

COMUNE DI M.S. GIACOMO PROV. DI SALERNO

PIANO REGOLATORE GENERALE

ADOZIONE

APPROVAZIONE

PROGETTISTA

ARCH. P. PAOLO FABIANO

REDAZ. GEN '82 AGG.

NORME DI ATTUAZIONE PER IL PIANO REGOLATORE GENERALE

TITOLO I- ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I- MODALITA'

Art. 1- MODALITA' D'ATTUAZIONE

Il Piano Regolatore Generale si attua con l'intervento urbanistico preventivo e/o con l'intervento edilizio diretto secondo le indicazioni di zona.

Art. 2- INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

Nelle zone dove è previsto l'intervento urbanistico preventivo, la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione di un progetto urbanistico esecutivo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Zona L.167, Piano Insediamenti Produttivi art.27 L.865/71, Piano di Lottizzazione) riferito ad almeno una unità urbanistica, la cui superficie minima di intervento è fissata nelle norme delle diverse zone.

Detti Piani esecutivi devono rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole del Piano Regolatore Generale, nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona delle presenti norme di attuazione.

I Piani di Lottizzazione sono soggetti ad autorizzazione del Sindaco, l'autorizzazione dei Piani di Lottizzazione è inoltre subordinata alla stipula, tra il Comune ed i proprietari interessati, di una convenzione riguardante la cessione di aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 3- OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria sono: le strade, gli spazi di sosta e parcheggio, la fognatura, la rete idrica e le reti di distribuzione di energia elettrica e del

gas, la pubblica illuminazione ed il verde.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono: opere per la pubblica istruzione, attrezzatura degli spazi pubblici o di uso pubblico (parco, giochi, sport), attrezzature pubbliche o di uso pubblico (culturali, sociali, amministrative, sanitarie religiose).

La quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria a carico dei lottizzanti è determinata mediante apposita delibera Comunale.

Art.4- INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Nelle zone dove non è prescritto l'intervento urbanistico preventivo, l'edificazione dei singoli lotti (intervento edilizio diretto) è consentita dietro rilascio di concessione di costruzione, di cui alla L.10/77.

L'indice di fabbricabilità fondiaria non potrà essere mai maggiore di 3 mc/mq.

Art.5- UTILIZZAZIONE DEL LOTTO E LOTTO MINIMO

L'utilizzazione degli indici di fabbricabilità territoriale e fondiario corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni possibilità di altre richieste successive di costruzione sulle superfici stesse, salvo il caso di ricostruzione, anche in caso di frazionamento dovuto a passaggio di proprietà.

Tali superfici debbono essere indicate in tal senso con trascrizione del vincolo nei modi e forme di legge.

In entrambi i modi di attuazione, l'area minima di intervento, fissata dalle presenti norme, può essere costituita anche da più proprietà. L'autorizzazione alla lottizzazione o la concessione di costruzione, sarà, in tal caso, subordinata alla stipula tra i proprietari interes-

sati di apposita convenzione da trascrivere alla conservatoria immobiliare.

Art.6- DESTINAZIONI D'USO

Nei progetti, sia d'intervento edilizio che urbanistico, deve essere indicata la destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati in armonia con le indicazioni dello strumento urbanistico.

L'eventuale cambiamento alla destinazione d'uso dovrà essere preventivamente autorizzato dal Comune.

TITOLO II- ZONIZZAZIONE

CAPO I- ZONIZZAZIONE

Art.7- DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

Il territorio Comunale è diviso in zone come dalle tavole di Piano Regolatore Generale, secondo la seguente classificazione:

1)- ZONE RESIDENZIALI

- conservazione e ristrutturazione (tipo **A**)
- di completamento (tipo **B**)
- di espansione (pubblica, privata) (tipo **C₁₆₇/C**)

2)-ZONE PRODUTTIVE

- agricole comuni (tipo **E₁**)
- agricole speciali (tipo **E₂**)
- sviluppo turistico (tipo **D₁**)
- artigianale/industriale (tipo **D₂**)

3)- D'INTERESSE COMUNALE

- per attrezzature urbane
- per la viabilità secondaria e locale

4)- ZONE A VINCOLO SPECIALE

- cimiteriale

- di rispetto ambientale, ai corsi d'acqua
- di rispetto alle strade
- idrogeologico

Per le zonizzazioni indicate in tavole diverse fanno sempre fede quelle in scala maggiore.

