

NORME PIANO REGOLATORE GENERALE

DESTINAZIONI

DESTINAZIONE URBANISTICA : "ZONA C DI ESPANSIONE RESIDENZIALE "

DESTINAZIONE URBANISTICA : "ZONA Cp DI ESPANSIONE RESIDENZIALE PUBBLICA "

DESTINAZIONE URBANISTICA : "AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO PAESISTICO INEDIFICABILI"

DESTINAZIONE URBANISTICA : "ZONA AGRICOLA"

DESTINAZIONE URBANISTICA : "ZONA Br DI COMPLETAMENTO SATURA"

DESTINAZIONE URBANISTICA : "ZONA B DI COMPLETAMENTO"

DESTINAZIONE URBANISTICA : "VERDE PRIVATO INEDIFICABILE"

DESTINAZIONE URBANISTICA : "ZONA D1 INSEDIAMENTI PRODUTTIVI"

DESTINAZIONE URBANISTICA : "ZONA A DI CONSERVAZIONE"

DESTINAZIONE URBANISTICA : "AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO PAESISTICO"

DESTINAZIONE URBANISTICA : "ZONA D2 ATIGIANALE E COMMERCIALE"

DESTINAZIONE URBANISTICA : "VINCOLO CIMITERIALE "

DESTINAZIONE URBANISTICA : "ZONA F2 - AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT"

DESTINAZIONE URBANISTICA : "FASCIA DI RISPETTO CORSI D'ACQUA E STRADE"

DESTINAZIONE URBANISTICA : "ZONA F1 - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E PER L'ISTRUZIONE"

DESTINAZIONE URBANISTICA : "ZONA T - INSEDIAMENTI TURISTICI"

DESTINAZIONE URBANISTICA : "ZONA FT1 AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE TERRITORIALE - UNIVERSITA'"

DESTINAZIONE URBANISTICA : "PARCHEGGI"

DESTINAZIONE URBANISTICA : "FASCIA DI RISPETTO LINEA FERROVIARIA"

DESTINAZIONE URBANISTICA : "STRADA DI PREVISIONE"

PRESCRIZIONI

PRESCRIZIONI URBANISTICHE "ZONA C DI ESPANSIONE RESIDENZIALE"

La zona C è destinata esclusivamente alle residenze, ai relativi servizi e ad attività commerciali-direzionali.

Il rilascio delle singole concessioni edilizie è subordinato alla approvazione dei Piani Particolareggiati o delle lottizzazioni convenzionate;

In sede di formazione degli strumenti esecutivi occorre reperire all'interno delle zone C le aree per gli standard urbanistici in misura di mq.15/ab per verde attrezzato, mq.2,5/ab per parcheggi.

Alle aree destinate a parcheggio occorre aggiungere la quota di parcheggi prevista nell'art.5, comma I delle presenti norme.

Le quantità di cui al comma precedente possono essere collocate ai piani interrati o ai piani terra degli edifici residenziali.

H max : 10,50 m. (3 piani);

Distanze : In caso di nuova edificazione : tra i fabbricati m. 10,00
dai confini : m. 5,00

Distanze da aree pubbliche: 5,00 m.dalle strade di nuovo impianto;
3,00 m.da parcheggi e piazze di nuovo
impianto;

St : 99.550 mq.

Dt : 110 ab/ha

It : 0,94 mc/mq

If : 1,06 mc/mq

Ic : 1 / 5
Lotto minimo : 600 mq.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE "ZONA Cp DI ESPANSIONE RESIDENZIALE PUBBLICA"

Destinazione d'uso: Residenze e servizi

Norme particolari: Per le zone già soggette a P.di Z. valgono le norme di attuazione dello strumento attuativo. Per le attrezzature il rilascio delle singole concessioni edilizie è subordinato alla approvazione di un piano per l'edilizia economica e popolare, secondo i seguenti indici e parametri;

St : 88.320 mq.
Dt : 130 ab/ha
It : 1,95 mc/mq
H max : 10,50 m.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE "AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO PAESISTICO INEDIFICABILI"

Comprende le aree di notevole pregio ambientale da sottoporre a vincolo di completa inedificabilità.

Tale inibizione riguarda zone che presentano in tutti gli elementi (terreno, vegetazione, strada, tipo di fabbricati) peculiari caratteristiche paesistiche, ambientali e archeologiche, comprese le testimonianze della presenza dell'uomo sul territorio.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza incremento di volumetria sugli edifici esistenti, con la sola eccezione dei servizi per carenza degli standard minimi abitativi di legge. Sono consentite le attività agricole che non modificano lo stato dei luoghi.

