COMUNE DI PORTICO DI CASERTA

Provincia di CASERTA

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA PRIVATA

81050 – Piazza Rimembranza, 1 – Tel. 0823 695252/51

- COMUNE: adozione con delibera consiliare n.2 del 31 gennaio 2002;
- C.T.R.: parere favorevole nella seduta del 27 marzo 2003, verbale n.10, decisione n.5;
- PROVINCIA: approvazione con delibera consiliare n.36 del 31 marzo 2003;
- DECRETO di approvazione n.69/Pres. del 1° agosto 2003;
- VISTO di conformità della regione con D.P.G.R.C. n.746 dell'11 novembre 2003;
- DECRETO definitivo della Provincia con decreto n.17/Pres. del 27 gennaio 2004;
- COMUNE: presa d'atto decreti di approvazione con delibera C.S. n.10 del 2 febbraio 2004.

AGGIORNAMENTO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI CON DELIBERA CONSILIARE N° 20 DELL'8.08.2002 CON L'AGGIUNTA (in rosso) DELLE PRESCRIZIONI E ADEGUAMENTI INTRODOTTI DALLA PROVINCIA E DALLA REGIONE

PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI PORTICO DI CASERTA

Data: AGOSTO 2001	Agg.:	**10**	**NORMATIVA URBANISTICA**
Agg.: OTTOBRE 2001	Agg.:		
PRATICA: 961159			
FILE:			
STUDIO PROFESSIONALE VERZILLO			ITALO VERZILLO Via Giotto, 28 CASERTA
			ingegnere civile

Elaborazione grafici a cura di CONSULENZA PROMOZIONALE s.r.l. – Caserta e-mail consulenza promozionale&tin.it

INDICE

Art. 1	Applicazione del Piano	Pagina	2
Art. 2	Norme generali	“	2
Art. 3	Descrizione degli indici urbanistici	“	3
Art. 4	Applicazione degli indici urbanistici	“	5
Art. 5	Destinazioni d’uso	“	6
Art. 6	Modalità di attuazione del Piano	“	7
Art. 7	Intervento urbanistico preventivo	“	7
Art. 8	Intervento edilizio diretto	“	8
Art. 9	Cambiamento di destinazione d’uso	“	8
Art.10	Opere di urbanizzazione	“	8
Art.11	Utilizzazione degli indici e composizione del lotto	“	9
Art.12	Zone destinate alla viabiliatà	“	10
Art.13	Spazi di sosta e manovra	“	11
Art.14	Distanze e distacchi nelle varie zone	“	11
Art.15	Fasce di rispetto	“	11
Art.16	Divisione del territorio in zone omogenee	“	12
Art.17	Zone residenziali	“	13
Art.18	Zona omogenea A	“	14
Art.19	Zona omogenea residenziale (B_1)	“	14
Art.20	Zona omogenea del P. di Z. vigente (B_2)	“	15
Art.21	Zona omogenea dei piani di lottizzazione attuati (B_3)	“	16
Art.22	Zona omogenea di periferia urbana (B_4)	“	16
Art.22 bis	Parcheggi privati	“	16
Art.23	Zone omogenee di espansione urbana (C_1)	“	17
Art.24	Zona di integrazione della periferia urbana (C_2)	“	18
Art.25	Zona omogenea produttiva (D_1)	“	19
Art.26	Zona omogenea artigianale (D_2)	“	19
Art.26 bis	Zone omogenee (D_1) e (D_2)	“	20
Art.27	Zona omogenea agricola di pregio (E_0)	“	21
Art.28	Aree per l’istruzione (fino all’obbligo)	“	22
Art.29	Aree per attrezzature di interesse comune	“	22
Art.30	Aree per il verde pubblico attrezzato	“	22
Art.31	Aree per i parcheggi pubblici	“	23
Art.32	Spazi di sosta e parcheggi	“	23
Art.33	Zona di integrazione urbana (G)	“	24
Art.34	Servizi igienici	“	25
Art.35	Allineamento degli edifici esistenti	“	25
Art.36	Deroghe	“	25
Art.37	(annullato)	“	26
Art.38	Norme di salvaguardia	“	26

NORME DI ATTUAZIONE

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

GENERALITA'

ART. 1

Applicazione del piano

Ai sensi della Legge 17 Agosto 1942 n.1150, e successive modifiche e integrazioni, nonché ai sensi della Legislazione urbanistica della Regione Campania, le trasformazioni urbanistiche del territorio comunale vengono regolate dai grafici del progetto e dalle presenti norme che costituiscono parte integrante del Piano Regolatore Generale.

Esse disciplinano:

- gli interventi edilizi diretti;
- gli interventi urbanistici preventivi (piani di recupero; piani di zona per l'edilizia economica e popolare;lottizzazioni convenzionate; piani di insediamento produttivo);
- la destinazione d'uso delle aree;
- i limiti dell'intervento nelle zone territoriali omogenee;
- i tipi edilizi propri di ciascuna zona.

Tali norme sono sintetizzate nella "tabella riepilogativa" allegata, che ha valore sinottico e di integrazione della normativa.

ART. 2

Norme generali

Gli edifici esistenti alla data di adozione del piano in contrasto con i tipi edilizi e le destinazioni d'uso previsti nel P.R.G., potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme.

