



COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO

Provincia di Salerno



(Chiesa di San Giacomo Maggiore Apostolo)

attività di accompagnamento alla formazione del piano regolatore generale

adottato con delibera del Commissario ad Acta del 23/06/98 n°54/01

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

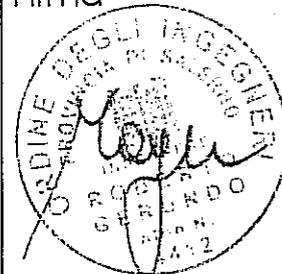
testo integrato con le prescrizioni di cui al DPGRC n. 389 del 13.7.2004

Prof. Ing. Roberto Gerundo

Collaboratore
Ing. Jr. Salvatore Bruno

Novembre 2004

Firma



Timbro

Avvertenze

Con riferimento al testo delle norme tecniche di attuazione al piano regolatore generale di seguito riportato, integrato con le prescrizioni contenute nel Controllo di conformità previsto dalla LR 14/1982 di cui al DPGRC n° 389 del 13.7.2004, si precisa che le parti di testo barrate con linea unica devono ritenersi eliminate in forza del suddetto DPGRC e sostituite con le parti di testo in grassetto.

ORDINAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE
DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO UNICO

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E
NORME DI ATTUAZIONE DEL
PIANO REGOLATORE GENERALE

ART. 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

Tutto il territorio comunale è disciplinato dal PIANO REGOLATORE GENERALE ai sensi della vigente legislazione statale e regionale.

Le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia sono soggette alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti norme e, per quanto non in contrasto con esse, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali.

Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del PIANO REGOLATORE GENERALE anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla Legge 3/11/1952 n. 1902 e successive modificazioni ed integrazioni al Dpr 380/2001, art. 12, commi 3 e 4.

ART. 2 - DEROGHE

~~Sono ammesse deroghe al PIANO REGOLATORE GENERALE nei casi di cui all'articolo 41/quarter della Legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni e nel rispetto delle procedure ivi previste.~~

È ammesso il rilascio di permessi di costruire in deroga al Piano regolatore generale nei limiti e con le modalità previsti dal Dpr 380/2001, artt. 14 e 20, comma 10.

ART. 3 - DEFINIZIONI

3-A DEFINIZIONI DEGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI

Si definiscono i seguenti elementi architettonici:

cortile: è l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche locali abitabili, delimitata da fabbricazione lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta aventi un'altezza maggiore o uguale a 2,50 m, con rapporto tra pieni e vuoti superiore a 1/6. L'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del cortile;

lastrico solare: è la copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da esso emergenti. L'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del lastrico;

chiostrina: è l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili;

locali seminterrati: si considerano locali seminterrati quelli che risultano posti al di sotto del naturale piano di campagna per almeno metà della superficie complessiva delle rispettive pareti;

interrati: si intendono locali interrati quelli posti interamente al di sotto del naturale piano di campagna;

locali a piano terra: si intendono quelli il cui pavimento è posto al livello di campagna ovvero ad un livello ad esso inferiore per meno della metà della superficie complessiva delle rispettive pareti.

3-B SUPERFICIE FONDIARIA - PERTINENZA URBANISTICA

All'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche ogni volume edilizio esistente, o da costruire ma provvisto di concessione, determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Lo stesso effetto consegue alle nuove concessioni edilizie rilasciate successivamente a tale evento.

Per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree coperte e scoperte di proprietà della stessa ditta, contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo fino a raggiungere il valore degli indici indicati nelle norme urbanistiche di attuazione dello strumento urbanistico.

Per detti volumi edilizi esistenti la superficie fondiaria corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dagli indici. In tali casi non saranno ammesse ricostruzioni eccedenti l'indice di densità prescritto.

La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la pertinenza urbanistica ad esso corrispondente.

Ad ogni rilascio di concessione il Comune provvede ad aggiornare la mappa degli asservimenti e/o dei lotti pertinenziali.

Eventuali compravendite o frazionamento di fondi successivi al momento della costituzione della pertinenza urbanistica, ai sensi dei primi comma, non incidono su quest'ultima.

3-C CATEGORIA DI ATTIVITA' EDILIZIA

~~*Nuova costruzione:* per nuova costruzione si intende una costruzione interamente nuova, anche se sorga su area risultante da demolizione.~~

~~*Ricostruzione:* per ricostruzione si intende la riedificazione di un fabbricato avente la cubatura dello stesso ordine di grandezza di quello preesistente.~~

~~*Costruzione parziale:* per costruzione parziale si intende quel complesso di lavori di ricostruzione indispensabile per ripristinare uno o più alloggi ed altri locali, utilizzando una parte importante della costruzione esistente.~~

~~*Ampliamento:* per ampliamento si intende quel complesso di lavori che hanno l'effetto di ingrandire il fabbricato creando uno spazio supplementare.~~

~~*Sopraelevazione:* per sopraelevazione si intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.~~

~~*Trasformazione:* per trasformazione si intendono le modifiche, strutturali, effettuate all'interno di un fabbricato.~~

~~Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:~~

~~a) *Interventi di manutenzione ordinaria:* "quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti" più dettagliatamente definiti nel precedente articolo 10; tra gli interventi di manutenzione ordinaria si possono comprendere per esempio le opere di:~~

~~- tinteggiatura e sostituzione di rivestimenti e pavimentazioni interni;~~

~~- riparazioni di infissi interni ed esterni;~~

~~- sostituzione di tubi e scarichi;~~

~~- riparazione ed ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;~~

~~- apertura o chiusura di porte e finestre interne.~~

~~b) *Interventi di manutenzione straordinaria:* "le opere o le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso"; tra gli interventi di manutenzione straordinaria si possono comprendere per esempio le opere di:~~

~~- tinteggiatura e rivestimento esterno;~~

~~- sostituzione di infissi esterni;~~

~~- sostituzione delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) senza che ciò comporti variazioni delle quote delle strutture stesse;~~

- consolidamento e risanamento delle strutture verticali;
- apertura o chiusura di porte e di finestre esterne;
- demolizione e costruzione di tramezzi divisorii;
- destinazione di locali interni a servizi igienici e impianti tecnologici.

e) *Interventi di restauro o risanamento conservativo*: "quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dall'esigenza dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio".

d) *Interventi di ristrutturazione*: "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 degli edifici, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti". Tra gli interventi di ristrutturazione si possono comprendere per esempio le opere di:

- sostituzione di strutture verticali ed orizzontali (architravi, solai, coperture) sempre che questa non comporti incrementi di volumi e di superfici coperte totali al di fuori degli indici consentiti dallo strumento urbanistico e che non siano demoliti tutti i muri perimetrali;
- modifica della posizione, dimensione e pendenza delle scale e rampe.

Per quanto riguarda edifici di qualsiasi natura legittimamente realizzati o sanati a norma di legge, è sempre consentita la sostituzione di parti costruttive degli stessi, applicando la tipologia di intervento della manutenzione straordinaria.

Ai fini delle presenti Nta, si intendono per:

- a) «interventi di manutenzione ordinaria», gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; più dettagliatamente, tra gli *interventi di manutenzione ordinaria* si possono comprendere le opere di:
- tinteggiatura e sostituzione di rivestimenti e pavimentazioni interni;
 - riparazioni di infissi interni ed esterni;
 - sostituzione di tubi e scarichi;
 - riparazione ed ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
 - apertura o chiusura di porte e finestre interne.
- b) «interventi di manutenzione straordinaria», le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso; tra gli *interventi di manutenzione straordinaria* si possono comprendere, per esempio, le opere di:
- tinteggiatura e rivestimento esterno;
 - sostituzione di infissi esterni;
 - sostituzione delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) senza che ciò comporti variazioni delle quote delle strutture stesse;
 - consolidamento e risanamento delle strutture verticali;
 - apertura o chiusura di porte e di finestre esterne;
 - demolizione e costruzione di tramezzi divisorii;
 - destinazione di locali interni a servizi igienici e impianti tecnologici.
- c) «interventi di restauro e di risanamento conservativo», gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) «interventi di ristrutturazione edilizia», gli interventi 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. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

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.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

e.5) 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, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) 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) 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.

3-D DEFINIZIONE DEL CONCETTO DI SUPERFICIE

Superficie utile: è la somma delle superfici di pavimento dei singoli vani dell'alloggio, esclusi i balconi, le terrazze, gli armadi a muro, le cantine, le soffitte non abitabili, tutti gli eventuali spazi comuni e le superfici comprese negli sguinci.

Superficie abitabile: è la superficie totale delle stanze (vani utili) esclusi i vani accessori che fanno parte dello stesso alloggio.

3-E DEFINIZIONE PER LA COMPOSIZIONE DEGLI ALLOGGI

Alloggio: per alloggio o appartamento si intende un insieme di vani ed annessi, od anche un solo vano utile, situati in una costruzione permanente, o in parti separate, ma funzionalmente connesse di detta costruzione e destinati ad uso di abitazione per famiglia.

L'alloggio deve avere un ingresso sulla strada (direttamente o attraverso un giardino, un cortile, ecc.) o su uno spazio comune all'interno della costruzione (scala, passaggio, ballatoio, ecc.).

L'alloggio deve essere necessariamente provvisto di acqua potabile e di W.C. interno all'alloggio stesso; l'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28, e non inferiore a mq. 38, se per due persone.

Vano: per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro, ecc.) anche se qualcuna non raggiunga il soffitto. La parete interrotta da notevole apertura

(arco, o simili) deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro.

Stanza (Vano utile): per stanza (vano utile) si intendono le camere da letto, le camere da pranzo, da studio, da soggiorno, le soffitte abitabili, le cucine e gli altri spazi destinati all'abitazione, separati da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere un letto da adulto (almeno 9 mq).

L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m. 2,70, riducibili a m. 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli;

Vani accessori: per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni, destinati ai servizi, ai disimpegni, ecc. (ingressi, anticamere, corridoi, bagni, latrine, ecc.) nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze.

Altri vani: per altri vani si intendono tutti quei vani che pur essendo compresi nel fabbricato residenziale non fanno parte integrante delle abitazioni (botteghe, autorimesse, cantine, magazzini, soffitte non abitabili, fienili, ecc.).

3-F DEFINIZIONE DI FABBRICATO E DI EDIFICIO RESIDENZIALE

Per fabbricato o edificio si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via, e possa avere una o più scale autonome.