Sono vietati i movimenti di terra, la soppressione di alberi di alto fusto, il dissodamento di terreni.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE "ZONA AGRICOLA"

Il rilascio di singole concessioni edilizie è consentito nelle aree E in conformità alla carta dell'uso agricolo e forestale del suolo non ancora urbanizzato, purché nell'ambito di un volume massimo realizzabile per le residenze così articolato:

-Aree boschive, pascolive ed incolte 0,003 mc/mq

-Aree seminate ed a frutteto 0,03 mc/mq

-Aree seminate irrigue con colture pregiate ed orti 0,05 mc/mq.

Nel computo dei volumi abitativi di cui sopra non sono da conteggiarsi: stalle, silos, serre, i magazzini ed i locali per la lavorazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate nonchè gli impianti per la raccolta e la lavorazione del prodotto lattiero-caseari.

Per tali realizzazioni è consentito un $I_f = 0,10$ mc/mq, con le seguenti modalità:

a) I volumi da realizzare come pertinenze devono essere collocati al solo piano terra;

b) E' da escludersi dal computo dei volumi un locale che sia adibito ad autorimessa avente un'altezza massima utile di mt.2,60 e una superficie utile non superiore a mq.25,00 per ogni alloggio costruibile sul fondo; maggiori superfici determinano volumi da computarsi come pertinenze per le parti eccedenti; autorimesse di maggior altezza vanno computate interamente come pertinenze; inoltre, non sono consentite autorimesse su solaio;

c) I locali per stalle e fienili devono essere collocati in corpi separati dall'abitazione per motivi di igiene e sicurezza.

La concessione ad edificare per le residenze nelle zone agricole può essere rilasciata esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia o proprietari concedenti affittuari e mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere, considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art.2 della Legge 9/5/1975 n°153.

Per gli allevamenti zootecnici, che possono essere consentiti esclusivamente nelle zone boschive, incolte e pascolive, fermo restando l'indice di fabbricabilità territoriale rispetto al fondo di 0,10 mc/mq, non va superato l'indice di copertura $I_c=0,05$ mq/mq con distanza dai confini di mt. 20,00.

In ogni caso è consentita la costruzione dei fabbricati esistenti secondo le caratteristiche funzionali per i rispettivi nuclei familiari, con un incremento massimo non superiore al 20%.

E' consentito l'accorpamento dei volumi edilizi in zona agricola mediante l'asservimento di più particelle:

a) Ai richiedenti non beneficiari della concessione edilizia gratuita purchè l'estensione del terreno disponibile e necessaria all'edificazione sia relativa a fondi confinanti ovvero derivanti da separazioni operate sul fondo originario della costruzione di strade pubbliche o dalla esistenza di fasce gravate da servitù di linee e di servizi territoriali soprasuolo o sottosuolo;

b) Ai richiedenti che abbiano diritto alla concessione gratuita purchè l'estensione del terreno disponibile, anche se non confinante, sia nell'ambito del Comune, anche se di altra proprietà, o nell'ambito di Comuni limitrofi.

L'asservimento deve essere effettuato prioritariamente sui lotti più vicini e di proprietà, a tale scopo non fanno testo i frazionamenti effettuati successivamente alla presentazione del P.R.G. all'Autorità Comunale.

L'accorpamento, inoltre, è consentito a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a mc.500.

Nelle zone E è previsto il lotto minimo di mq.4000, per un'altezza massima di mt.7,50; la distanza dai confini è di mt.10,00.

Le aziende agricole che vogliono attuare i programmi di investimento per lo sviluppo di attività agri-turistiche, possono chiedere l'adeguamento delle strutture aziendali fino ad un massimo di incremento del 20% della volumetria esistente, documentando sotto il profilo amministrativo e finanziario l'iniziativa intrapresa.

Gli interventi possono essere assentiti solo se il titolare dell'azienda è iscritto all'albo degli operatori agro-turistici e possieda i requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale (Legge Regionale 42/82, art.2135 C.C., Legge Regionale 41/84, Legge 217/83).

In tal senso possono essere prese in considerazione solo interventi che riguardino aziende insistenti su fondi accorpati di almeno 5 ettari con attività colturali in atto.

L'intervento è ammissibile solo se finalizzato alla conservazione ed al miglioramento delle strutture produttive e, pertanto, la ristrutturazione in incremento va calcolata sulla volumetria residenziale dell'azienda e sui servizi.