CAPO II

INDICI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO

ART. 3

Descrizione degli indici urbanistici

L'edificazione e l'urbanizzazione, nel territorio comunale, sono regolate dai seguenti indici:

S.T. SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)

Per superficie territoriale si intende un'area non inferiore alla superficie minima di intervento riportata nella zonizzazione di piano o assegnata agli interventi urbanistici preventivi e comprende le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

La superficie territoriale va misurata al netto delle aree destinate alla viabilità perimetrale alla zona esistente o prevista dal P.R.G.

S.F. SUPERFICIE FONDIARIA (mq)

Per superficie fondiaria si intende quella parte di area che risulta dalla superficie territoriale, deducendo le superfici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e, comunque, tutte le superfici a destinazione e proprietà pubblica.

S.P.1 SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (mq)

Comprende le aree destinate alla viabilità, spazi di sosta e di parcheggi ed aree di verde primario.

S.P.2 SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (mq)

Comprende le aree per l'istruzione, per le attrezzature di interesse comune e per gli spazi di verde pubblico attrezzato (escluso il primario).

I.T. INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (mc/mq)

L'indice di fabbricabilità territoriale esprime il volume massimo in m.c. costruibile per ogni m.q. di superficie territoriale.

I.F. INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (mc/mq)

L'indice di fabbricabilità fondiaria esprime il volume massimo in m.c. costruibile per ogni m.q. di superficie fondiaria.

R.C. RAPPORTO DI COPERTURA (mc/mq)

Il rapporto di copertura esprime l'aliquota massima della superficie fondiaria impegnata dalla superficie coperta .

V.M. VOLUME EDIFICABILE MASSIMO (mc)

Volume massimo del singolo corpo di fabbrica previsto dalle norme delle diverse zone per gli interventi diretti.

V.T. VOLUMI TECNICI

In merito ai criteri di valutazione del volume degli edifici, fermo restando il principio generale stabilito dalla circolare ministeriale n.1501 del 14.04.1969 al punto 3, comma b, si definiscono volumi tecnici che possono escludersi dal conteggio ai fini del rispetto delle norme urbanistiche:

1. androni di accesso;
2. i sottotetti, intendendo per tali i volumi compresi entro le falde del tetto, aventi altezza utile interna non superiore a mt 2.20 all'intradosso, e falde con una pendenza non inferiore al 20%;
3. rientrano tra i volumi tecnici anche i sottotetti realizzati a norma del vigente P.R.G. nonché, quelli la cui destinazione d'uso venga modificata ai sensi della L.R. n.15 del 28 novembre 2000;
4. lavanderie e stenditoi nella misura di un massimo del 25% della superficie del tetto, purché aventi un'altezza massima di mt 2.50 all'estradosso e posizione arretrata di mt. 2,00 dalle pareti che prospettano sulle strade;
5. lucernai ed abbaini di illuminazione di superficie complessiva non superiore al 25% della superficie coperta alla quota di realizzo;
6. porticati, se realizzati a quota della sistemazione esterna dell'edificio ed aperti su tre lati, ovvero su due, se gli altri lati risultano a confine con altre proprietà;
7. vano scala (superficie netta) e vano ascensore. Le scale a giorno poste all'interno delle unità immobiliari non formano volume tecnico;
8. i balconi, i parapetti, i cornicioni, le pensiline o gli altri aggetti o elementi a carattere ornamentale nonché i muri di cinta e le murature in comunione non impegnate da corpi di fabbrica nel lotto oggetto dell'intervento;
9. il volume occupato da terrazzini logge e balconi coperti, anche con un solo lato aperto, inseriti nel computo della superficie coperta, con arretramento (profondità) massimo di mt. 2.50.

Il volume degli edifici va misurato dalla quota del marciapiede ovvero dal piano stradale dal quale ad essi si accede.

H max ALTEZZA MASSIMA

Si definisce altezza massima di un edificio la distanza in verticale tra il piano orizzontale al qual è sistemato l'accesso ed il piano orizzontale contenente la linea di gronda. Risultano poi definiti come da Regolamento Edilizio:

N.P. NUMERO DEI PIANI (n°)

H. ALTEZZA DEL FABBRICATO (m)

S.C. SUPERFICIE COPERTA (mq)

V. VOLUME (mc)

S.U. SUPERFICIE UTILE (mq)

D.C. DISTANZA DAI CONFINI

D.E. DISTANZA DAGLI EDIFICI

S.I. SPAZI INTERNI

P.P. PARCHEGGIO PRIVATO

ART.4

Applicazione degli indici urbanistici

L'indice di fabbricabilità territoriale (IT) si applica nei casi ove è richiesto l'intervento urbanistico preventivo ai sensi delle presenti norme.

L'indice di fabbricabilità fondiaria (IF) si applica per l'edificazione nei singoli lotti, sia nel caso di attuazione di strumenti urbanistici preventivi approvati, sia nel caso di interventi diretti.

ART. 5

Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso delle singole zone omogenee sono indicate in tabella secondo la simbologia seguente:

1. **AA** Annessi agricoli

2. **AP** Attrezzature private
3. **AS** Attrezzature per lo spettacolo e lo svago
4. **CD** Attrezzature commerciali per la piccola distribuzione
5. **CI** Commercio all'ingrosso
6. **CL** Cliniche
7. **G** Garages privati di uso pubblico
8. **Gli** Impianti industriali
9. **LA** Laboratori artigiani
10. **LD** Laboratori e depositi sussidiari alle attività commerciali
11. **PE** Pubblici esercizi
12. **R** Residenze
13. **RA** Residenze agricole
14. **SM** Attrezzature commerciali per la grande distribuzione
15. **SP** Attrezzature sportive private di uso pubblico
16. **TR** Attrezzature turistico ricettive a rotazione d'uso
17. **U** Uffici privati, studi professionali.