Per fabbricato o edificio residenziale si intende quel fabbricato, urbano o rurale, destinato per la maggior parte della cubatura ad uso di abitazione.

3-G FONDI FUNZIONALMENTE CONTIGUI

Quando gli strumenti urbanistici non dispongono diversamente distinguendo a seconda della destinazione urbanistica, la contiguità funzionale coincide con quella fisica.

3-H DEFINIZIONI E METODI DI MISURA DEGLI ELEMENTI URBANISTICI

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti come appresso, riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

St - Superficie territoriale: Per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale, si intende l'area comprendente tutte le superfici da destinare, comprese nel suo perimetro, ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le superfici fondiarie.

Sf - Superficie fondiaria: Per superficie fondiaria, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria, si intende quella parte di area edificatoria che risulta deducendo dalla superficie territoriale le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria (strade, piazze, spazi pubblici, verde pubblico ed ogni altra area destinata ad altro uso dagli strumenti urbanistici), ivi comprese le fasce destinate al rispetto stradale, ferroviario, cimiteriale e dei corsi d'acqua così come graficamente individuate nelle tavole del Piano.

Nelle zone produttive D1 e D2, per la ottimale utilizzazione delle aree, è consentito comprendere le fasce di rispetto innanzi elencate nel calcolo della superficie fondiaria disponibile.

La superficie fondiaria può essere utilizzata in lotti secondo la minima unità di intervento o lotto minimo.

It - Indice di fabbricabilità territoriale: È il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile in una zona, che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo, e la superficie della zona stessa.

Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti.

If - Indice di fabbricabilità fondiaria: È il rapporto (mc/mq) fra il massimo volume realizzabile e la superficie fondiaria disponibile per l'edificazione, così come innanzi definita.

Dt - Densità di popolazione territoriale: È il rapporto (ab/ha) fra il numero di abitanti e la superficie territoriale interessata dall'insediamento.

Df - Densità di popolazione fondiaria: È il rapporto (ab/ha) fra il numero di abitanti e la superficie fondiaria interessata dall'insediamento.

Du - Destinazioni d'uso: Per ogni zona sono stabilite dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.

Attrezzature: Le aree per l'istruzione, le attrezzature d'interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati e i parcheggi pubblici debbono essere riservati in sede di attuazione dello strumento urbanistico nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.

Superficie minima del lotto: Dove è stabilito questo parametro si intende per superficie minima del lotto la minima porzione di terreno sulla quale è ammessa l'edificazione (con l'indice di fabbricabilità fondiaria stabilito).

Rc - Indice di copertura: È il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto; deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli oggetti costituiti da balconi e da pensiline.

H max - Altezza di un edificio: L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta. Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%.

L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o quello di sistemazione esterna dell'edificio se questo è più basso) alla linea di estradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto; per gli edifici coperti a tetto detta distanza si misura fino alla linea di gronda del tetto o, nel caso di mansarda abitabile, ai due terzi della proiezione verticale del tetto.

Quando le due linee suddette non siano orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra non potrà però superare né del 20%, né di due metri l'altezza massima consentita.

Quando l'edificio affaccia su più strade a vari livelli, l'altezza massima va misurata rispetto alla strada a quota più bassa.

N - Numero dei piani: Dove esiste questo parametro si intende il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano seminterrato, se abitabile ai sensi del seguente articolo, o destinato ad attività produttive.

Distacco fra gli edifici: È la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza del volume edificato.

Il calcolo di detta distanza non deve tener conto di cornici, aggetti e balconi; i balconi aperti, le pensiline, i cornicioni e le modanature, le gronde, ecc., aventi una sporgenza normale non superiore a 120 cm non formano distanze.

Distacco dai confini: È la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza del volume edificato, e la linea di confine; è stabilito in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato altresì un minimo assoluto.

Il calcolo di detta distanza non deve tener conto di cornici, aggetti e balconi; i balconi aperti, le pensiline, i cornicioni e le modanature, le gronde, ecc., aventi una sporgenza normale non superiore a 120 cm non formano distanze.

Distacco dal filo stradale: È la distanza minima che deve osservare l'edificazione dal ciglio delle strade principali per determinare la protezione degli assi e degli incroci stradali. All'interno dei centri edificati tale distanza è specificatamente individuata nelle norme di attuazione di ogni singola zona in relazione alla situazione orografica e d'impianto urbanistico.

Per le costruzioni al di fuori delle zone residenziali e produttive individuate nello strumento urbanistico, è previsto il rispetto delle distanze minime di cui al DI n. 1404/1968, al fine di garantire la visibilità, gli ampliamenti delle corsie e l'insediamento di ulteriori eventuali allacciamenti.

Accessori: Dove consentiti saranno ad un solo piano, ed adibiti al servizio dell'edificio principale. La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile e non dovrà superare la percentuale in rapporto al predetto volume stabilita nella tabella dei tipi edilizi.

Lunghezza massima dei prospetti: È la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

Spazi interni agli edifici: Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai $3/4$ dal perimetro.

Gli spazi interni ammessi nelle singole zone sono contraddistinti secondo la seguente simbologia:

Ac - Ampio cortile. Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo di 20,00 m;

Pa - Patio. Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime tra le pareti non inferiori a 6,00 m e pareti circostanti di altezza non superiore a 4,50 m;

Co - Cortile. Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a 8,00 m e la superficie del pavimento superiore a $1/5$ di quella delle pareti che la circondano;

Ch - Chiostrine. Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a $1/8$ di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a 20,00 m e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a 3,00 m.

Indice di piantumazione: Indica il numero di piante d'alto fusto (n/ha) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.

S.L.P. - Superficie lorda complessiva di pavimento: È la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ai vari piani sia fuori terra che entro terra; non vengono conteggiate nella Superficie lorda complessiva di pavimento S.L.P.:

le superfici di logge, porticati, balconi, terrazzi e cavedi;

le superfici di scale condominiali e di sicurezza, ascensori e montacarichi;

le superfici per autorimesse e corsie di manovra sia in sottosuolo che al piano terra;

le superfici al piano terra destinate al ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine, mezzi di trasporto per disabili fino ad un massimo del 4% della S.L.P. residenziale;

le superfici relative ai volumi tecnici quali quelle necessarie a contenere le apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati (impianti idrici di sollevamento, termici, elettrici, telefonici, di condizionamento dell'aria, fognari, di raccolta e sgombero di rifiuti solidi urbani, ecc.);

le superfici dei piani interrati o seminterrati che non abbiano i requisiti di abitabilità (altezza media interna inferiore a ml. 2,40);

le superfici dei piani sottotetti che non abbiano i requisiti di abitabilità di cui alla successiva definizione;

le superfici non superiori a mq. 24 dei locali destinati ad attività condominiali (gioco, riunioni ecc.) in edifici aventi almeno n. 6 unità immobiliari.

Volume massimo edificabile: È la massima volumetria realizzabile sull'area disponibile ottenuta moltiplicando la *Superficie fondiaria* per l'*Indice di fabbricabilità fondiaria*.

Volume dell'edificio: È da ricavarsi convenzionalmente moltiplicando la *Superficie lorda complessiva di pavimento S.L.P.* dei singoli piani per la relativa altezza computata da calpestio a calpestio ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio se piano, ovvero come media ponderata delle altezze se i solai sono inclinati.

Volumi tecnici: Sono da considerare "volumi tecnici", da detrarre quindi dal computo delle volumetrie autorizzabili sul lotto, quelli relativi a tutte le sagome eccedenti la linea di copertura (piana, a falde o mista) dell'edificio e cioè torrino scala, vano macchina ascensore, ecc., che non possono essere comprese, per esigenze tecnico funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalle norme urbanistico vigenti. I volumi tecnici devono essere commisurati in equa proporzione alle caratteristiche e all'entità degli edifici cui si riferiscono e la loro sistemazione non deve costituire pregiudizio alle soluzioni architettoniche d'insieme.

Sottotetti non abitabili: I locali non abitabili sotto le falde dei tetti e, quindi da non computarsi ai fini del calcolo del volume, devono avere sempre coperture inclinate con altezze medie interne non eccedenti ml. 2,35, lucernai di illuminazione di superficie complessiva non superiore ad 1/25 della superficie di pavimento e con ciascuna apertura di superficie non maggiore di 0,40 mq; detti locali possono essere utilizzati esclusivamente come depositi, ripostigli e servizi pertinenziali alle residenze, nonché come lavanderie e stenditoi. Le relative falde di copertura dovranno avere pendenza costante dal colmo alla linea di gronda che non potrà essere posta ad altezza maggiore di ml. 1,35 cm dall'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

In corrispondenza della copertura dei volumi destinati a lavanderie e stenditoi coperti, la consistenza dei quali deve essere commisurata al numero degli alloggi serviti in ragione di una superficie non superiore a mq.3.00 per alloggio, sono ammessi lucernai di dimensione superiori a quelle sopraddette.

Eliminazione delle barriere architettoniche: Sulla base di quanto contenuto e prescritto dagli articoli 27 e 28 della legge 30 marzo 1971, n. 118 e dal Regolamento di attuazione della medesima approvato con DPR 27 aprile 1978, n. 384, per tutti gli *edifici pubblici o di interesse pubblico*, nonché per tutte le attrezzature pubbliche o di uso pubblico dovranno essere usati particolari accorgimenti nella progettazione onde evitare le cosiddette "Barriere Architettoniche".

Pertanto, allo scopo di eliminare al massimo tali ostacoli nelle progettazione delle opere ed attrezzature anzidette, nonché per tutte le opere di urbanizzazione (spazi di percorso carrabile e pedonale, spazi di verde attrezzato, parcheggi, ecc.) devono essere evitati percorsi che presentino siffatti inconvenienti ovvero siano previsti percorsi appositi, eventualmente in alternativa, che facilitano l'uso e la funzione degli edifici e degli spazi stessi anche alle persone anziane e a quelle handicappate.

Sarà indispensabile perciò tenere conto di quanto indicato nella circolare del Ministero LL.PP. n. 4809 del 19 giugno 1963 che precisa le "Norme per assicurare la utilizzazione degli edifici sociali da parte dei minorati fisici e per migliorarne la godibilità generale", nonché delle norme recanti le disposizioni per il superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche negli *edifici privati* come previsto nella legge 9 gennaio 1989 n. 13, legge 27 febbraio 1989 n. 62, e secondo il regolamento di attuazione D. M. 14 giugno 1989 n. 236, con la Circolare esplicativa del Ministero dei LL.PP. del 22

giugno 1989 n. 1669/U.L. ed il DPR del 24 luglio 1996 n. 503 recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici.