CAPO II- ZONE RESIDENZIALI

Art.8-ZONE RESIDENZIALI

Sono destinate prevalentemente alla residenza, per cui sono esclusi, di norma:

depositi e magazzini di merce all'ingrosso, industrie e laboratori artigianali molesti per rumore e/o odore, macelli, stalle e porcilaie.

Sono altresì escluse le attrezzature di servizio (ospedali, istituti di pena, ecc.): quelle esistenti potranno essere mantenute, ma se demolite non potranno essere ricostruite.

Le zone residenziali si dividono in:

- zona di conservazione e ristrutturazione
- di completamento
- di espansione

Art.9- ZONA DI CONSERVAZIONE E RISTRUTTURAZIONE (tipo A)

Nella zona di conservazione e ristrutturazione, il piano si attua a mezzo di Piano di Recupero ai sensi del Tit.IV della L.5/8/78 n°457.

Nelle more dell'approvazione del Piano di Recupero è consentito soltanto il restauro conservativo per il risanamento statico, igienico e funzionale degli edifici.

Art 10- ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (tipo B)

In tali zone il piano si attua per intervento diretto sempre che le aree interessate siano dotate di urbanizzazione primaria.

Il rilascio della Concessione Edilizia é altresì subordinato alla formazione di un Piano che l'amministrazione Comunale é tenuta ad adottare immediatamente e successivamente alla delibera di adozione del P.R.G., con il quale vengono fissati i percorsi pedonali e le norme per la formazione di eventuali allineamenti planovolumetrici per i fabbricati esistenti da ricostruire e per quelli interclusi di nuova costruzione, anche in deroga alla distanza di m.5 dal ciglio stradale, obbligatoria per tutte le altre costruzioni che non ricadono nelle condizioni precedenti, e che devono essere realizzate nel rispetto dei seguenti indici:

- | | |
|---|-------------|
| a)- superficie minima del lotto | 300 mq |
| b)- indice di fabbricabilità fondiaria | 3mc/mq. |
| c)- indice di copertura | 0,40 mq/mq. |
| d)- altezza massima | ml.11.00 |
| e)- numero massimo dei piani | nr.3 |
| f)- distacco minimo dai confini: | |
| 1)- in rapporto all'altezza | D=H/2 |
| 2)- minimo assoluto | m.5.00 |
| g)- distacco dei fabbricati: | |
| 1)- se separati da strade veicolari non cieche, salvo il caso di allineamento previsto dal Piano Regolatore, da calcolare come segue: é in rapporto alla larghezza "L" per cui la distanza é: | |
| 1a- per strade larghe fino a 7 ml. | ml.10+L |
| 1b- per strade larghe da 7 a 15 ml. | ml.15+L |
| 1c- per strade larghe più di 15 ml. | ml.20+L |
| (l'incremento della larghezza stradale viene diviso in parti uguali per i due lati della strada). | |
| 2)- in rapporto all'altezza dei fabbricati | D=H |
| 3)- minimo assoluto | m.10.00 |
| h)- area per parcheggi inerenti alla costruzione | 5mq/100mc. |

i)-lunghezza massima delle fronti m.40,00

Art.11-ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE (C₁₆₇/C)

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'art.8 delle presenti norme. E' obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo (Piani di lottizzazione, Piani di Zona) nel rispetto dei seguenti indici:

- a)-indice di fabbricabilità territoriale 1,5/1,5
- b)-indice di fabbricabilità fondiaria 3/3
- c)-altezza massima 10,5/10,5
- d)-numero massimo dei piani n° 3
- e)-indice di copertura 0,30 mq/mq
- f)-parcheggi inerenti alla costruzione 5mq/100mc
- g)-parcheggi di urbanizzazione primaria 3mq/100mc
- h)-distanza dai fabbricati:

1-se separati da strade veicolari non cieche da calcolare come al punto g/1 del precedente art.10

2-in rapporto all'altezza dei fabbricati D=H

3-minima assoluta 10,00m.

i)-distacco minimo dai confini:

1-in rapporto all'altezza D=H/2

2-minimo assoluto 5 m.

l)-lunghezza massima dalle fronti 80,00 m.

m)-indice di piantumazione n.10/Ha

La superficie minima d'intervento è quella dell'intera zona omogenea, di cui alle Tavole di Piano.