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I

ATTUAZIONE DEL PIANO

ART. 6

Modalita' di attuazione del piano

Il P.R.G. si attua in due modi: intervento urbanistico preventivo ed intervento diretto.

L'intervento urbanistico preventivo è richiesto nelle zone residenziali di interesse storico ambientale, in quelle residenziali di nuovo impianto sia pubbliche che private, nonché in quelle industriali, artigianali e commerciali di progetto.

In tutte le altre zone il piano si attua mediante l'intervento edilizio diretto.

ART. 7

L'intervento urbanistico preventivo

Nelle zone a intervento urbanistico preventivo la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione dei progetti urbanistici in dettaglio, consistenti in Piani di Lottizzazione Convenzionata (LC) e Piani di Insediamento Produttivo (PIP), aventi valore e contenuto tecnico di piani particolareggiati e riferiti ad una intera zona individuata nelle tavole del presente PRG o ad una superficie minima di intervento, fissata nelle norme delle varie zone.

I piani urbanistici preventivi devono rispettare le destinazioni funzionali, gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per le rispettive zone.

Detti piani oltre a rispettare le dimensioni imposte dalla normativa devono comprendere tutti i suoli, delimitati da confini di zone omogenee e da strade esistenti e/o di progetto.

Nei piani di lottizzazione dovranno essere indicate le destinazioni d'uso e l'indice di fabbricabilità fondiaria di ogni lotto, in modo che la cubatura complessiva non risulti superiore a quella risultante dalla applicazione degli indici territoriali alla superficie totale della intera zona lottizzata.

L'edificazione, nelle zone per le quali vi è l'obbligo della lottizzazione, è ammessa solo ad avvenuta stipulazione della relativa convenzione.

L'area interessata dalla lottizzazione non può in alcun caso essere inferiore alla estensione minima indicata.

I proprietari dovranno cedere al Comune le quote di aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria a parziale scomputo della quota di contributo, di cui all'art.3 della Legge n.10/1977, relativa all'incidenza delle spese di urbanizzazione.

ART. 8

Intervento edilizio diretto

Nelle zone in cui è previsto questo intervento, l'edificazione dei singoli lotti è consentita dietro rilascio della concessione edilizia, con le modalità e con gli oneri di cui alla Legge 10/'77 e rispettando gli indici e le destinazioni d'uso previsti nella presente normativa di attuazione.

Il rilascio della concessione è comunque subordinata alla esistenza delle necessarie opere di urbanizzazione primaria, nonché alla cessione gratuita, a scomputo degli oneri di concessione, delle aree di uso pubblico eventualmente comprese nel lotto.

ART. 9

Cambiamento di destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso dei suoli e dei fabbricati devono essere indicati nei progetti di intervento edilizio diretto con riferimento agli articoli precedenti ed alle norme per ciascuna zona e qualsiasi cambiamento di esse, se previsto dalle norme, dovrà essere subordinato al rilascio della concessione edilizia di variante. Inoltre il tipo di intervento previsto deve essere riferito alle definizioni di cui alle tabelle parametriche regionali per la determinazione degli oneri di urbanizzazione.

ART. 10

Opere di urbanizzazione

Sono opere di urbanizzazione primaria:

a. le strade, la fognatura, la rete idrica e quella di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, la pubblica illuminazione, gli spazi di sosta e parcheggio pubblici ed il verde primario.

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

b. opere per la pubblica istruzione, attrezzature di interesse comune (attrezzature pubbliche, culturali, sociali, religiose, ecc.), il verde attrezzato a parco, gioco e sport;
c. opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi (collettori fognari e condotte di adduzione idrica, linee elettriche, gas, ecc.).

ART. 11

Utilizzazione degli indici e composizione del lotto

L'utilizzazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale, corrispondenti ad una determinata superficie fondiaria e territoriale, esclude una richiesta successiva di altre concessione di costruzione su dette superfici, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. Tali superfici devono essere vincolate in tal senso trascrivendo il vincolo nei modi e forme di legge.

L'area di intervento può essere costituita anche da più proprietà finitime, nel qual caso il rilascio della concessione edilizia sarà subordinata alla stipula, tra i proprietari interessati, di apposita convenzione da trascrivere alla conservatoria immobiliare.

Detto ultimo obbligo si riferisce al caso di progetti che prevedono l'asservimento di aree non direttamente interessate dalla concessione.

TITOLO III

ZONIZZAZIONE

CAPO I

SPAZI DI USO E DI INTERESSE PUBBLICO

ART. 12

Zone destinate alla viabilità

Le zone destinate alla viabilità comprendono le strade e i nodi stradali.

L'indicazione grafica di tali zone ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera.

Le strade che formano oggetto delle previsioni del piano (nuovo impianto, ampliamento, rettifica, ecc.), prescindono dalle attuali caratteristiche e dimensioni, sono classificate come segue:

a) strade di allacciamento (extra-urbane) con funzione di distribuzione del traffico delle strade intercomunali e di raccolta di quello delle strade di quartiere; sono accessibili attraverso immissioni da strade secondarie e di quartiere e sono classificate del tipo D ai sensi del D.M. 1.4.68 ai fini del rispetto stradale;

b) strade di quartiere (urbane) con funzione di collegamento tra zone urbane e di servizio diretto agli insediamenti urbani; sono accessibili anche dai lotti con obbligo di precedenza;

Nella zona agricola la distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale della viabilità poderale è di mt. 10,00; per le strade comunali, classificate di interesse locale con apposita delibera, tale distanza sarà di mt. 20.00.