ART. 4 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Ai sensi e per gli effetti della legge 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, il territorio comunale è classificato secondo le zone territoriali omogenee previste dall'art. 2 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968, in conformità della tavola n. 11 (in scala 1:2000) del PIANO REGOLATORE GENERALE.

ART. 5 - DISPOSIZIONI GENERALI SULLA DESTINAZIONE DI USO DELLE AREE DEL TERRITORIO COMUNALE

Ai sensi della legge 17 agosto 1942 n. 1150, modificata dalla legge 6 agosto 1967 n. 765, il territorio comunale è suddiviso in zone.

Le zone definiscono la disciplina urbanistica ed individuano, alla stregua delle norme vigenti, la destinazione d'uso delle aree facenti parte del territorio comunale così come disposto dalle Direttive e Parametri di pianificazione allegati alla Legge Regionale 20/3/1982 n. 14.

La divisione in zone del territorio comunale è contenuta nelle tavole n. 9 e 13 (in scala 1:5000) e n. 11 e 12 (in scala 1:2000) del Piano Regolatore Generale ed è espressa mediante differenti simbologie esplicative.

Le zone in cui è suddiviso il territorio comunale sono così definite:

1 - ZONE RESIDENZIALI

1-1: Zona di più antica formazione: tutela urbana e recupero	A
1-2: Zona totalmente edificata: insediamenti intensivi	B1
1-3: Zona parzialmente edificata: recenti insediamenti e completamento	B2
1-4: Zona di riqualificazione urbana e conversioni d'uso	B3
1-5: Zona di espansione: Edilizia Residenziale Pubblica (P.E.E.P.)	C
1-6: Zona di attrezzature a verde e relativi servizi	
- aree per istruzione	A.S.
- aree per attrezzature di interesse comune, assistenziali, religiose, sanitarie, amministrative	A.C.
- pubblici servizi, parchi, sport, gioco	V.A.

2 - ZONE PRODUTTIVE

2-1: Zona per gli insediamenti industriali	D1
2-2: Zona per gli insediamenti artigianali, commerciali, di servizio all'autotrasporto e terziari	D2
2-3: Zone di attività collettive, parcheggio e verde	

3 - ZONE AGRICOLE

3-1: Aree seminative o a frutteto	E2
3-2: Aree seminative irrigue con colture pregiate o ad orto	E3

4 - ZONE PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

4-1: Zona per servizi generali	F1
4-2: Zona per l'istruzione superiore	F2
4-3: Zona per parchi urbani e sport	F3
4-4: Zona cimiteriale	F4

5 - ZONE DI RISPETTO E TUTELA

- 5-1: Zona di rispetto stradale
- 5-2: Zona di rispetto ferroviario
- 5-3: Zona di rispetto cimiteriale
- 5-4: Zona di rispetto delle acque pubbliche

Le destinazioni d'uso ammesse nelle singole zone sono contrassegnate secondo la seguente simbologia:

- A: Attrezzature per la conduzione dei fondi agricoli e la prima conservazione dei prodotti.
- C: Attrezzature commerciali e per lo spettacolo;
- D: Dipendenze degli impianti produttivi per le residenze strettamente necessarie al personale di custodia;
- I: Impianti produttivi tecnicamente organizzati a carattere industriale ed artigianale;
- L: Laboratori artigianali di modesta entità di natura non rumorosa e non molesta;
- P: Attrezzature ed impianti di interesse generale o zonale espressamente indicate dal Piano;
- R: Residenza;
- S: Attrezzature ed impianti per lo sport, lo svago e lo spettacolo;
- T: Attrezzature alberghiere e per i trasporti pubblici, e pubblici esercizi;
- U: Uffici pubblici e privati - studi professionali, ambulatori - medici, chirurgici, veterinari, laboratori analisi ecc.

1 - ZONE RESIDENZIALI

Queste zone sono destinate ad abitazioni, uffici pubblici e privati, studi professionali, negozi, ristoranti, attrezzature ricettive di carattere generale, attrezzature di tipo ricreativo e per lo spettacolo, piccoli laboratori artigianali di carattere non rumoroso e nocivo e quanto altro il Comune ritenga non in contrasto con le funzioni innanzi descritte.

Le predette destinazioni d'uso saranno in appresso indicate con le seguenti sigle: R.T.C.L.U.

Le dette zone dovranno uniformarsi, per quanto riguarda la edificazione, agli indici ed alle prescrizioni riportate separatamente per ogni singola zona (da 1-1 a 1-6) nei paragrafi successivi nonché nella apposita tabella dei tipi edilizi.

Limitatamente alle strutture ricettive oggi presenti nelle zone A e B del P.R.G. (ristoranti, alberghi e pensioni), è consentito, al fine di provvedere ad interventi di adeguamento funzionale, un ampliamento massimo in ordine al 20% della volumetria preesistente, calcolata come appresso specificato per le sostituzioni edilizie in zona B.

Eventualmente è possibile richiedere la modifica di destinazione d'uso da residenze in alberghi nel caso di ristrutturazioni totali.

Gli interventi predetti sono in ogni caso da realizzarsi con il rispetto degli indici e parametri della zona residenziale omogenea nella quale è inserita la struttura ricettiva con le uniche deroghe della densità fondiaria ed altezza massima.

1-1: Zona di più antica formazione: Tutela urbana e recupero A

Sono le zone di più antica formazione e pertanto di particolare interesse storico, caratterizzate da agglomerati di notevole valore ambientale costituenti i nuclei centrali del capoluogo e della frazione di Casatori.

La perimetrazione di queste zone all'interno del Piano Regolatore Generale equivale alla individuazione di zona definita di Recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 5/8/1978 n. 457; tale zona è sottoposta a Piano di Recupero che prevede la disciplina per il riuso degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree in esso ricadenti con la individuazione delle unità minime di intervento.

In tale zona il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'approvazione dello strumento attuativo, salvo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia nei limiti di quanto previsto dall'art.9, comma 2 del Dpr

~~380/2001 con la esclusione esplicita della conversione d'uso che risulti incompatibile con le destinazioni ammesse.~~

I piani di Recupero dovranno individuare gli immobili sottoposti a vincoli ai sensi delle leggi n. 1089/39 e n. 1497/39; prescrivere particolari norme per gli interventi architettonici consentiti; censire i singoli edifici anche se privi di valore monumentale secondo schede tecniche di rilevazione delle consistenze e dello stato di conservazione; individuare eventuali unità minime di intervento.

Nella zona A sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: R.T.C.L.U.

Spazi interni consentiti: Co, Pa e Ch.

Nel rispetto delle norme dettate dal Piano di Recupero gli interventi saranno attuabili:

- dai proprietari singoli o riuniti in consorzio secondo le unità minime di intervento e rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati dalla unità di intervento;
- dal Comune, che ha facoltà di individuare ambiti compresi nel Piano, ove per condizioni di particolare degrado ovvero per preminenti interessi di tutela, si ritiene prioritario avviare interventi di recupero volti alla riutilizzazione di singoli immobili o complessi edilizi.

Va precisato che gli interventi edilizi autorizzabili sono esclusivamente quelli previsti dalle norme di attuazione del P.d.R. e che le aree libere dovranno comunque restare inedificate, salvo quanto dettagliatamente indicato per le ristrutturazioni edilizie ed urbanistiche e, comunque, dopo l'approvazione del Piano di recupero.

1-2: Zona totalmente edificata: Insediamenti intensivi B1

Tale zona, localizzata nella fascia esterna immediatamente a ridosso del nucleo abitato di più antica formazione nel Centro ed a nord della frazione di Casatori, è definita zona totalmente edificata per essere caratterizzata da ambiti urbani di rilevante densità volumetrica, variamente articolati e formati in epoche diverse e con situazioni statico-igieniche spesso precarie.

Questa zona è tipica espressione della caotica attività edilizia degli ultimi decenni.

Contraddistinta da episodici e spesso pesanti interventi edilizi, essa è caratterizzata dalla espansione a macchia d'olio dell'abitato che, dal nucleo di più antica formazione, ha di fatto rapidamente saturato tutte le fasce comprese tra il centro e le fasce esterne.

In tale zona, ormai quasi completamente saturata, è ammessa l'edificazione con singole concessioni per gli eventuali lotti liberi residui per uso non residenziale.

Sono altresì consentiti, nel rispetto dei parametri di distanza ed altezza massime previste in tale zona, interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente mediante demolizione di singoli edifici e ricostruzione del preesistente volume nei limiti della densità fondiaria massima di 3,00 mc/mq; sono ammesse ricostruzioni di densità superiori al predetto limite quando esse non eccedano il 70% della densità preesistente nel lotto.

Il calcolo del volume o della densità fondiaria esistente nel lotto, si effettua sommando le cubature ottenute per ciascun piano (compreso quello sottotetto anche se non abitabile) moltiplicando per l'altezza (misurata da pavimento a pavimento) la superficie totale del piano compresi i corpi aggettanti, i balconi, i muri, tramezzi e gli eventuali impianti tecnologici.

Il progetto di sostituzione edilizia va corredato di un idoneo rilievo planovolumetrico dello stato di fatto, con documentazione fotografica e con calcolo analitico dei volumi che verranno verificati dall'Ufficio Tecnico Comunale prima della loro demolizione.

Nei lotti presenti nel tessuto edilizio in cui attualmente insistono autonome attività artigianali, ricettive e produttive sono consentiti sui volumi esistenti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria salvo ad ammettere, per adeguamenti funzionali, ampliamenti "una tantum" nella misura massima del 10% della superficie coperta e del volume preesistenti con il rispetto dei parametri di distanza fra fabbricati fissati per la zona residenziale B1.

Nella zona B1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: R.T.C.L.U.S.

Spazi interni consentiti: Co e Pa.

È consentita, ove ne esistano i presupposti, l'edificazione in aderenza su due lati.

