo C,E,F m 10

In ogni caso valgono le indicazioni riportate nelle tavole di Piano.
IN tale fascia è possibile realizzare attrezzature e servitù prive di volumetria.

Zona di rispetto ai nastri ferroviari:

Le norme previste dal D.P.R. 11.07.1980 n. 753, dal D.M. 03.08.1981 e dalle leggi vigenti si intendono qui richiamate ed regolano la tutela e le distanze minime di rispetto w protezione della rete ferroviaria e delle sue infrastrutture.

Lungo il tracciato ferroviario non sono consentite nuove costruzioni ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri 30 dal limite della zona di occupazione della rotaia più vicina, dalle officine ferroviarie e dai seguenti impianti ferroviari.

Nelle fasce di rispetto della ferrovia , fermo restando i divieti di cui all'art. 235 della Legge 20.03.1965 n. 2248e s.m.i., non sono ammesse nuove costruzioni destinate ad abitazioni o ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

Zona di rispetto alla linea elettrica:

Nella zona di rispetto alla linea elettrica, larga m 20, è fatto divieto assoluto di ogni tipo di costruzione.

Si intendono qui richiamate tutte le norme di legge relative a quanto in oggetto e, in particolare, quelle di cui al R.D. 11.12.1933 n. 1775, alla Circolare Ministero degli Interni 15.05.1952 n. 38, al D.P.R. 21.06.1968 n. 1062 ed alla legge 18.12.1973 n. 880.

Zona di rispetto idrogeologico

Nella zona che si estende a partire dalle sponde del ruscello ed è vietata qualsivoglia costruzione.

Art. 42

ZONA F PER ATTREZZATURE PUBBLICHE (art.2 e art.4 c.5 DM 1444/68)

Per le zone destinate ad attrezzature PUBBLICHE (scolastiche, d'interesse collettivo, fiere ed attività alberghiero congressuali, attrezzature commerciali e relativi uffici) valgono le norme generali fissate. In particolare l'indice di fabbricazione è pari a 1 mc/mq. L'altezza massima degli edifici è pari a 10.00 mt, la distanza minima dai confini è pari a 10.00 mt. La distanza delle strade è stabilita da quanto prescritto dal D.M. 1404/68 e dal Nuovo Codice della Strada.

Qualora venisse redatto, prima dell'utilizzazione dell'are destinata all'attrezzatura scolastica, il piano di lottizzazione dell'unità fabbricabile in cui trovasi l'area stessa, questa, con il rispetto della superficie prevista, potrà essere diversamente ubicata, purché nell'ambito della stessa unità edificabile. Il vincolo comunque è da ritenersi valido fino all'approvazione finale del piano di lottizzazione.

Nella zona di rispetto di verde pubblico attrezzato sono ammessi impianti pubblici a cielo aperto, a carattere permanente, per lo sport e per il gioco, nonché attrezzature per lo spettacolo e per il tempo libero.

Art. 43

Zona G PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI USO COLLETTIVO, SERVIZI DI INTERESSE URBANO E DI QUARTIERE (Standards)

DESTINAZIONE D'USO:

- istruzione di base e dell'obbligo (IB);
- attrezzature religiose (AR)
- attrezzature culturali e sociali (CC),
- verde pubblico di quartiere (VP);
- attrezzature sportive (AS)
- attrezzature dell'amministrazione e dei servizi pubblici (AP)
- servizi sanitari ed assistenziali (H)
- dei parcheggi pubblici (P)
- degli impianti tecnologici (IP)

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

mc/mq 1,80

Ab/ha

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA mc/mq 2,00

ATTREZZATURE:

La dotazione complessiva di aree destinate a zone G nell'intero Comune, non potrà essere inferiore a 20 mq./abitante.

Tale quantità complessiva sarà ripartita, di massima, nel modo appresso indicato:

mq.4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;

mq.2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre;

mq.9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;

mq.4,50 di aree per parcheggi

ALTEZZA m 8.00

NUMERO PIANI n.2 (escluso il piano interrato ed il piano sottotetto)

DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI

Assoluto m 10.00

DISTACCO MINIMO DAI CONFINI

– assoluto m 10.00

DISTANZE DALLE STRADE: D.M. 02.04.1968 n°1404 e D.Leg. 30.04.1992 n°285 – nuovo Codice della Strada

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : Lottizzazione o Piano Particolareggiato dell'intera area indicata dal P.U.C. su iniziativa privata o comunale o Permesso a Costruire se trattasi di intervento esteso all'intera area di P.U.C.

Negli interventi dovranno essere riservate ad uso pubblico aree per il verde e zone pedonali e per il parcheggio nella misura non minore al 15% dell'area oggetto di intervento, se trattasi di zone fieristiche o commerciali.

In tutti gli altri casi consentiti, comunque, il 20% dell'area oggetto dell'intervento dovrà essere destinata a pubblici parcheggi.

Sono escluse le residenze anche se a servizio dell'attività stessa, la volumetria destinata ad uffici non potrà superare il 40% del totale e non potrà essere localizzata al piano terra.

Nelle planimetrie di piano sono indicate le specifiche destinazioni le zone G devono essere preferibilmente utilizzate per la destinazioni suddette. Ove necessario, e' tuttavia consentito, previa conforme deliberazione del Consiglio Comunale, il loro utilizzo per una destinazione diversa purché compresa fra quelle indicate.

Nelle aree destinate a verde pubblico e' consentita soltanto la realizzazione dei manufatti necessari per la gestione, l'utilizzo e l'arredo del verde stesso, oltre alla realizzazione di impianti sportivi compatibili con la sistemazione a verde.

Nelle zone destinate a parcheggio (P) e' ammessa la costruzione di edifici multipiano siano essi fuori terra che interrati ,da utilizzarsi come autosilos.

La dotazione di aree per la sosta degli autoveicoli va dimensionata in relazione alle attrezzature, sulla base di uno specifico studio da allegare al progetto.

Art. 44

Delocalizzazione vani fatiscenti del Centro Storico

E' necessario che i vano fatiscenti del Centro Storico vengano delocalizzati in una apposita area da individuare all'interno delle zone già indicate per la nuova edificazione: Bs; C; C167.

L'attività edilizia relativa a tali aree sarà subordinata alla redazione del Piano di Recupero del Centro Storico che prescriva come attuare la delocalizzazione e le priorità delle aree in questione.

Titolo III Norme finali

Capo I Norme finali

Art. 45

Norme di salvaguardia

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

Art. 46

Norme transitorie

Gli edifici in fase di realizzazione, ricadenti in zone agricole muniti, in ogni caso, di Permesso a Costruire, potranno essere completati secondo il permesso stesso, anche se in deroga alla destinazione d'uso puramente agricola entro 12 mesi dall'adozione del nuovo P.U.C., con assunzione degli oneri di urbanizzazione previsti dalle vigenti leggi.

Art. 47

Norme particolari

Nel caso della progettazione della viabilità di progetto prevista ed indicata graficamente nella zonizzazione di P.U.C., ove dovesse verificarsi che lungo il tracciato previsto si riscontrano difficoltà orografiche, geologiche o preesistenze edilizie (legittime), il tracciato stesso potrà esser leggermente modificato o migliorato.