Il limite della fascia di rispetto equivale al limite di edificabilità.

Le strade esistenti ricadenti nel territorio comunale, non specificatamente indicate nelle tavole di piano, sono classificate secondo l'art. 3 del D.M. dell'1.4.68.

Le caratteristiche progettuali delle strade sono rispettivamente:

a) di allacciamento: due corsie carrabili di m 3.75; banchine laterali m 1.50;
b) di quartiere: con una larghezza complessiva non inferiore mt 7.00.

ART. 13

Spazi di sosta e manovra

Oltre agli spazi per parcheggio pubblico indicati quali opere di urbanizzazione primaria del piano, vanno previsti gli spazi necessari per la sosta, manovra ed accesso degli autoveicoli.

ART. 14

Distanze e distacchi nelle varie zone

Per tutte le aree ricadenti nel territorio comunale, esterne al perimetro delle zone residenziali, produttive e di interesse collettivo, le distanze da assumere nelle nuove edificazioni dai cigli delle strade esistenti e di progetto, per le quali non sono indicate fasce di rispetto, sono fissate secondo le norme previste dagli artt.4 e 5 del D.M. 1.4.68.

Nelle aree di espansione la distanza fra gli edifici ed il ciglio delle strade non deve essere inferiore a mt. 3.00.

Nel caso in cui i lotti edificatori siano posti a confine di aree destinate ad ospitare funzioni di uso pubblico, escluse le strade, i distacchi dai confini e dai fabbricati vanno computati in base alle norme specifiche delle singole zone, misurando le distanze a partire dalla proiezione orizzontale degli eventuali aggetti, se di larghezza superiore a mt. 1,50, dei fabbricati o dal filo di essi, in mancanza di aggetti.

Al riguardo si precisa che il limite di zona, per attrezzature di uso pubblico, equivale a confine, indipendentemente dall'effettiva realizzazione dell'opera.

ART. 15

Fasce di rispetto

Nelle fasce di rispetto stradale è vietata ogni nuova costruzione o l'ampliamento di quelle esistenti.

E' consentito, nelle aree individuate da idonei atti consiliari, a titolo precario e mediante apposita convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli che non potranno essere collocati ad una distanza reciproca minore di quella prevista dalle leggi specifiche in materia “e, comunque, nel rispetto dei criteri stabiliti nella delibera di G.R. n.8835 del 30.12.’99”.

L'arretramento dei corpi di fabbrica dal filo stradale non modifica la destinazione di zona dell'area compresa nella fascia di rispetto nei cui confronti sono applicabili gli indici urbanistici che regolamentano la zona stessa.

Per le costruzioni esistenti sono consentite esclusivamente operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento igienico-funzionale.

Sono ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, sistemazione a verde, conservazione delle coltivazioni agricole e parcheggi.

La fascia di rispetto cimiteriale, assoggetta le aree in essa comprese all'inedificabilità. E' tuttavia consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.

Nella fascia di rispetto cimiteriale e' ammessa la realizzazione di strade, parcheggi e verde attrezzato.

L'ampiezza della fascia di rispetto cimiteriale è riportata nella apposita tavola grafica di progetto secondo le dimensioni rispettivamente di m 200 e m 100 dal confine dell'area di relativa pertinenza. E' da ritenersi provvisoriamente valida quella corrispondente ai m 200 fino alla approvazione da parte dei competenti organi tutori della richiesta di deroga fino al limite di m 100 che l'Amministrazione intende deliberare a norma dell'articolo 338 del R.D. 27 luglio 1934, n.1265.

CAPO II

ART. 16

Divisione del territorio in zone omogenee

Il territorio comunale e' diviso in zone, come risulta dalle Tavole grafiche del P.R.G., secondo la seguente classificazione:

1) Zone residenziali

1) zone di interesse storico-ambientale (A);
2) zone di integrazione (B_1) (B_2) (B_3) (B_4);
3) zone di espansione (C_1) (C_2).

2) Zone per attività produttive

1) zone per insediamenti industriali e/o artigianali (D2);
2) zone per insediamenti produttivi commerciali e/o terziari (D_1).

3) Zone agricole

1) zona agricola di pregio (E_0).

4) Zone di interesse generale

2) zone per attrezzature urbane (F).

Per le zonizzazioni indicate in tavole a diversa scala, fa sempre testo la tavola a scala maggiore.

CAPO III

ZONE RESIDENZIALI

ART. 17

Zone residenziali

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente a funzioni abitative. Sono esclusi: depositi, magazzini di merce all'ingrosso, industrie, laboratori per l'artigianato con macchinari che producono rumore o odore molesto, stalle, porcilaie, scuderie, pollai e ogni altra attività che risulta in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Sono ammesse stazioni di servizio "nel rispetto dei criteri stabiliti nella delibera G.R. n.8835 del 30.12.'99" e officine di riparazione per autoveicoli, purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari ad almeno 3 volte la superficie utile dell'officina e comunque non inferiore a mq. 40.00. Sono ammesse altresì attività terziarie.

Nelle norme che seguono, là dove non vengono riportate specifiche ed esplicite indicazioni integrative, la tipologia degli interventi ammessi zona per zona (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica), e' definita ai sensi dell'art.31 della Legge 457/78. Ai sensi della stessa Legge 457/78 vanno intese quali zone di degrado del patrimonio edilizio esistente quelle ricadenti all'interno della zona omogenea nel seguito definita A.