CAPO III- ZONE PRODUTTIVE

Art.12- ZONE AGRICOLE

Le zone agricole sono divise in:

- 1-zone agricole comuni (tipo E₁)
- 2-zone agricole speciali (tipo E₂)

e sono destinate prevalentemente all'attività diretta o connessa con l'agricoltura, per cui in esse sono consentite:

a)-costruzioni a servizio diretto del fondo agricolo: abitazioni, fabbricati rurali, ricoveri per animali e macchine agricole, ecc.

b)-impianti produttivi di conservazione o trasformazione di prodotti agricoli.

c)-eventuali costruzioni per industrie estrattive, cave ed impianti per lo sfruttamento di risorse in loco.

I distacchi minimi delle costruzioni dai cigli delle strade esistenti o di progetto sono i seguenti:

-m.60,00 dalle autostrade, raccordi autostradali, e svincoli.

-m30,00 dalle statali nonché dalle provinciali e comunali larghe più di m.10,50

-m.20,00 dalle provinciali e comunali larghe meno di m.10,50 e da quelle di interesse locale .

Art.13- ZONE AGRICOLE COMUNI (tipo E₁)

Nelle zone agricole comuni sono consentite solo le costruzioni previste all'art. 12 delle presenti norme.

Gli indici per queste zone sono:

1)-per le costruzioni di cui al punto a) dell'art.12:

a-indice di fabbricabilità fondiaria	0,10mc/mq
di cui al massimo utilizzabile per abitazioni	0,03 mc/mq
b-superficie minima del lotto	3.000 mq
c-altezza massima	7,50 m.
d-distacco minimo dai confini	5,00 m.
e-parcheggi inerenti alle costruzioni	5,00mq/100mc

2)-per le costruzioni di cui al punto b) dell'art.12:

a-superficie minima del lotto	5.000 mq
b-indice di fabbricabilità fondiaria	0,10mc/mq
c-altezza in relazione alle esigenze	

d-distacco minimo dai confini	10,00 ml
e-aree per parcheggi di urbanizzazione	
primaria	8 mq/100mc
3)- <u>per le costruzioni di cui al punto c) dell'art.12:</u>	
a-superficie minima del lotto	10.000mq
b-indice di fabbricabilità fondiaria	0,15mc/mq
c-altezza massima in relazione alle esigenze	
d-distacco minimo dai confini	50,00 m.
e-aree per parcheggi di urbanizzazione	
primaria	8mq/100mc

Le costruzioni di cui ai punti b) e c) dell'art.12 devono depurare gli scarichi secondo le disposizioni impartite caso per caso dall'Ufficiale Sanitario, prima d'immetterli in fognatura o canali.

I fabbricati residenziali o rurali esistenti in queste zone alla data di adozione dello strumento urbanistico possono essere riattati o ricostruiti nel rispetto della posizione e volumetria esistente, *salvo un incremento massimo del 20% della volumetria esistente.*

Può concorrere alla formazione dell'indice 1/a e 2/b del presente articolo la superficie dei fondi anche diversi e distanti tra loro, purché appartenenti ad un unico proprietario.

Si applicano per le zone agricole anche le Norme di cui alla Legge Regionale 11/2/82.

Art.14- ZONE AGRICOLE SPECIALI (tipo E₂)

Nelle zone agricole speciali sono consentite solo costruzioni di cui al punto a) dell'art.12.

Gli indici per queste zone sono:

a-indice di fabbricabilità fondiaria	0,01 mc/mq
b-superficie minima del lotto	20.000 mq
c-altezza minima	7,50 m
d-numero massimo dei piani	n°2
e-distacco minimo dai confini	5,00 m
f-parcheggi inerenti alle costruzioni	mq5,00/100mc

Art. 15- ZONA DI SVILUPPO TURISTICO (tipo D₁)

Si applicano le Norme di cui al Piano esecutivo redatto ai sensi degli art. 55 e 28 della L. 219/81, nonché quelle relative contenute nella legge Regionale 11/2/82.