I parametri edilizi sono:

Indice di fabbricabilità territoriale
Indice di fabbricabilità fondiaria

$I_t = 1,60 \text{ mc/mq}$
 $I_f = 2,50 \text{ mc/mq}$

Superficie del lotto minimo		mq -----
Indice di copertura		0.40 mq/mq
Altezza massima		14,00 ml
Volume massimo		8000 mc
Numero dei piani		4
Distacco dagli edifici	in assoluto	10,00 ml
	in rapporto all'altezza	1/1
Distacco dai confini	in assoluto	5,00 ml
	in rapporto all'altezza	1/2
Lunghezza max dei prospetti		80,00 ml
Spazi interni consentiti		Co - Pa
Parcheggio nel lotto		10/100 mq/mc

1-3: Zona parzialmente edificata: Recenti insediamenti e completamento B2

Tale zona è prodotta di interventi recenti realizzati prevalentemente a nord del centro di S. Valentino.

Tali interventi, frequentemente caratterizzati da edilizia frammentaria e casuale, presentano all'inverso, ove sembrano disciplinate da un disegno più organico, una fitta rete di stradine anguste che lungi dal garantire una adeguata struttura viaria sembra piuttosto rappresentare il distacco tra fabbricati imposto dalle norme del C.C.

In tale zona sono ammesse edificazioni di completamento per uso non residenziale negli eventuali lotti liberi con il rispetto degli indici qui di seguito riportati.

Per gli interventi di sostituzione edilizia ed eventuali auspicabili ristrutturazioni urbanistiche, valgono le stesse norme dettate per la zona B1.

Nella zona B2 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: R.T.C.L.U.S.

Spazi interni consentiti: Ac e Pa.

È consentita l'edificazione in aderenza su due lati.

I parametri edilizi sono:

Indice di fabbricabilità territoriale		$I_t = 1,40 \text{ mc/mq}$
Indice di fabbricabilità fondiaria		$I_f = 2,00 \text{ mc/mq}$
Superficie del lotto minimo		mq -----
Indice di copertura		0.40 mq/mq
Altezza massima		10,50 ml
Volume massimo		5000 mc
Numero dei piani		3

Distacco dagli edifici	in assoluto	10,00 ml
	in rapporto all'altezza	-

Distacco dai confini	in assoluto	5,00 ml
	in rapporto all'altezza	-

Lunghezza max dei prospetti		60,00 ml
Spazi interni consentiti		Ac - Pa
Parcheggio nel lotto		10/100 mq/mc

1-3 bis: Potenziale volumetrico realizzabile nelle zone omogenee B1 e B2

Il potenziale volumetrico realizzabile deve essere utilizzato nel seguente modo:

- realizzazione di parcheggi;
- adeguamento igienico-sanitari ed impiantistici, non oltre il 10% della superficie esistente dell'alloggio, previa presentazione di opportuna documentazione attestante la necessità di adeguamento igienico-sanitario ed impiantistico;
- attività produttive non residenziali a condizione che venga dimostrata l'osservanza delle norme riguardanti gli standard specifici.

1-4: Zona di riqualificazione urbana e conversione d'uso: B3

È rappresentata dalle aree interne al centro abitato occupate da insediamenti produttivi sia in attività che in disuso.

Per incentivare il trasferimento dei predetti impianti produttivi nella zona D ad essi destinata ed allontanare quindi dal centro i notevoli disagi connessi con l'attuale interferenza di destinazioni d'uso, saranno consentiti, per poter reperire, all'interno di tessuti residenziali fitti e degradati, gli spazi dove insediare servizi terziari di interesse pubblico, interventi di riqualificazione urbana riguardanti interi ambiti di zona omogenea così come definiti dalla Tavola n. 12 del P.R.G., escludendo gli edifici esistenti distinti dagli impianti produttivi adiacenti di proprietà altrui dalla zona B3 ove siano stati erroneamente inseriti ed inserendoli nella contigua zona omogenea B1.

Tali interventi saranno assentiti con singole concessioni edilizie solo a seguito di preventiva approvazione, da parte del Consiglio Comunale, della proposta di massima che dovrà indicare nel dettaglio la destinazione della parte destinata a fini pubblici a condizione che venga dimostrata l'osservanza delle norme riguardanti gli standard specifici.

Saranno consentite le successive trasformazioni delle aree lasciate libere e/o dei contenitori industriali in strutture destinate al settore terziario nella seguente misura:

il 50% della superficie totale disponibile per funzioni terziarie quali strutture ricettive (bar, ristoranti, alberghi, ecc.), commercio, uffici, centri di diagnostica medica e laboratori specialistici non nocivi o molesti con esplicita esclusione delle residenze;

il 50% della superficie totale disponibile per fini pubblici quali strutture per lo spettacolo, sport e tempo libero, sale convegno ed esposizioni, uffici pubblici, nonché altri servizi di interesse pubblico ad esclusione dei parcheggi da ricavarsi nella misura appresso indicata.

Dette iniziative, promosse anche mediante consorzi misti pubblico-privato, saranno regolamentate da uno schema di convenzione, predisposta dall'Amministrazione Comunale, per la completa gestione degli interventi e per garantirne la fruizione sociale.

In tale zona è esclusa categoricamente qualsiasi destinazione residenziale, ad eccezione delle sostituzioni volumetriche relative ad abitazioni già preesistenti nelle U.M.I. all'atto dell'adozione del P.R.G. e degli alloggi destinati agli operatori direttamente impegnati nella conduzione e gestione delle attrezzature innanzi elencate, la cui consistenza in ogni caso non potrà superare il 10 % del volume complessivo con un massimo di mc. 500.

È in facoltà del Consiglio Comunale, in occasione dell'approvazione della proposta di massima di cui al comma 3° precedente, poter accogliere motivata richiesta di esclusione dall'U.M.I. delle volumetrie residenziali preesistenti con la precisazione che a queste si applicheranno le norme di attuazione relative alle zone residenziali adiacenti.

Negli interventi di cui sopra si dovranno garantire le seguenti superfici minime da destinare a parcheggio privato, anche da ricavarsi a livello interrato, e verde attrezzato nel lotto in rapporto alle specifiche destinazioni d'uso:

- per interventi destinati ad attività terziarie, strutture ricettive, culturali, per lo spettacolo e lo sport: parcheggi in ragione di mq. 40 per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento come definita all'articolo 3 - H precedente;
- verde attrezzato in ragione di mq. 40 per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento come definita all'articolo 3 - H precedente;
- per interventi destinati a centri commerciali:

parcheggi in ragione di mq. 200 per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento come definita all'articolo 3 - H precedente;
verde attrezzato in ragione di mq. 20 per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento come definita all'articolo 3 - H precedente.

Nella zona B3 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: S.T.C.U.D.L.

Spazi interni consentiti: Ac e Pa.

Per gli interventi di ristrutturazioni edilizie con riconversione d'uso dei contenitori esistenti, nel rispetto delle stesse sagome plonovolumetriche, saranno consentiti incrementi di superficie lorda di pavimento garantendo in ogni caso l'osservanza dei parametri innanzi fissati per le destinazioni d'uso previste, nonché per i parcheggi ed il verde attrezzato.

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica con totale demolizione dei volumi preesistenti i parametri edilizi sono:

Indice di fabbricabilità territoriale	lt = - mc/mq
Indice di fabbricabilità fondiaria	lf = 3,00 mc/mq
Superficie del lotto minimo	mq -----
Indice di copertura	0.50 mq/mq
Altezza massima	14,00 ml
Volume massimo	mc -----
Numero dei piani	3n

Distacco dagli edifici	In assoluto	12,00 ml
	in rapporto all'altezza	1/1

Distacco dai confini	In assoluto	6,00 ml
	in rapporto all'altezza	1/2

Lunghezza max dei prospetti	60,00 ml
Spazi interni consentiti	Ac - Pa
Parcheggio nel lotto	40 -200/100 mq/mq

Le destinazioni pubbliche, saranno effettivamente definite da apposita convenzione fra privato proponente il progetto ed Amministrazione Comunale, rappresentata, su delega, dal responsabile del suo Ufficio Tecnico che ne curerà la stesura e la sua definizione.

1-5: ZONA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA: P.E.E.P. C

Questa zona sottoposta a Piano Particolareggiato di Esecuzione P.E.E.P. per l'edilizia economica e popolare ai sensi della legge 18/4/1962 n. 167 e della legge 22/10/1971 n. 865, è suddivisa in due distinti comparti contrassegnati con la sigla C/1 per quello localizzato ad Ovest del Capoluogo e con la sigla C/2 per quello posto a nord-ovest della frazione Casatori; detti comparti sono regolati da due distinti Piani Particolareggiati di Esecuzione (P.E.E.P.) per l'edilizia economica e popolare ai sensi della legge 18/4/1962 n. 167 e della legge 22/10/1971 n. 865 adottati rispettivamente con delibere di Consiglio Comunale n. 76 del 18-09-1989 e n. 34 del 20-09-1992 viste dal CO.RE.CO. di Salerno rispettivamente in data 06-10-1989 e 13-11-1992.

Prima della attuazione del Piano di Zona è vietato ogni intervento edilizio e qualunque operazione che modifichi lo stato dei luoghi.

Nella zona C sono ammesse le destinazioni d'uso e gli spazi interni specificamente previsti dai Piani Particolareggiati P.E.E.P. vigenti.

Gli indici e i parametri riportati nella tabella dei tipi edilizi sono quelli dei Piani Particolareggiati vigenti.

I parametri edilizi per la zona C/1 sono:

Indice di fabbricabilità territoriale	lt = 1,30 mc/mq
Indice di fabbricabilità fondiaria	lf = 2,91 mc/mq
Superficie del lotto minimo	1500 mq
Indice di copertura	0.30 mq/mq
Altezza massima	13,00 ml

Volume massimo	-	mc
Numero dei piani	4n	
Distacco dagli edifici	in assoluto	12,00 ml
	in rapporto all'altezza	1/1
Distacco dai confini	in assoluto	6,00 ml
	in rapporto all'altezza	1/2
Lunghezza max dei prospetti	-	ml
Spazi interni consentiti	Pa	
Parcheggio nel lotto	6/100	mq/mc

I parametri edilizi per la zona C/2 sono:

Indice di fabbricabilità territoriale	$I_t = 0,92$	mc/mq
Indice di fabbricabilità fondiaria	$I_f = 1,44$	mc/mq
Superficie del lotto minimo	2000	mq
Indice di copertura	0.20	mq/mq
Altezza massima	10,50	ml
Volume massimo	-	mc
Numero dei piani	-	

Distacco dagli edifici	in assoluto	12,00 ml
	in rapporto all'altezza	1/1

Distacco dai confini	in assoluto	6,00 ml
	in rapporto all'altezza	1/2

Lunghezza max dei prospetti	-	ml
Spazi interni consentiti	Pa	
Parcheggio nel lotto	6/100	mq/mc

1-6: ZONE DI ATTREZZATURE A VERDE E RELATIVI SERVIZI: A.S. - A.C. - V.A.