Nel caso di documentata preesistenza in zona E di attività produttive secondarie (piccole aziende industriali o artigianali) o di attività di servizi (commercio ristorazione ecc.) (documentazione precedente ai termini di scadenza del condono) è possibile concedere per ammodernamento e ristrutturazione delle strutture ampliamenti del volume esistente non superiori al 20% della cubatura documentata.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE "ZONA Br DI COMPLETAMENTO SATURA"

Riguarda aree la cui consistenza edilizia non consente nuove edificazioni ma solo sostituzioni edilizie di cubature esistenti, ristrutturazioni edilizie o urbanistiche, piccoli interventi per adeguare gli impianti tecnologici o adeguare i servizi igienici.

Tale norma vale per gli edifici che raggiungono l'altezza di due piani o comunque l'altezza assoluta di mt.7,50. Per le zone Br già soggette a Piano di recupero valgono le norme di attuazione dello strumento urbanistico attuativo.

Sono consentiti modesti interventi di ricomposizione edilizia da precisare in sede di revisione dello strumento attuativo, allo scopo di consolidare la permanenza residenziale adeguandola agli standards abitativi.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE "ZONA B DI COMPLETAMENTO"

Comprende aree che costituiscono l'attuale tessuto edilizio del centro urbano e di cui si prevede la saturazione mediante l'edificazione delle aree libere e la riqualificazione edilizia mediante la sostituzione dei fabbricati preesistenti con altri di maggiore rilievo architettonico e

funzionale. L' edificazione avverrà mediante il rilascio di concessioni edilizie conformi al P.R.G approvato.

ZONA B Destinazioni d'uso: residenze e servizi

Norme particolari: è consentito il rilascio di concessioni edilizie dopo l'approvazione del P.R.G.. Sono consentiti sugli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e urbanistica. Questi ultimi due tipi di intervento possono consentire aumenti di volumetrie solo in presenza di superficie fondiaria con una suscettibilità edificatoria. Le nuove edificazioni sui lati liberi devono essere concesse nel rispetto delle norme che seguono.

H max : 10,50 (3 piani)

Distanze : In caso di nuova edificazione :tra i fabbricati: 10 mt;
:dai confini 5 mt.

In caso di completamento di fabbricati esistenti che si trovano già a 3 mt. dai confini, è consentito il completamento conservando la distanza di 3 mt., fermo restando l'obbligo di rispetto del rapporto di copertura e degli altri parametri urbanistici. E' consentita l'edificazione in confine in presenza di fabbricati confinanti già realizzati sul confine stesso.

Distanze da aree pubbliche:

- 5 mt. dalle strade o allineamento a fabbricati già esistenti.

-3 mt. dai parcheggi pubblici o allineamento a fabbricati già esistenti ;

-5 mt. dalle piazze o allineamento a fabbricati già esistenti ;

St : 162.700 mq.

Dt : 112 ab/Ha

It : 1,30 mc/mq

If : 1,45 mc/mq

Ic : 1/5

Lotto minimo: 500 mq

PRESCRIZIONI URBANISTICHE "VERDE PRIVATO INEDIFICABILE"

Comprende aree di particolare pregio a servizio di fabbricati. Sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed ogni altro intervento teso alla conservazione e miglioramento del verde esistente.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE "ZONA D1 INSEDIAMENTI PRODUTTIVI"

Comprende le aree da destinare ad impianti produttivi, industriali ed artigianali e relativi servizi. L'utilizzazione è regolamentata dalle norme e parametri del Piano degli Insediamenti Produttivi.

**IN RIFERIMENTO AL PIANO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
DESTINAZIONE URBANISTICA : ZONA PER " INSEDIAMENTI
PRODUTTIVI"**

Sono consentite solo le costruzioni aventi le destinazioni industriale ed artigianale con previsione di abitazione per custodia.

Indice di copertura : 0,5 mq./mq.;

Il distacco minimo degli edifici dal filo stradale e dai confini dovrà essere almeno pari a mt. 10,00, salvo diverse e maggiori distanze richieste dalla normativa ENEL per le linee ad alta tensione.

Potrà essere consentita la costruzione di edifici sul confine comune, purchè i progetti, relativi a lotti adiacenti siano presentati omogeneamente e contemporaneamente, con tempi di realizzazione analoghi.

Iff = 2,5 mc. / mq.