In tutte le zone residenziali è concessa per gli edifici da demolire ai fini della creazione di nuove strade o per determinare allargamenti e allineamenti stradali, la ricostruzione con incremento volumetrico pari al doppio del volume realizzabile sulla superficie concessa alla collettività, con possibilità di deroghe relativamente al rapporto di copertura ed all'altezza vigenti in zona fino ad un incremento massimo del 20%. Ciò nei casi di cessione gratuita delle aree rese pubbliche.

ART. 18

Zona omogenea
Zona (A)

Le zone omogenee B_1 e B_2 del PRG/79 sono riclassificate zona A; essa comprende le aree e gli immobili del centro urbano antico e di interesse ambientale.

Il perimetro della zona A coincide con quello del Piano di Recupero approvato in attuazione del PRG/79 (adottato nell'aprile 1980).

Pertanto in tale zona vige il regime normativo del Piano di Recupero che resta qui confermato.

ART. 19

Zona omogenea residenziale (B_1)

In generale le zone omogenee B_3 e B_4 del PRG/80 nel presente PRG vengono classificate zona omogenea B_1 comprendente le parti del territorio parzialmente o totalmente edificate diverse dalle zone A.

Le aree ricadenti in zona B_1, ad esclusione di quelle destinate alla viabilità ed agli spazi pubblici per attrezzature collettive nonché quelle vincolate a verde privato inedificabile, sono destinate ad interventi di nuova edificazione sui lotti ancora liberi aventi i requisiti della edificabilità, all'eventuale completamento di fabbricati esistenti e alla sostituzione edilizia nel rispetto di indici e parametri di cui appresso.

La destinazione prevalente di zona è quella residenziale; è ammessa anche la destinazione direzionale (uffici e negozi) con le limitazioni di cui appresso.

E' ammesso il mantenimento di attività produttive esistenti alla data di adozione del presente PRG, purché compatibili con il carattere residenziale della zona e non nocive allo svolgimento della vita nel centro abitato.

Sono da escludersi pertanto stalle e fienili nonché laboratori che, sentito il parere tecnico dell'Ufficio Sanitario e della Commissione Edilizia, siano conformi e possano essere resi conformi alle leggi e alla normativa vigente relativa allo scarico di acque reflue di lavorazione, all'emissione di gas, fumi, rumori, e quant'altro attiene la sicurezza e la salute della collettività insediata.

L'Amministrazione Comunale pertanto appresterà un programma che prevede nel tempo la delocalizzazione delle destinazioni incompatibili.

In ogni caso le nuove attività produttive andranno localizzate nella zona D-PIP all'uopo predisposta.

La densità fondiaria è di 2 mc/mq per le nuove costruzioni e per eventuali ampliamenti e sopraelevazioni.

Lotto minimo = 400 mq.

Non potranno essere autorizzate utilizzazioni ad uso abitativo, conseguite sia mediante interventi di recupero che di abbattimento e ricostruzione dei vani definiti "non recuperabili" dal tecnico Progettista del Piano ed individuabili "per relationem" negli elaborati dello strumento urbanistico.

Nel volume massimo realizzabile va computato anche quello degli accessori a servizio dell'edificio principale.

E' ammessa la conservazione del volume edilizio esistente, anche se con $D_F > 2{,}00$ mc/mq.,nelle sole operazioni di consolidamento statico risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria.

Operazioni di sostituzione edilizia ricadono invece nel regime della $D_{F\ Max} \leq 2{,}00$ mc/mq.

Il rapporto di copertura massimo è pari al 40% per nuove costruzioni, per le sostituzioni edilizie, nonché per gli ampliamenti.

Il numero di piani massimo consentito, fuori terra, è di n. 4 così computati:

Piano rialzato o Piano terra + Primo piano + Secondo piano + Terzo piano

L'altezza massima è di mt 12.50 calcolata come prescritto al punto 10 del paragrafo Indici e Parametri, in nessun caso - in tutte le zone - parti di edifici possono superare l'altezza di m 13.40.

La distanza minima assoluta tra fabbricati è di mt 10,00.

La distanza minima assoluta dal confine con altre proprietà pubbliche, escluse le strade, o private è di mt 5,00; tale ultima distanza deve all'occorrenza aumentarsi fino al conseguimento della prescritta distanza tra fabbricati; non può viceversa essere resa inferiore. Dalle strade, la distanza minima è pari a mt. 5,00 dall'asse delle stesse.

E'consentita costruzione sul confine quando:

1) il lotto finitimo è libero da costruzione (principio di prevenzione);
2) sul lotto finitimo c'è già costruzione al confine (conseguenza del principio di prevenzione).

Sono, inoltre, indicate sui grafici le zone ove è consentita la sosta dell'ambulantato itinerante.

ART. 20

Zona omogenea del P.d.Z. vigente
(B_2)

Tale zona, assoggettata al vigente piano di zona per l'edilizia economica e popolare, risulta in avanzata fase di attuazione. Nel rispetto dell'indice di fabbricabilità territoriale di detto piano esecutivo vigente, e dell'indice di fabbricabilità fondiario l'edificazione è subordinata alla sola concessione edilizia.

Sono, inoltre, indicate sui grafici le zone ove è consentita la sosta dell'ambulantato itinerante.

ART. 21

Zona omogenea dei piani di lottizzazione attuati
(B_3)

Tale zona, è compiutamente regolamentata all'interno del confine di pertinenza delle lottizzazioni convenzionate in gran parte già attuate, dai vigenti strumenti urbanistici esecutivi ai quali va fatto espresso riferimento per qualsivoglia intervento ricadente al loro interno.