Le aree contraddistinte nella tabella dei tipi edilizi con le sigle A.S., A.C., V.A., sono destinate alle attrezzature per l'istruzione, assistenziali, religiose, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, parchi, gioco e sport.

L'indice di fabbricabilità fondiaria e l'indice di copertura relativi a tali aree sono validi per i lotti espressamente riservati ad attrezzature scolastiche, di pubblico interesse ecc.

Per le aree destinate a verde attrezzato è ammessa una edificazione fondiaria non superiore a 0,20 mc/mq ad eccezione di impianti sportivi che comportino volumetrie particolari.

Nelle zone destinate ad attrezzature e servizi AS, AC e VA sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: P.S.

Spazi interni consentiti: Ac e Pa.

Sulle aree vincolate dal P.R.G. ad attrezzature pubbliche o a verde attrezzato le opere previste dal P.R.G. possono essere realizzate, in tutto o in parte, e gestite dai privati proprietari delle aree stesse; in tal caso l'Amministrazione Comunale esigerà che venga stipulata una convenzione in ordine alle condizioni di fruizione da parte del pubblico. Sulle aree di proprietà comunale, perché espropriate o altrimenti acquisite, è parimenti ammessa la realizzazione e gestione da parte di privati delle opere previste dal P.R.G. purché però vi sia concessione in tal senso da parte dell'Amministrazione Comunale, la quale determini altresì, attraverso la stipula di apposita convenzione con il privato, la durata, le modalità di gestione e l'eventuale acquisizione al demanio comunale delle opere realizzate alla scadenza; per quest'ultima eventualità, se le opere e le attrezzature sono state realizzate dal privato, è necessario precisare e definire come tali attrezzature verranno successivamente utilizzate: nel caso sia sempre il privato a voler condurre tali attrezzature è necessario o procedere ad un rinnovo, o a una nuova stipula di convenzione per l'utilizzo oppure dare la possibilità al privato di

acquisire definitivamente l'area comunale con riscatto oneroso. Se, invece, l'ente comunale intende procedere all'acquisizione delle attrezzature realizzate dal privato, è necessario definire l'entità del riscatto a carico comunale, sempreché vi sia unanimità e consenso d'intenti fra pubblico e privato.

È inoltre consentito, al fine di dotare le aree urbane del maggior numero possibile di parcheggi, di realizzare, con le modalità innanzi descritte e limitatamente alle aree destinate a verde attrezzato per il gioco e lo sport, parcheggi sotterranei che garantiscano in ogni caso la destinazione delle aree sovrastanti prevista nel P.R.G.

2 - ZONA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI: D

Zona destinata a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati e a nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale e relative attrezzature; tale zona è altresì destinata al trasferimento di impianti produttivi (piccole industrie e laboratori artigianali) oggi ospitati nel perimetro urbano.

Per incentivare il trasferimento dei predetti impianti produttivi nella zona D ad essi destinata ed allontanare quindi dal centro i notevoli disagi connessi con l'attuale interferenza di destinazioni d'uso, si consente la successiva trasformazione dei contenitori industriali in strutture destinate al settore terziario secondo le norme della zona B/3 di cui al punto 1-4.

La zona D, localizzata a ridosso dell'asse stradale Nocera - Sarno, è stata suddivisa in tre ambiti in funzione della specifica destinazione di ciascuno di essi:

2-1 Zona per insediamenti a carattere industriale e artigianale: D1

2-2 Zona per gli insediamenti a carattere commerciale e artigianale: D2

2-3 Zone di attrezzature collettive, parcheggio e verde.

~~In tutte le dette zone, caratterizzate da un notevole processo di urbanizzazione con prevalente destinazione artigianale e commerciale, è ammessa l'edificazione mediante rilascio di singole concessioni previa l'approvazione di un preventivo Piano per gli insediamenti produttivi P.I.P.~~

~~In tutte le dette zone, caratterizzate da un notevole processo di urbanizzazione con prevalente destinazione artigianale e commerciale, è ammessa l'edificazione mediante rilascio di singole concessioni previa l'approvazione di un preventivo Piano per gli insediamenti produttivi P.I.P.~~

La zona D1 è suddivisa nei comparti a) e b).

In zona D1a, già insediata da attività industriali, è ammessa l'edificazione mediante intervento urbanistico diretto, previo rilascio del necessario atto abilitativo.

In zona D1b, caratterizzata da scarsa urbanizzazione a carattere prevalentemente rurale, è ammessa l'edificazione previa approvazione del Piano degli insediamenti produttivi.

In zona D2, caratterizzata da rilevante urbanizzazione a carattere prevalentemente artigianale e commerciale, è ammessa l'edificazione mediante intervento urbanistico diretto, previo rilascio del necessario atto abilitativo.

L'edificazione diretta è condizionata al disposto dell' articolo 31, comma 5, della Legge 1150/42, così come modificato ed integrato dalla Legge 765/67, che stabilisce: *"La concessione è comunque ed in ogni caso subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primarie o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della concessione"*.

Al fine di garantire lo svolgimento di un completo programma di esecuzione di tali opere di urbanizzazione, ove queste non fossero già direttamente e completamente eseguibili con finanziamenti pubblici, l'Amministrazione Comunale, ~~favorirà~~ **può favorire** la costituzione di Consorzi tra privati imprenditori che cureranno la realizzazione di segmenti funzionali delle infrastrutture mediante la stipula di apposite convenzioni con l'Ente Pubblico.

Gli allacciamenti alle opere di urbanizzazione principali saranno comunque a cura e spese dei privati fruitori. Qualora la preesistente stratificazione edilizia comportasse difficoltà realizzative, la disposizione dei suddetti allacciamenti sarà organizzata sulla base di apposite direttive da emanarsi a cura dell'ufficio tecnico comunale.

~~In via subordinata l'Amministrazione Comunale, per le zone in cui non insistono già costruzioni e che non potranno reputarsi, quindi, di "completamento" di un tessuto produttivo già consolidato, potrà scegliere di attuare le previsioni di P.R.G. attraverso i Piani di Insediamenti Produttivi secondo i criteri~~

e le modalità indicati nell'art. 27 della legge n. 865 del 22-10-1971, soprattutto laddove dovessero riscontrarsi obiettive difficoltà alla costituzione dei Consorzi tra i privati e quindi palesarsi ostacoli per garantire, in linea prioritaria, la esecuzione delle opere di urbanizzazione e di infrastrutturazione.

Nel rispetto delle Direttive e dei Parametri di Pianificazione di cui al Titolo II della Legge Regione Campania n. 14 del 20/03/1982, punto 1.6, lettera e, si fissano le seguenti norme, necessarie per regolamentare sia i P.I.P. sia l'intervento urbanistico diretto ove ammesso."

DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE E DIMENSIONI DELLE INIZIATIVE

Nelle due sottozone D potranno essere localizzati tutti gli impianti e le attività appresso elencate purché non nocive e pericolose:

- 1) Attività di piccole e medie industrie
- 2) Attività artigianali
- 3) Attività commerciali, di servizio all'autotrasporto e terziarie
- 4) Alloggi di limitata dimensione al servizio delle attività di cui ai punti precedenti **con le caratteristiche e nei limiti di quanto previsto al punto f), art.2, della legge regionale 26/1975.**

È facoltà dell'Amministrazione Comunale di escludere dalla zona industriale quelle attività (Artigianali e Industriali) che, per le loro speciali caratteristiche, costituiscono un pericolo o un danno per la salute pubblica.

Per tutte le attività ed i relativi impianti, compresi quelli genericamente nocivi e pericolosi, si applicano le normative vigenti di settore.

DISPOSIZIONI GENERALI SULLA DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE INCLUSE NELL'AGGLOMERATO INDUSTRIALE

La divisione in zone del territorio, delimitato nella tavola n. 11 in scala 1:2000 del P.R.G., espressa mediante differenti simbologie esplicative, è riferita alle seguenti specifiche destinazioni d'uso:

ZONE PRODUTTIVE:

D 1:INDUSTRIALE

D 2:ARTIGIANALE

COMMERCIALE, DI SERVIZIO ALL'AUTOTRASPORTO E PER ATTIVITA' TERZIARIE

ZONE DI USO PUBBLICO:

- ATTREZZATURE ASSISTENZIALI (asili nido)
- ATTREZZATURE SPORTIVE E PER IL TEMPO LIBERO
- ATTREZZATURE COMUNI (poliambulatorio, stazione bus, ufficio postale, ecc.)
- SERVIZI GENERALI (depuratore, cabina elettrica, serbatoio idrico, cabina gas)
- PARCHEGGI E SERVIZI PER LA VIABILITA'

ZONE DI RISPETTO:

- STRADALE
- ACQUE PUBBLICHE
- ANTINQUINAMENTO

ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI

Risultano inserite nel perimetro dell'agglomerato industriale fasce o nuclei di volumi preesistenti che hanno prevalentemente destinazione di edilizia residenziale (rurale o urbana).

Su tali volumi ricadenti in area campita con la simbologia delle zone D1, a e b, e D2, sono ammessi esclusivamente interventi diretti finalizzati al riuso del patrimonio edilizio esistente nel rispetto delle destinazioni attuali con esplicita esclusione di nuove edificazioni o ampliamenti.

È consentita pertanto anche la ristrutturazione edilizia o la sostituzione volumetrica qualora siano

finalizzate ad attività industriali, artigianali o commerciali.

ZONE PRODUTTIVE

2-1 ZONA INDUSTRIALE

D 1

Destinata ad insediamenti di unità industriali di piccola e media dimensione. In essa sono consentiti interventi di nuova edificazione, recupero o ristrutturazione di edifici esistenti, compreso l'alloggio per il custode, gli uffici ed altri volumi accessori.