Art. 16- ZONA PER ATTIVITA' ARTIGIANALI/INDUSTRIALI (tipo D₂)

Si applicano le Norme di cui al Piano esecutivo redatto ai sensi degli art. 55 e 28 della L. 219/81, nonché quelle relative contenute nella legge Regionale 11/2/82.

Art. 17- ZONE DI USO PUBBLICO D'INTERESSE COMUNALE

Tali zone si distinguono in zone per la viabilità locale e secondaria, per attrezzature urbane e verde pubblico.

A)- zone per attrezzature urbane:

1- zone per attrezzature comuni:

Tali zone sono destinate all'istruzione, alle chiese, ai centri civici, sociali, culturali, amministrativi ed ai servizi pubblici.

Il piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

a- indice di fabbricabilità fondiaria	2,5 mc/mq
b- parcheggi inerenti alla costruzione	5mq/100mc
c- parcheggi di urbanizzazione primaria	10mq/100mc
d- altezza massima	11,00m
e- distanza minima dai confini	10,00m

2)- zone sportive (verde pubblico attrezzato)

Tali zone sono destinate al gioco, allo sport ed alle attività di tempo libero. In tali zone il piano si attua per intervento edilizio applicando i seguenti indici:

a- indice di copertura (comprendenti impianti coperti e

scoperti)	0,60mq/mq
b- indice di fabbricabilità fondiaria	0,2mc/mq
c- parcheggi inerenti alla costruzione	5mq/100mc
d- altezza massima	8 m
e- distacco minimo, degli impianti coperti, dai confini	5,00 m

3- zone a verde pubblico (comune)

Sono destinate alla creazione di parchi urbani e/o di quartiere.

In essa sono consentite solo attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi, ritrovi e ristoranti.

In tali zone il piano si attua per intervento edilizio secondo i seguenti indici:

a- superficie minima d'intervento	Zona P.R.G.
b- indice di fabbricabilità fondiaria	0,03mc/mq
c- indice di copertura	0,30mq/mq
d- altezza massima	7,00 m
e- parcheggi inerenti alla costruzione	5mq/100mc

Le aree di pertinenza, nel caso di costruzione e gestione privata, delle costruzioni, dovranno essere di uso pubblico.

B- Zone per la viabilità locale e secondaria.

Tali zone sono destinate alle strade, esistenti e di progetto, con funzioni prevalentemente di interesse locale.

Le caratteristiche tecniche e la classificazione saranno determinate caso per caso.

CAPO IV- ZONE A VINCOLO SPECIALE

Art.18- ZONE A VINCOLO CIMITERIALE

Non è ammessa la costruzione a carattere residenziale o speciale.

La distanza delle costruzioni dai confini dell'attrezzatura cimiteriale non deve essere minore di m100. Eventuali piccole costruzioni per la vendita di fiori e oggetti di cul

to, saranno autorizzate a titolo temporaneo.

Art.19- ZONE DI RISPETTO ALLE STRADE

In tali zone é vietata qualsiasi nuova costruzione. Le costruzioni esistenti, in tali zone, sino alla data di approvazione dello strumento urbanistico possono, una tantum, essere incrementate nella misura del 5% del volume esistente.

A titolo precario possono essere autorizzati impianti di rifornimento per autoveicoli.

Le profondità delle fasce di rispetto alle strade sono di norma:

m 60,00 per le autostrade, raccordi autostradali e svincoli.

m 30,00 per le statali nonché per le provinciali e comunali larghe più di m 10,50.

m 20,00 per le provinciali e comunali larghe meno di m 10,50 e per le strade di interesse locale.

Per le strade che attraversano zone residenziali o di uso pubblico, se non indicate dallo strumento urbanistico, tali fasce si annullano.

Si applicano in tali zone le disposizioni di cui alla Legge Regionale dell' 11/2/82

Art.20- ZONE DI RISPETTO AMBIENTALE ED AI CORSI D'ACQUA

In tali zone é esclusa l'edificazione di nuove costruzioni. Quelle esistenti possono essere ricostruite nel rispetto della posizione e dei volumi esistenti.