L'edificazione è subordinata alla sola concessione edilizia.

I limiti di altezza degli edifici e distanza tra gli edifici e dai confini corrispondono a quelli indicati per zona B_1.

ART. 22

Zona omogenea di periferia urbana (B4)

Vengono classificati come zona B_4 gli ambiti urbani indicati in planimetria e caratterizzati da una posizione di periferia urbana – ma comunque compresi nelle aree di completamento - per le quali si è considerato prudente conseguire una attenuazione di volumi edificabili.

L'utilizzazione edilizia della zona B_4, da attuarsi attraverso concessione diretta, resta quindi subordinata dalla utilizzazione di un indice di edificabilità pari a 1.30 mc/mq.

Lotto minimo = 400 mq.

Il rapporto di copertura, le distanze dai confini e tra fabbricati da rispettare nella edificazione sono gli stessi definiti per la zona B1.

ART. 22 bis

Parcheggi privati

Nelle zone omogenee – A -, -B1 -, -B2 -, B3 -, - B4 -, - C1 -, -C2 -, per i nuovi interventi edilizi nelle rispettive aree edificabili sono da prevedersi spazi per il parcheggio di autoveicoli privati nella misura di 1 mq/10 mc di costruzione lorde.

Tale valore viene portato a 3 mq/10 mc in presenza di uffici e negozi. Pertanto è ammesso che fino ai 2/3 dell'immobile sia destinato ad uffici e negozi purché venga rispettato il suddetto rapporto tra spazio per parcheggi interni al lotto e volume di pertinenza delle suddette destinazioni.

L'inserimento o il mantenimento di uffici e negozi è soggetto a tutte le altre limitazioni di legge (prevenzione incendi etc..) nonché alle prescrizioni della pianificazione di settore (Piano Commerciale etc..).

Gli spazi indicati a parcheggio saranno localizzati a cielo aperto a livello di cortile, per almeno un terzo della superficie necessaria, con dimostrazione grafica di agevole manovra e utilizzazione.

Nella zona omogenea – A -, gli uffici e negozi esistenti, nonché quelli di nuova attivazione in fabbricati già esistenti soggiaceranno alle norme del nuovo Piano Commerciale.

ART. 23

Zone omogenee di espansione urbana
(C_1)

Le zone C_1 comprendono le aree di espansione residenziale, opportunamente integrate dalle destinazioni d'uso ordinariamente connesse.

Le costruzioni si attuano mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata. Il rilascio delle concessioni edilizie e l'edificazione dei singoli lotti sono subordinati all'approvazione preventiva dei piani di lottizzazione "estesi all'intero ambito o a sub-ambiti aventi superficie non inferiore di 5000 mq." ed alla stipula della relativa convenzione, secondo le indicazioni dell'apposito Regolamento di Attuazione delle zone C che l'Amministrazione comunale si riserva di approvare.

E' espressamente previsto per la zona C1 - in considerazione dell'elevato frazionamento dei terreni e di episodi costruttivi già verificatisi - in caso di difficoltà di attivazione delle lottizzazioni da parte dei privati entro 120 giorni, dalla pubblicazione del Decreto di approvazione del PRG sul B.U.R.C., il ricorso da parte dell'Amministrazione alla lottizzazione di Ufficio. I costi della definizione del progetto di lottizzazione sono comunque a carico dei proprietari interessati. In tal caso la gestione del piano esecutivo da parte dei privati potrà avvenire per subzone.

L'attuazione della edificazione in ciascuna subzona è subordinata, comunque, alla sottoscrizione da parte dei proprietari in essa ricadenti di apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale che disciplini l'assunzione - per quota proporzionale alle cubature realizzabili - degli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria in parte) e dei costi relativi all'attuazione dell'intera zona.

L'indice di fabbricabilità territoriale, esteso alle singole subzone ed alle zone nella loro interezza è di 0,80 mc/mq .

La volumetria consentita dall'indice territoriale deve intendersi riferita alle sole cubature private, con esclusione di quelle relative alle attrezzature pubbliche.

Gli eventuali edifici preesistenti all'interno della lottizzazione vanno computati nel volume massimo ammissibile determinato applicando l'indice di fabbricabilità territoriale; sono comunque suscettibili di ristrutturazione a parità di volume o di incremento volumetrico in relazione all'edificabilità totale della lottizzazione.

Ai fini della determinazione della partecipazione di ogni lottizzante alla creazione degli spazi pubblici da destinare a standard urbanistici, la convenzione con l'A. C. potrà prevedere che la superficie territoriale da cedere possa essere opportunamente monetizzata, in conformità delle L.R.C. n°14/82.

La ripartizione della superficie complessiva tra le diverse tipologie di attrezzature pubbliche va operata per ciascuna lottizzazione nel virtuale rispetto di quella generale di normativa, ai fini della determinazione degli oneri di convenzione. In concreto e' comunque fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di variare, in fase esecutiva e sempre nell'ambito di quelle pubbliche, alcune delle dette destinazioni.

In ogni caso dovrà essere garantita la realizzazione di aree di parcheggio e di verde di nucleo per un minimo di 7 mq./ 100 mc.

L'altezza massima degli edifici è di mt.10,50.

ART. 24

Zona di integrazione della periferia urbana
(C_2)

La zona C2 comprende le aree di espansione urbana, simili per caratteristiche e condizioni di fatto a quelle descritte per la zona C1.