Le recinzioni non avranno mai altezza superiore ai ml 3,00 complessivi e saranno eseguite senza impiego di murature continue al di sopra di mt.1,00 dal piano stradale.

Particolare attenzione va posta per le recinzioni in corrispondenza di incroci viari, ad esclusione del lato strada dove l'altezza del muro rimane di 100 cm. con sovrapposta cancellata fino a 200 cm.

La superficie da destinare specificamente a parcheggio privato, all'interno del lotto, dovrà essere proporzionale al numero di addetti occupati dell'azienda; non potrà in essa computarsi l'area destinata a piazzali di sosta per automezzi pesanti, carico-scarico merci e viabilità interna che in ogni caso dovrà garantire una agevole circolazione.

Le aree asfaltate saranno intervallate da aiuole a verde nel rapporto pari a non meno del 15% del lotto disponibile.

Dalla precedente quantizzazione potrà essere esclusa la superficie destinata ad autorimessa ricavata a piano interrato.

La viabilità interna al lotto sarà dimensionata avendo cura di garantire il razionale flusso di veicoli pesanti, il loro parcheggio ecc.

Non potranno aversi pertanto larghezza inferiore a ml. 6,00 per ciascun asse carrabile e pendenze superiori al 2%, particolarmente in prossimità dei confini per facilitare le manovre di ingresso-uscita sulla viabilità esterna.

Gli accessi carrabili dello stabilimento produttivo saranno arretrati dal limite del lotto disponibile di almeno ml 8,00 al fine di agevolare le manovre di entrata ed uscita degli automezzi.

La superficie del lotto industriale non occupata da fabbricati, da manufatti accessori e dalla viabilità interna e parcheggi, sarà sistemata a verde con alberature di medi ed alto fusto nel rapporto minimo di n. 100 piante per ettaro.

Per tali piantumazioni si dovrà prevedere una distanza minima di rispetto ai confini non inferiore a ml 2,50 e per i lati prospicienti gli incroci viari di almeno ml 15,00.

~~È facoltà del Consiglio Comunale deliberare deroghe, con l'osservanza della procedura di cui all'art. 3 della legge 21/12/1955 n. 1357, agli indici prefissati (lf, o lotto minimo) per casi di particolari insediamenti industriali aventi esigenze di specifiche volumetrie in rapporto a specifiche attività lavorative.~~

Il distacco minimo degli edifici industriali e delle costruzioni accessorie dai confini del lotto non dovrà essere inferiore a mt. 7,50. Ove le strade o i confini siano delimitati da fasce di rispetto, tale distacco sarà misurato dalla linea di delimitazione tra la superficie destinata a zona industriale e l'area di rispetto, consentendo altresì l'edificazione a confine.

Il distacco dal ciglio stradale non dovrà essere inferiore a mt.10.

Il distacco minimo tra edifici diversi, insistenti o meno sullo stesso lotto, e tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio nel lotto, non dovrà essere inferiore a mt.15,00.

È consentita la deroga a tali parametri per le cabine di trasformazione ed alimentazione di energia elettrica e gas metano, che possono essere ubicate anche lungo i confini con la viabilità, sempre che l'altezza massima del manufatto non superi i mt.3.

È consentita solo la realizzazione di un alloggio per il custode o per il personale tecnico, di cui necessita la continua permanenza nello stabilimento, nella misura massima di mc 500 per ciascuna iniziativa industriale.

I volumi attinenti le costruzioni accessorie saranno computati nel complessivo indice massimo di fabbricabilità fondiaria e nel rapporto di copertura.

È consentita la realizzazione ed utilizzazione di un solo piano interrato la cui destinazione d'uso sarà necessariamente di impianti tecnologici, parcheggio, depositi e simili, con esclusione di ogni

destinazione di carattere produttivo, direzionale e di servizi sociali (mensa operai, spogliatoi, sala visite mediche ecc.) o comunque di qualsiasi destinazione per la quale è quindi prevedibile la permanenza anche temporanea di addetti.

Nei piani seminterrati è consentita la destinazione industriale o direzionale o di servizi solo se il perimetro delle pareti fuori terra è almeno pari al 50% del perimetro totale del piano e se la superficie delle aperture esterne garantisce la corretta illuminazione ed aerazione degli ambienti.

Per gli edifici industriali esistenti nella zona in oggetto potranno prevedersi le seguenti categorie d'intervento:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) ristrutturazione edilizia:
 - b1) senza riconversione d'uso delle sup. interne
 - b2) con " "
- c) ristrutturazione edilizia con sostituzione volumetrica:
 - c1) senza riconversione
 - c2) con " "

In ogni caso l'eventuale intervento di conversione d'uso proposto dovrà garantire il rispetto di tutti i parametri e gli indici fissati per le nuove realizzazioni nonché la destinazione d'uso prevista dal piano vigente all'atto della richiesta.

"Nel caso di comprovata necessità scaturita da impreviste modificazioni del settore industriale di appartenenza sono consentiti gli interventi di cui ai punti b2 e c2 precedenti per gli impianti produttivi esistenti di piccola e media dimensione che dovessero riconvertire le loro strutture produttive per destinarle al settore artigianale, commerciale o terziario. Le riconversioni proposte dovranno in ogni caso garantire il rispetto dei parametri ed indici fissati per le nuove realizzazioni della zona a destinazione specifica, ~~salvo facoltà di deroga con l'osservanza della procedura di cui all'art. 3 legge 21/12/55 n. 1357,~~ con particolare riguardo alle superfici minime da destinare nel lotto a parcheggio di **uso pubblico privato nel rispetto delle seguenti modalità:**

- per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici destinati ad attività terziarie e/o commerciali si dovrà avere rispettivamente una superficie di parcheggio pari almeno a 40/200 mq ~~oltre ad~~ **mentre una superficie pari a 40 mq. 20 andrà che sarà garantita per verde attrezzato, entrambe da realizzarsi previa stipula di apposita convenzione con il comune in modo da assicurarne il continuativo uso pubblico.**

Nella zona D/1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: D.I.P.S.T.U.

Spazi interni consentiti: Ac e Pa.

Gli indici e i parametri che regolano l'edificazione nella zona destinata alle piccole e medie industrie sono i seguenti:

I parametri edilizi per la zona D 1 sono:

Indice di fabbricabilità territoriale		$I_t = - \text{mc/mq}$
Indice di fabbricabilità fondiaria		$I_f = 4,00 \text{ mc/mq}$
Superficie del lotto minimo		4000 mq
Indice di copertura massima per gli impianti produttivi		0.50 mq/mq
Indice di copertura massima per le costruzioni accessorie		0.05 mq/mq
	da portare in detrazione all'indice precedente	
Altezza massima		14,00 ml
Volume massimo		- mc
Numero dei piani delle costruzioni accessorie		2 n
Distacco dagli edifici	in assoluto	15,00 ml
	in rapporto all'altezza	1/1
Distacco dai confini	in assoluto	7,50 ml
	in rapporto all'altezza	1/2
Distacco dal ciglio stradale		10,00 ml
Lunghezza max dei prospetti		- ml
Spazi interni consentiti		Ac - Pa

~~Parcheggio nel lotto~~ 10/100 mq/mc

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati ulteriori appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione, ai sensi dell'art. 41 sexies della L.U. 1150/1942 e smi".

È esclusa l'edificazione in aderenza a meno degli ampliamenti delle industrie già esistenti. e costruire in aderenza

2-2 ZONA ARTIGIANALE, COMMERCIALE, DI SERVIZIO ALL'AUTOTRASPORTO E PER ATTIVITA' TERZIARIE D 2

Sono consentite solo quelle costruzioni attinenti al carattere della zona, compreso la residenza del titolare, uffici e spogliatoi e servizi per gli addetti.

Nella zona D2 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: C.D.I.L.U.T.S.

Spazi interni consentiti: Co e Pa.

Gli indici e i parametri che regolano l'edificazione nella zona destinata all'attività artigianale, commerciale di servizio all'autotrasporto e per attività terziarie sono i seguenti:

I parametri edilizi per la zona D 2 sono:

Indice di fabbricabilità territoriale		It = - mc/mq
Indice di fabbricabilità fondiaria		If = 3,00 mc/mq
Superficie del lotto minimo		1000 mq
Indice di copertura massima per gli impianti produttivi		0.50 mq/mq
Indice di copertura massima per le costruzioni accessorie		0.05 mq/mq
da portare in detrazione all'indice precedente		
Altezza massima		11,00 ml
Volume massimo		- mc
Numero dei piani delle costruzioni accessorie		2 n
Distacco dagli edifici	in assoluto	12,00 ml
	in rapporto all'altezza	1/1
Distacco dai confini	in assoluto	6,00 ml
	in rapporto all'altezza	1/2
Distacco dal ciglio stradale		10,00 ml
Lunghezza max dei prospetti		- ml
Spazi interni consentiti		Co - Pa
Parcheggio di uso pubblico nel lotto attività artigianali - terziarie		40/100 mq/mq
Parcheggio di uso pubblico nel lotto attività commerciali		200/100 mq/mq

Le suddette superfici di parcheggio saranno realizzate previa stipula di apposita convenzione con il comune in modo da assicurarne il continuativo uso pubblico.

~~L'alloggio di pertinenza del titolare è consentito nel limite massimo di mc 500 e deve essere ricompreso nella volumetria e superficie coperta massima ammissibile.~~

Le superfici di parcheggio da ricavarsi nel lotto possono essere localizzate anche nei piani interrati.

È consentita l'edificazione in aderenza su un solo lato sia per gli ampliamenti degli opifici già esistenti che per le nuove edificazioni.

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati ulteriori appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione, ai sensi dell'art. 41 sexies della L.U. 1150/1942 e smi.

2-2 bis

I manufatti oggetto di osservazione presentata a norma di legge e del conseguente parere obbligatorio reso dal Consiglio Comunale, qualora quest'ultimo sia risultato favorevole, sono inseriti sulla cartografia limitatamente all'attività esistente in zona omogenea da denominarsi D3 (destinata ad attività produttive preesistenti), nella quale è possibile l'incremento dei volumi esistenti, legalmente realizzati o condonati, in applicazione dei parametri edilizi previsti per la zona D2.

2-2 ter

Per i rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, si applicano le disposizioni dell'art. 5, commi 1 e 2, D.M. 1444/1968.