Per incentivare la dismissione di aree industriali o artigianali, site impropriamente nel centro urbano, è possibile, dopo il trasferimento degli stabilimenti, riconvertire il 60% dell'area ad attività produttive compatibili e/o ad attrezzature di iniziativa privata (sale per spettacoli, ristoranti, ecc.) applicando gli indici di tale area.

Il restante 40% dovrà essere destinato a verde privato. L'intervento sarà effettuabile mediante un apposito piano progetto da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale, per il quale valgono le modalità procedurali indicate per i piani esecutivi ad iniziativa privata.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE "ZONA A DI CONSERVAZIONE"

Comprende le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Nell'ambito della zona A fino all'approvazione del Piano di Recupero sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria.

Per le zone A già soggette a Piano di Recupero valgono le norme di attuazione dello strumento attuativo.

E' possibile realizzare i servizi e le attrezzature per raggiungere le quantità minime di standard previsti nella zona.

Ai fini dell'osservanza dei rapporti previsti dal 2° comma dell'art.3 del D.M. 1444 del 02/04/1968 si assume che l'indice capitaro nella zona A è di 150 mc/ab.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE "AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO PAESISTICO"

Comprende le aree di particolare pregio ambientale da sottoporre a tutela, al fine di evitare alterazioni morfologiche e strutturali del paesaggio, evitando tutti quegli interventi che potrebbero creare danni irreversibili o comunque stravolgimenti dei luoghi. Il vincolo è stato imposto tenendo presente tutti gli elementi che concorrono a dare alle singole aree, peculiari caratteristiche paesistiche ed ambientali.

Le aree incluse nel vincolo rientrano tra quelle di cui alla lettera c) art. 1 della Legge 431/85.

Gli interventi nelle fasce di rispetto sono subordinati all'approvazione della Soprintendenza ai BB. AA. AA. AA. SS. di Avellino e Salerno ed alla Commissione Comunale Integrata secondo gli indici e parametri della zona E.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE "ZONA D2 ATIGIANALE E COMMERCIALE"

Comprende aree destinate ad insediamenti di tipo commerciale ed artigianale e relativi servizi.

Gli interventi a servizio sono:

- Piccola e grande ristorazione;
- Uffici per le attività di servizio alle imprese;
- Sale convegno;
- Ricettività alberghiere.

Il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato all'approvazione dei P.P. e dei P.L. estesi all'intera zona omogenea se superiore a 20.000 mq..

L'intervento nelle zone D2 deve essere comunque subordinato a P.P. o P.L., a meno che non si tratti di impianti esistenti da modificare o ampliare.

Per gli edifici preesistenti alla zonizzazione, inclusi in zone D2, per i quali è stato richiesto il contributo per la riparazione dei danni causati dal terremoto, è possibile autorizzare interventi di riparazione ai sensi della legge 219/81.

In sede di redazione degli strumenti urbanistici esecutivi è necessario rispettare l'individuazione degli standard di cui all'art.5.

Le attività esistenti alla data di adozione del P.R.G. e non incluse nelle zone omogenee D2 possono continuare l'attività a condizione che non siano inquinanti e ritenute, in tal senso, idonee dall'Amministrazione Comunale.

In tal caso gli edifici esistenti possono essere ristrutturati con un incremento volumetrico del 20% rispetto all'esistente documentato alla data di adozione del P.R.G..

Le attività esistenti alla data di adozione del P.R.G. e incluse nelle zone omogenee D2 possono richiedere l'eventuale ampliamento senza l'obbligo della redazione degli strumenti urbanistici attuativi, nel rispetto degli indici e dei parametri del PRG.

Quando attrezzature produttive artigianali, commerciali o industriali sono localizzate all'interno di zone omogenee A, B, Br, C ed E e la loro ubicazione è ritenuta non idonea dall'Amministrazione Comunale, le attività devono essere delocalizzate.

Per incentivare le dismissioni di aree industriali o artigianali, site impropriamente nel centro abitato, è possibile, dopo il trasferimento degli stabilimenti, riconvertire il 60% dell'area ad attività produttive compatibili e/o ad attrezzature di iniziativa privata (sale per spettacoli, ristorazioni, ecc.) applicando gli indici di tale area. Il restante 40% dovrà essere destinato a verde privato. L'intervento sarà effettuabile mediante un

apposito piano-progetto da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale, per il quale valgono le modalità procedurali indicate per i piani esecutivi ad iniziativa privata.

Destinazione d'uso: Attività artigianale - Commerciale e relativi servizi.