Tutti i parametri urbanistici utili alla definizione della lottizzazione preventiva nonché il contenuto della convenzione sono del tutto identici a quelli indicati per la zona C1.

E' fatto obbligo di rifrazionamento dei lotti che fanno parte di tale zona, allo scopo di ripartire proporzionalmente alla superficie delle singole proprietà, la superficie della strada di Piano prevista ad ovest della zona stessa.

L'altezza massima degli edifici è di mt. 10,50.

In ogni caso dovrà essere garantita la realizzazione di aree per un minimo di 7 mq./100 mc. da destinare a parcheggi pubblici (in aggiunta a quelli privati di cui alla L.122/'99) e verde di nucleo.

CAPO IV

ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

ART. 25

Zona omogenea produttiva
(D_1)

La zona e' destinata ad ospitare edifici ed attrezzature per attività produttive di tipo commerciale e/o terziario. E' consentita, inoltre, la installazione di uffici, laboratori, magazzini, depositi,rimesse, attrezzature sociali al servizio degli addetti e connessi all'attivista' produttiva, nonché l'edificazione di un solo alloggio per ogni lotto, per il solo personale di custodia nel limite di 400 mc."

Il piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica e/o privata, ai sensi della legge 865/71 (Piano di insediamento produttivo) esteso alla intera zona, con rapporto di copertura territoriale di mq/mq 0,50. Nella valutazione del richiamato rapporto di copertura vengono considerate le superfici produttive, nonché le superfici con destinazione residenziale.

Il P.I.P. dovrà riservare a spazi pubblici (escluse le sedi viarie) una superficie non inferiore al 20% di quella totale e comunque in misura non inferiore ad 80 mq. per ogni 100 mq. di superficie, in conformità di quanto previsto dall'art. 5, c.1, punto 2 del D.M. 1444/'68.

Il lotto minimo sarà di 1000 mq.

I parcheggi a servizio dei fabbricati vanno previsti in proporzione dell'80% della superficie commerciale. I parcheggi per i lotti destinati a commercio e/o servizi, devono essere quelli previsti dal D.M. 1444/'68 comma 2.

In tale zona sarà valutato con particolare attenzione l'impatto ambientale provocato dall'attività produttiva da insediare, nel senso che saranno ammesse soltanto attività con inquinamento ambientale trascurabile.

Per i parametri utili alla definizione dello strumento urbanistico esecutivo si vedano le indicazioni della zona D2.

Per i lotti commerciali si deve tenere conto dei parametri e degli standard aggiuntivi previsti dalla L.R. 1/2000.

ART. 26

Zona omogenea artigianale (D_2)

La zona comprende le aree per l'espansione delle iniziative economiche ed imprenditoriali di carattere artigiano, commerciale all'ingrosso e simili.

La edificazione è subordinata alla approvazione del Piano esecutivo e quindi alla concessione edilizia.

Il Piano esecutivo dovrà obbedire ai parametri urbanistici che seguono:

- Destinazione d'uso: produttiva, artigianale e/o industriale, con residenze per il solo personale di custodia nel limite massimo di 400 mc. Per ogni singolo lotto;
- Indice di copertura territoriale 0,50;
- Altezza degli edifici: Hmax <_ 10,00 mt.;
- Distanza tra le costruzioni: D >_ 10,00 mt. >_ Hmax;
- Distanza dai confini: Dc >_ ½ D;
- Distanza dalle strade: Ds >_ D per i lotti rimanenti.

Gli standard urbanistici saranno rapportati al 20% della superficie complessiva.

Le destinazioni a verde attrezzato ed a parcheggio, già segnate in planimetria, sono da considerarsi in eccedenza sul valore del 20% già richiamato.

Sono esclusi gli insediamenti di aziende esercenti attività che possano creare problemi di impatto ambientale.

I parcheggi per i lotti destinati a commercio e/o servizi, devono essere quelli previsti dal D.M. 1444/'68 comma 2.

ART. 26 bis

Zone omogenee (D_1) e (D_2)

Per le modalità di attuazione nelle *Zone omogenee* (D_1) e (D_2) si potrà fare riferimento, oltre che al P.I.P. di iniziativa pubblica, anche al Piano di Lottizzazione di iniziativa privata

(in sede di formazione del Piano Particolareggiato, lo stesso si deve adeguare al rispetto della Normativa Statale o Regionale relativa a tutte le categorie di intervento previste dal Piano particolareggiato (standard pubblici e privati), così come disciplinato dal punto 1.9 della Legge Regionale 14/'82, e dalla L.R. 1/2000) nonché, alla concessione edilizia diretta per i lotti adiacenti strade pubbliche già dotate di infrastrutture (art.31, comma 4, legge 1150/'42) I Piani di Lottizzazione saranno estesi all'intero comparto o, comunque, all'unità minima di intervento che si assume di superficie non inferiore a mq.5000, ovvero, anche inferiore se area residuale di Piani di Lottizzazioni precedentemente approvati.