2-3 ZONA DI ATTREZZATURE COLLETTIVE, PARCHEGGIO E VERDE

In detta zona è ammessa ogni categoria di attività edilizia relativa alla sola destinazione di uso pubblico con il rispetto della destinazione e ad attrezzature ed impianti previsti nella Tav. N° 11 della zonizzazione e con i seguenti indici di utilizzazione:

I parametri edilizi per la zona di attrezzature collettive, parcheggio e verde sono:

Indice di fabbricabilità territoriale		It = - mc/mq
Indice di fabbricabilità fondiaria		If = 3,00 mc/mq
Superficie del lotto minimo	secondo le indicazioni grafiche del P.R.G.	
Indice di copertura massima per le attrezzature		0,30 mq/mq
Altezza massima		12,00 ml
Volume massimo		- mc
Numero dei piani delle costruzioni accessorie		3 n

Distacco dagli edifici	in assoluto	15,00 ml
	in rapporto all'altezza	1/1

Distacco dai confini	in assoluto	7,50 ml
	in rapporto all'altezza	1/2

Distacco dal ciglio stradale	10,00 ml
------------------------------	----------

Lunghezza max dei prospetti	- ml
Spazi interni consentiti	Ac - Pa
Parcheggio nel lotto	40/100 mq/mc

Nelle zone destinate ad attrezzature e servizi AS, AC e VA sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: P.S.

Spazi interni consentiti: Ac e Pa.

Per tali zone è così disciplinato l'utilizzo delle singole aree:

SISTEMAZIONE DEI LOTTI

Le opere di recinzione saranno particolarmente curate.

Esse avranno un'altezza di m 1,00, come muratura continua, misurata dal piano stradale; di m 1,00 la parte superiore realizzata con materiale trasparente.

In particolare sono esclusi opere in muratura chiusa al di sopra di m 1,00 dal piano stradale.

In corrispondenza dell'accesso allo stabilimento le opere di recinzione dovranno essere arretrate di almeno m 3,50 e per una lunghezza di m 10 consentendo così la formazione di una piazzola avente lo scopo di facilitare in ogni caso le manovre dei veicoli in entrata ed in uscita o la eventuale sosta.

All'atto della concessione ad edificare sarà definita anche la sistemazione dei marciapiedi e del verde sul fronte dei singoli lotti.

L'Amministrazione Comunale si riserva il diritto di impiantare nel sottosuolo e nello spazio aereo, ricadente nell'ambito degli stabilimenti, limitatamente alle aree non coperte da edifici e lungo i confini del lotto medesimo, condutture per acquedotti, gasdotti, fognature e condutture per elettrodotti ed altri servizi, con esclusione di ogni indennità dovuta all'acquirente per l'installazione; si riserva altresì il diritto di accesso alle aree dove tali impianti saranno ubicati al fine di eseguire ispezioni e manutenzioni.

RETI DI RACCOLTA E TRATTAMENTO DEGLI SCARICHI INDUSTRIALI

Lo scarico delle acque pluviali e nere nonché di quelle reflue delle lavorazioni industriali dovrà avvenire mediante condotti separati.

Le acque nere e quelle reflue dalle lavorazioni industriali dovranno essere depurate prima dell'immissione nel sistema fognario comunale; le relative reti dovranno essere dotate di idonei pozzetti di ispezione per il prelievo periodico dei campioni da sottoporre ad esame di compatibilità con i parametri previsti dal decreto legislativo 11/5/1999 n. 152 e successive modifiche e integrazioni.

L'Amministrazione Comunale preposta alla realizzazione ed alla gestione dell'impianto terminale di trattamento si riserva di regolamentare più dettagliatamente gli scarichi industriali predetti, con la definizione di limiti e norme di pretrattamento, in relazione alle caratteristiche tecniche dell'impianto terminale.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di periodici accertamenti del loro trattamento nella misura che sarà prescritta dal Comune stesso.

Le singole ditte dovranno inoltre curare la perfetta esecuzione e il regolare funzionamento continuativo di detti impianti.

Qualora si prevedano azioni corrosive delle acque di rifiuto dello stabilimento, pregiudizievoli alla integrità della condotta fognante, le ditte dovranno provvedere, a totale carico e rischio loro, alle costruzioni di appositi canali di scarico delle suddette acque, secondo il tracciato e le cautele di difesa della salute pubblica che verranno stabiliti dal Comune.

TRATTAMENTO DEI FUMI

Tutte le industrie, oltre al rispetto, qualora ne ricorrano gli estremi, delle disposizioni di cui all'art. 216 del R.D. 27/7/34 n. 1265, dovranno installare impianti e dispositivi tali da ridurre al minimo consentito dal progresso della tecnica, la emissione di fumi, gas, polveri o esalazioni pericolose o nocive, ai sensi dell'art. 20 della legge 13/7/66 n. 615, del suo regolamento di attuazione e di eventuali future modifiche; ciò indipendentemente dall'inclusione del territorio comunale nelle zone previste dall'art. 2 della legge stessa.

SMALTIMENTO RIFIUTI SOLIDI

I rifiuti solidi provenienti dai processi industriali dovranno essere preferibilmente utilizzati per la produzione di energia termica attraverso idonei impianti di incenerimento o, nel rispetto della vigente normativa, dovranno essere avviati in apposite discariche.

CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI ED ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Per il contenimento dei consumi energetici e per l'eliminazione delle barriere architettoniche, tutti gli edifici e le aree a servizio di nuovi insediamenti produttivi dovranno uniformarsi alle prescrizioni particolari delle vigenti normative in materia (legge n. 373 del 30/4/76; D.M. Industria Commercio ed Artigianato del 23/11/82; D.P.R. n. 384 del 27/4/70).

EMUNGIMENTO DI ACQUE SOTTERRANEE

Per quanto concerne l'eventuale esecuzione di opere di ricerca e di emungimento di acque sotterranee, salva la facoltà del Comune di intervenire a tutela del loro regime, si rinvia alla normativa tecnica di cui al D.M. 21/1/1981.

DOMANDA DI CONCESSIONE AD EDIFICARE

I progetti allegati alla domanda di concessione edilizia per la costruzione di nuovi impianti industriali, artigianali, commerciali, di servizio all'autotrasporto e terziari, oltre agli elaborati previsti dalla normativa vigente, dovranno essere accompagnati da una documentazione tecnica nella quale sia chiaramente indicata:

- a) la fonte di alimentazione idrica, con dichiarazione eventuale da parte dell'Ufficio Comunale della possibilità di prelievo di acqua necessaria per l'insediamento;
- b) la quantità necessaria per i processi produttivi e per i servizi accessori;
- c) la quantità dello scarico ed il recapito finale;
- d) il progetto tecnico dettagliato dell'intero impianto con relazione illustrativa riguardante anche il trattamento dei rifiuti solidi, dei fumi, nonché le misure per il rispetto delle norme sull'inquinamento acustico.
- e) Sugli elaborati dovranno essere indicati i percorsi di tutte le acque utilizzate e di tutti i reflui con l'indicazione del recapito finale.

3 - ZONE AGRICOLE

Questa zona, caratterizzata da una sensibile frammentazione fondiaria, è destinata esclusivamente ad attività connesse con l'agricoltura onde tutelare le tradizionali coltivazioni tipiche del territorio.

Per tale zona si è reso necessario individuare, così come disposto dalla Legge Regionale 20/3/1982 n. 14, due sottozone agricole in funzione della destinazione colturale in atto, riportate nelle tavole n. 11 in scala 1:2000 del P.R.G.

Tali sottozone sono così distinte:

3-1 - Aree seminative o a frutteto: Zona E2

3-2 - Aree seminative irrigue o ad orto: Zona E3

La densità fondiaria utilizzata per residenze rurali è così fissata distintamente per ciascuna delle predette zone:

zona E2: 0,03 mc/mq

zona E3: 0,05 mc/mq

Nel computo dei volumi residenziali così individuati sono da escludersi le attrezzature agricole strettamente connesse alla conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali opportunamente documentate (stalla, depositi, silos, impianti per la trasformazione e la conservazione dei prodotti agricoli e lattiero-caseari) per le quali è fissato l'indice fondiario di 0,10 mc/mq.

L'accertamento delle effettive caratteristiche colturali e delle conseguenti necessità aziendali sarà documentato da un tecnico con specifica competenza mediante perizia giurata comprovante l'esatto dimensionamento delle attrezzature da assentire.

Le pertinenze agricole di cui innanzi potranno essere realizzate in corpi di fabbrica adiacenti o sottostanti a quelli residenziali (in nessun caso in locali soprastanti a quelli residenziali) o da essi separati e, comunque, con possibilità di realizzare un ulteriore piano interrato; avranno calpestio interno su vespaio a quota non superiore a 50 cm (quando manchi il piano interrato o seminterrato); le altezze ed il numero di piani consentiti per la zona E2 saranno uguali a quelli consentiti in zona E3; avranno copertura in struttura leggera compresi i solai latero-cementizi.

Ai soli fini residenziali, per soddisfare le esigenze abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale, è consentito l'accorpamento di lotti di terreno anche non contigui, a condizione che il lotto oggetto dell'attività edilizia sia almeno quello minimo previsto nella tabella dei tipi edilizi.

Tale accorpamento si può attuare mediante asservimento dell'area occorrente su cui verrà trascritto vincolo di inedificabilità a favore del Comune presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari; detto vincolo dovrà essere riportato su apposita mappa catastale da lasciare in pubblica visione presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Inoltre si specifica che l'accorpamento non potrà in nessun caso consentire volumetrie residenziali maggiori di 500 mc:

Nelle zone agricole predette la concessione ad edificare residenze rurali, potrà essere rilasciata esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere e considerati imprenditori a titolo principale ai sensi della legge 9 maggio 1975 n. 153.

Per le costruzioni ricadenti attualmente in zona agricola e utilizzate per la conduzione del fondo opportunamente documentata sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, sostituzione volumetrica; è ammesso altresì "una tantum" l'ampliamento pari al 20% della cubatura preesistente per consentire adeguamenti igienico - funzionali.

Tali adeguamenti sono inoltre consentiti, anche nel caso di costruzioni rurali ricadenti nelle fasce di rispetto, ma con la limitazione alla misura del 10% della volumetria preesistente e con la prescrizione che l'ampliamento sia realizzato sul lato opposto a quello dell'elemento da tutelare.