Si applicano in tali zone le disposizioni di cui alla Legge Regionale dell'11/2/82

Art.21- ZONE SOGGETTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO

Tali zone sono soggette alle norme della legge forestale 30.12.1923 n°3267.

In tale zona é consentita esclusivamente la costruzione di fabbricati di tipo rurale.

Pertanto per quanto concerne l'indice di fabbricabilità,

altezze e distanze dai fabbricati, valgono le norme della zona agricola.

Per le costruzioni ricadenti in tale zona è prescritta oltre all'autorizzazione Comunale anche il parere favorevole del competente Ufficio Dipartimentale del Corpo Forestale dello Stato.

Sono soggette a vincolo idrogeologico tutte le zone non comprese nel Centro Abitato individuate dal Dipartim. Foreste.

TITOLO III- DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art.22- DEROGHE

Nei modi previsti dalle leggi vigenti e previa delibera del Consiglio Comunale, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può concedere concessione di costruzione in deroga a norme del Regolamento Edilizio ed alle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale.

Tale facoltà è prevista esclusivamente per i lavori di completamento che non comportino variazioni di volume urbanistico, quali coperture piane o inclinate, rivestimenti e rifacimenti esterni, impianti infrastrutturali di sistemazione e allacciamento alle reti urbane, sistemazione esterne in genere.

Art.23 - ZONE DI SISTEMAZIONE A VERDE PRIVATO

In queste zone non è ammessa l'edificazione a nessun titolo. In esse è consentita la destinazione agricola in atto, sempre che la stessa non risulti incompatibile con l'ambiente, con le norme igienico-sanitarie, e con il pubblico decoro. In tal caso l'Amministrazione è tenuta a far rispettare la destinazione di Piano, obbligando i proprietari interessati ad uniformarsi alla stessa secondo le indicazioni volta a volta impartite dall'ufficio Tecnico Comunale.

INDICE

TITOLO I- ATTUAZIONE DEL PIANO.....	pag.1
CAPO I-MODALITA'.....	pag.1
Art.1- MODALITA' D'ATTUAZIONE.....	pag.1
Art.2- INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO.....	pag.1
Art.3- OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	pag.1
Art.4- INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO.....	pag.2
Art.5- UTILIZZAZIONE DEL LOTTO E LOTTO MINIMO.....	pag.2
Art.6- DESTINAZIONI D'USO.....	pag.3
Art.7-.....	
TITOLO II- ZONIZZAZIONE	
CAPO I- ZONIZZAZIONE	
Art.7- DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE....	pag.3
Art.8-.....	
CAPO II- ZONE RESIDENZIALI.....	pag.4
Art.8- ZONE RESIDENZIALI.....	pag.4
Art.9- ZONA DI CONSERVAZ. E RISTRUTT. (tipo A).....	pag.4
Art.10- ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (tipo B ₁) (tipo B ₂).....	pag.4
Art.11- ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE (C ₁₆₇ /C).....	pag.6
CAPO III- ZONE PRODUTTIVE.....	pag.6
Art.12- ZONE AGRICOLE.....	pag.6
Art.13- ZONE AGRICOLE COMUNI (tipo E ₁).....	pag.7
Art.14- ZONE AGRICOLE SPECIALI (tipo E ₂).....	pag.8
Art.15- ZONA DI SVILUPPO TURISTICO (tipo D ₁).....	pag.9
Art.16- ZONE PER ATTIVITA' ARTIGIANALI/INDUSTRIALI (tipo D ₂).....	pag.9
Art.17- ZONE DI USO PUBBLICO D'INTERESSE COMUNALE.....	pag.9

CAPO IV- ZONE A VINCOLO SPECIALE.....	pag.10
Art.18- ZONE A VINCOLO CIMITERIALE.....	pag.10
Art.19- ZONE DI RISPETTO ALLE STRADE.....	pag.11
Art.20- ZONE DI RISPETTO AMBIENTALE ED AI CORSI D'ACQUA.....	pag.11
Art.21- ZONE SOGGETTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO.....	pag.12

TITOLO III- DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art.22- DEROGHE	pag.12
Art. 23-ZONE DI SISTEMAZIONE A VERDE PRIVATO.....	pag. 12