If = 2,5 mc/mq

Ic = 1/5

Lotto minimo = mq. 1000

Distanze : 5 mt. dai confini, 10 mt. dai fabbricati, 5 mt. dalle strade o secondo le indicazioni grafiche.

E' consentita la realizzazione di un alloggio, per il custode o il conduttore, di non più di 150 mq..

PRESCRIZIONI URBANISTICHE "VINCOLO CIMITERIALE "

Ai sensi della Legge Regionale n.14 del 20/3/1982 sono state individuate le aree ricadenti in una fascia di mt.100 dal perimetro dei Cimiteri in cui non sono ammesse inderogabilmente nuove costruzioni.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza incremento di volumetria sugli edifici esistenti.

Sono consentiti gli interventi pubblici per la realizzazione di strade e parcheggi.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE "ZONA F2 - AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT"

Riguarda le aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport.

Gli interventi previsti sono di iniziativa pubblica e privata.

Eventuali interventi di privati possono essere consentiti se riportati a finalità di pubblico interesse e se subordinati alla stipula di una convenzione che ne stabilisca modi d'uso e criteri di gestione.

In particolare, fermo restando l'uso pubblico, le aree individuate con la lettera a) possono essere utilizzate da privati nel rispetto delle destinazioni d'uso.

Nelle aree destinate ad attrezzature sportive sono consentiti interventi a servizio delle specifiche attività (spogliatoi, locali a servizio).

Tali interventi sono soggetti a concessione gratuita e possono essere gestite anche da struttura privata.

Nelle aree destinate a parco o al gioco sono consentiti interventi da destinare a chioschi per la vendita di bevande, giornali e simili.

Tali interventi sono da ritenersi provvisori, sono soggetti a concessione gratuita, possono essere gestiti anche da strutture private.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE "FASCIA DI RISPETTO CORSI D'ACQUA E STRADE"

Sono state individuate lungo i canali, lungo le strade di primaria importanza fasce di rispetto di mt. 10 per ciascun lato.

Le aree incluse sono inedificabili, i fabbricati esistenti possono essere oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria, in caso di demolizione devono essere osservate le distanze previste. Pertanto le fasce di rispetto costituiscono vincolo di allineamento.
In tali aree è possibile insediare impianti di distribuzione carburanti e i relativi servizi.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE "ZONA F1 - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E PER L'ISTRUZIONE"

Riguarda le aree per attrezzature di interesse comune e per l'istruzione.
Gli interventi sono di competenza dell'Amministrazione Comunale.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE "ZONA T - INSEDIAMENTI TURISTICI"

Destinazione d'uso : attrezzature ricettive e servizi

Lotto minimo : 1.000 mq.

Ic : 1/4

If : 1,5 mc./mq.

Hmax : 10,50 mt. (3 piani)

Il 70% delle superfici scoperte dovrà essere sistemato a verde ed opportunamente attrezzato; a servizio di ogni impianto saranno previste aree di parcheggio nella misura minima di 8 mq/posto letto.

Distanze : tra i fabbricati 10 mt.

: Dai confini 5 mt.

: Dalle strade 5 mt.

Il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato alla approvazione dei Piani Particolareggiati o dei Piani di lottizzazione.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE "ZONA FT1 AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE TERRITORIALE - UNIVERSITA'"

Riguarda aree per attrezzature di interesse territoriale da destinare all'edilizia universitaria e ai relativi servizi.

Gli interventi previsti sono di iniziativa pubblica e privata, l'utilizzazione delle aree è subordinata alla redazione di un P.P. o di P.L..

In sede di progettazione esecutiva occorre riservare porzioni di aree ai parcheggi in superficie, alla viabilità e ai percorsi pedonali.

In particolare a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio, escluso le sedi viarie, di cui il 50% destinate a parcheggi e il restante a verde di uso pubblico.

Destinazione d'uso : Attrezzature di interesse territoriale da destinare all'edilizia universitaria.

It : 1,5 mc./mq.

H max : 7,50 mt.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE: "FASCIA DI RISPETTO LINEA FERROVIARIA"

Le aree incluse sono inedificabili, i fabbricati esistenti possono essere oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria, in caso di demolizione devono essere osservate le distanze previste.

Fermo restando i divieti di cui all'art.235 della legge 20.03.1865 n.2248 e successive, non sono ammesse nuove costruzioni destinate ad abitazioni o ad attrezzature pubbliche e di uso privato. Per quanto concerne gli interventi sugli edifici esistenti si dovranno osservare le norme riportate al punto 1.7, titolo II delle direttive allegate alla L.R. n.14/82.