Per le costruzioni e gli impianti ricadenti attualmente in zona agricola, ma non destinati alla conduzione del fondo, saranno consentiti, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, esclusivamente interventi di ristrutturazione edilizia senza conversione d'uso; esclusivamente nel caso di attività legittimi in edifici legittimi e munite di idonee autorizzazioni d'uso saranno consentiti "una tantum" ampliamenti nella misura massima del 10% del preesistente volume, solo per adeguamenti funzionali o impiantistici derivanti da sopraggiunte nuove disposizioni normative.

Per tutti i descritti interventi, relativi agli edifici preesistenti, si dovranno in ogni caso rispettare i limiti fissati dalla tabella dei tipi edilizi per le distanze tra fabbricati e dai confini.

Qualsiasi alterazione, anche se provvisoria, delle condizioni del terreno non intesa all'esercizio dell'attività agricola (sterri, rinterri, accatastamenti di materiali) dovrà essere preventivamente autorizzata dal ~~Sindaco~~ **Dirigente comunale competente** soltanto se giustificata da obiettive esigenze del regime dei luoghi e comunque ove sia intesa al miglioramento ed al ripristino dell'ambiente naturale preesistente.

È fatto divieto di alterare il deflusso naturale delle acque di pioggia o di corsi d'acqua superficiali, di alterare comunque il coefficiente di assorbimento idrico del terreno naturale o di provocare l'inquinamento

Sono ammesse recinzioni naturali, come siepi e simili, fatta salva la possibilità di recinzioni in muratura, cancellata o rete metallica a protezione delle aree coltivate; In particolare, in assenza di volumi residenziali, si potranno realizzare recinzioni con cancellata sino a 1,5ml su muro sino a 1,0ml; in presenza di volumi residenziali, si potranno realizzare recinzioni con cancellata o rete metallica sino a 1,0ml su muro sino a 2,0ml e, per la parte di recinzione a fronte strada, con cancellata o rete metallica sino a 2,0ml su muro sino a 1,0ml.

Nelle zone E sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: A. R.

3-1 AREE SEMINATIVE O A FRUTTETO: ZONA E 2

I parametri edilizi per la zona agricola E 2 sono:

Indice di fabbricabilità territoriale	It = - mc/mq
Indice di fabbricabilità fondiaria complessivo (0,03 mq/mq massimo residenziale più 0,10 massimo suppletivo)	If = 0,13 mc/mq
Superficie del lotto minimo	mq -----
Indice di copertura massima per le attrezzature	0,10 mq/mq
Altezza massima	5,00 ml
Volume massimo	2500 mc
Numero dei piani delle costruzioni accessorie	1 n
Distacco dagli edifici* in assoluto	14,00 ml

	in rapporto all'altezza	---
Distacco dai confini*	in assoluto	7,00 ml
	in rapporto all'altezza	---

Lunghezza max dei prospetti	---	ml
Spazi interni consentiti	Pa	
Parcheggio nel lotto	10/100	mq/mc

*da considerarsi al netto di eventuali sporgenze o aggetti che non possono superare cm.120 consentendo la ricostruzione nella stessa sagoma volumetrica.

3-2 AREE SEMINATIVE IRRIGUE O A ORTO: ZONA E 3

I parametri edilizi per la zona agricola E 3 sono:

Indice di fabbricabilità territoriale	It = -	mc/mq
Indice di fabbricabilità fondiaria complessivo (0,05 mq/mq massimo residenziale più 0,10 massimo suppletivo)	If = 0,15	mc/mq
Superficie del lotto minimo	mq	-----
Indice di copertura massima per le attrezzature	0,10	mq/mq
Altezza massima	7,00	ml
Volume massimo	2500	mc
Numero dei piani delle costruzioni accessorie	2	n

Distacco dagli edifici*	in assoluto	14,00	ml
	in rapporto all'altezza	---	
Distacco dai confini*	in assoluto	7,00	ml
	in rapporto all'altezza	---	

Lunghezza max dei prospetti	---	ml
Spazi interni consentiti	Pa	
Parcheggio nel lotto	10/100	mq/mc

*da considerarsi al netto di eventuali sporgenze o aggetti che non possono superare cm. 120 consentendo la ricostruzione nella stessa sagoma volumetrica.

4 - ZONA PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

F

Zone destinate ad impianti di interesse generale o comprensoriale, per le quali la tabella dei tipi edilizi fissa un indice fondiario orientativo salvo la verifica, in sede di progettazione esecutiva, di ogni singola attrezzatura.

Le destinazioni d'uso sono quelle espressamente indicate dalla simbologia delle tavole di zonizzazione n. 11 del P.R.G.

In tale zona sono individuate le seguenti specifiche attrezzature:

4 - 1 Zona per servizi generali	F1
4 - 2 Zona per l'istruzione secondaria	F2
4 - 3 Zona per parchi urbani e sport	F3
4 - 4 Zona cimiteriale	F4

5 - ZONE DI RISPETTO E TUTELA

Zone espressamente destinate alla tutela della pubblica incolumità ed alla salvaguardia del suolo e delle risorse naturali individuate dalla Legge Regione Campania n. 14 del 20/03/1982, Titolo II, Direttive - parametri di pianificazione, punto 1.7.

Tali zone, distinte in aree di rispetto stradale, ferroviario, cimiteriale e di acque pubbliche, sono graficamente rappresentate nelle tavole di zonizzazioni del territorio comunale (tav. n. 11 del P.R.G.).

In esse non possono essere autorizzate nuove costruzioni ad uso residenziale, produttivo, industriale, artigianale e commerciale; sono invece consentiti: percorsi pedonali, piste ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato della natura e delle coltivazioni agricole, parcheggi pubblici.

Sui preesistenti edifici possono essere consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia senza aumento di volume.

Per i fabbricati residenziali o destinati ad altro uso gli edifici rurali, ad uso residenziale e non (purché stabilmente utilizzati per la condizione del fondo agricolo da proprietari coltivatori diretti, da proprietari conduttori in economia, da imprenditori agricoli a titolo principale, da coloni, affittuari o mezzadri), già esistenti nelle predette fasce di rispetto, tranne che in quella cimiteriale possono essere consentiti ~~interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e nonché ampliamenti~~ non superiori al 10% delle volumetrie esistenti ma finalizzati esclusivamente ad adeguamenti igienico-funzionali. Tali ampliamenti dovranno attuarsi sul lato opposto a quello della infrastruttura da tutelare sempre che ciò non contrasti con altre norme del P.R.G.

5-1: Zona di rispetto stradale

A protezione dei nastri stradali e dei relativi incroci è prevista una fascia di rispetto non inferiore a quella disposta dal D.Lgs. n. 285/92, a meno delle diverse prescrizioni grafiche del P.R.G.; in esse è consentita esclusivamente la costruzione a titolo precario di impianti per la distribuzione del carburante opportunamente intervallati.

Le strade saranno verificate nel tracciato e nell'ampiezza in fase successiva, qualora si procederà alla progettazione esecutiva delle stesse, e potrà essere ridotta la larghezza effettiva della carreggiata, rispetto a quanto preventivato nella tavola di P.R.G., nel caso le esigenze tecniche di progetto lo permettano; in tal caso l'area di risulta, pur essendo vincolata, non sarà di fatto effettivamente utilizzata a scopo viario.

5-2: Zona di rispetto ferroviario

Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato, ai sensi del D.P.R. n. 753 dell'11/07/1980, costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di ml. 30,00 dalla zona di occupazione della più vicina rotaia.

Tale norma è di carattere prescrittivo ed ammette deroghe ai sensi dell'articolo 60 del citato D.P.R. n. 753/80.

5-3: Zona di rispetto cimiteriale

Nella fascia di rispetto cimiteriale, della larghezza di ml 100,00, non sono ammesse inderogabilmente nuove costruzioni.

~~La riduzione della fascia di rispetto cimiteriale dovrà avvenire con le modalità di cui all' art. 28 Legge 166 dell' 1/08/2002.~~

5-4: Zona di rispetto delle acque pubbliche

Nelle fasce di rispetto delle acque pubbliche individuate, ai sensi del regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, per una fascia di 150 metri ciascuna dalle relative sponde o piedi degli argini non sono ammesse inderogabilmente nuove costruzioni; la larghezza di tali fasce è fissata dalla legge n. 431/1985 per ml. 150, a meno di quanto così come graficamente rappresentate e nella tavola di zonizzazione n. 11 del P.R.G., si applicano le disposizioni del D.Lgs 42/2004; con riferimento alle

medesime acque pubbliche è vietata ogni nuova edificazione, oltre che le relative opere di urbanizzazione per una fascia di profondità dal limite del demanio di mt. 50 per i fiumi e mt. 10 lungo i torrenti a scarsa portata, così come indicato nella tavola di zonizzazione n.11 del Prg; possono essere consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la ristrutturazione edilizia, senza aumento di volume, degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, parchi pubblici, la coltivazione agricola e la sistemazione a verde, nel rispetto della conservazione dello stato della natura, qualora compatibili con le limitazioni elencate alla lettera f), art. 96 del RD 523/1904.

~~Nella stessa Tavola sono state riportate le fasce di rispetto delle acque pubbliche previste dalla Legge Regione Campania n. 14 del 20/03/1982, Titolo II Direttive - parametri di pianificazione, punto 4.7, nella misura di ml. 50 e ml. 10 rispettivamente dai fiumi e dai torrenti a scarsa portata.~~

ZONA VERDE DI RISPETTO

Nelle fasce di rispetto graficamente individuate nelle tavole di progetto non sono consentite realizzazioni edilizie di alcun genere, a meno di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde.

Solo a titolo precario potranno essere consentite realizzazioni di impianti per la distribuzione carburante.

La dimensione di tali zone, previste a tutela della viabilità, dei corsi d'acqua e delle linee ferroviarie, nonché per la costituzione di fasce antinquinamento a protezione dei vicini nuclei abitati, è quella rilevabile graficamente nelle tavole di progetto.

6 - Adeguamento igienico sanitari sempre ammissibili

Per gli adeguamenti igienico-sanitari ed impiantistici, nelle diverse zone omogenee di piano, non è consentito superare il limite del 10% della superficie esistente, previa presentazione di opportuna documentazione attestante la necessità di adeguamento igienico-sanitario ed impiantistico e a condizione che venga dimostrata l'osservanza delle norme riguardanti gli standard specifici.