CAPO V

ZONE AGRICOLE

ART. 27

Zona omogenea agricola di pregio (E_0)

Tale zona è destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con l'agricoltura. Sono consentite abitazioni rurali e annessi agricoli quali serre, stalle, silos, magazzini, depositi e locali per la conservazione e la lavorazione artigianale dei prodotti agricoli. Il piano si attua a mezzo di concessione edilizia diretta. L'indice di fabbricabilità fondiaria, di 0.03 mc/mq per l'edilizia ad uso abitativo, ai sensi della Legge Regionale 14/82 può essere concesso ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia o proprietari concedenti, aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere, considerati imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della Legge 153/'75. Non sono consentiti in ogni caso volumi residenziali superiori ai 500 mc. Per la realizzazione degli annessi agricoli necessari alla conduzione del fondo è ammesso un indice di fabbricabilità

fondiario integrativo di 0.007 mc/mq. Ai fini del computo delle cubature si farà riferimento al piano di calpestio del primo livello fuori terra, sempre che l'eventuale seminterrato non ecceda per altezza dal piano di campagna di m. 1.50. Il lotto minimo di intervento deve avere la superficie di mq 5.000 .

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreno non contigui, siti anche in Comuni diversi, a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di identificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Per i lotti di superficie inferiore a mq. 5000 e, comunque, superiori a mq. 1000, è consentita esclusivamente l'edificazione di pertinenze agricole di volume massimo, inderogabile, di mc. 50,00.

Sono consentiti insediamenti di strutture agro-turistiche nel rispetto della normativa nazionale o regionale vigente in materia.

CAPO VI

SPAZI PUBBLICI E PRIVATI

ART. 28

Aree per l'istruzione (fino all'obbligo)

In tali aree il piano si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici:

SM : pari alle norme specifiche di edilizia scolastica per ciascun tipo di attrezzatura;
RC = 0.40 mq/mq;
DE = H con minimo assoluto di m 10.00;
DC = H/2 con minimo assoluto di m 5.00.

ART. 29

Aree per attrezzature di interesse comune

In tali aree il piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

SM : pari alle norme specifiche per ciascun tipo di attrezzatura;
RC = 0.60 mq/mq;
DE = H con minimo assoluto di m 10.00;
DC = H/2 con minimo assoluto di m 5.00 .

Costruzioni destinate ad attrezzature di interesse collettivo possono anche essere eseguite e gestite da privati (fermo restando la proprietà pubblica delle aree) mediante concessioni temporanee, con l'obbligo di asservirle ad uso pubblico regolamentato e di sistemare a giardino le aree di pertinenza alle costruzioni stesse.

Nelle aree di interesse comune vanno abitate le iniziative e le realizzazioni per l'esercizio del culto.

ART. 30

Aree per il verde pubblico attrezzato

Nelle aree destinate al gioco dei ragazzi, alla sosta dei pedoni ed alla rete di viabilità pedonale di connessione tra residenze e attrezzature di uso pubblico sono ammesse solo opere di arredo urbano minime, e strutture provvisorie ed amovibili, attrezzature per il gioco e la sosta, chioschi e rivendite aventi caratteristiche semipermanenti e con limite volumetrico massimo di mc. 50.00.

Nelle aree destinate a verde pubblico sportivo è consentita esclusivamente la realizzazione dei relativi impianti, corredati da volumi sussidiari con indice fondiario non superiore a 0.10 mc/mq.

Tali attrezzature possono anche essere eseguite e gestite da privati mediante concessioni temporanee con l'obbligo di asservirle ad uso pubblico regolamentato.

Il verde ornamentale eventualmente esistente dovrà essere conservato.

In tali aree il piano si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici:

IF = 0.10 mc/mq
DE = H
DC = 10.00 m

ART. 31

Aree per i parcheggi pubblici

I parcheggi pubblici, previsti per ciascuna zona, secondo la ubicazione e/o il dimensionamento di piano, dovranno essere costituiti da aree separate dagli spazi di circolazione e sosta e da questi accessibili attraverso appositi varchi nei marciapiedi pedonali e nelle cordonature e recinzioni perimetrali. Nelle aree di parcheggio è consentita la

piantumazione di essenze ombrelliformi a condizione che l'interasse tra le piante sia multiplo degli spazi di ingombro previsti per le autovetture.

E' consentita l'apertura di passi carrabili per lotti interclusi dall'area di parcheggio rispetto alla strada pubblica.

ART. 32

Spazi di sosta e parcheggi

Gli spazi di sosta e parcheggi privati vanno previsti per ogni intervento e secondo le destinazioni d'uso degli edifici nelle quantità specificate al precedente articolo22 bis.

Qualsiasi trasformazione della destinazione d'uso di insediamenti esistenti alla data di adozione del PRG implica l'adeguamento alle norme dettate dal predetto articolo 22 bis delle relative aree di parcheggio privato.

Tali aree potranno essere ricavate nelle costruzioni stesse, in aree esterne di pertinenza all'edificio oppure promiscuamente ed anche su aree che non facciano parte del lotto, purché asservite all'edificio, per vincolo permanente di destinazione a parcheggio con dichiarazione impegnativa da esibire a cura del proprietario, ed in un raggio di accessibilità pedonale non eccedente i m 200.

ART. 33

Zona di integrazione urbana (G)

La zona indicata in pianta con la lettera "G", comprende un ambito urbano di circa 3.500 mq. già interessato da realizzazioni oggetto di condono edilizio.

Le destinazioni d'uso nella zona restano, quindi, conformi a quanto è stato oggetto di sanatoria.

Più in particolare si tratta di destinazioni di interesse collettivo ad iniziativa di privati, quali luoghi per attività sportive e/o per lo svago, ovvero destinazioni per attività produttive commerciali e/o artigiane con quota residenziale.

Per tutte le tipologie di destinazione, ad eccezione della residenziale sono consentiti incrementi volumetrici, nei limiti del 20%, finalizzati ad interventi di adeguamento tecnico e funzionale basati su esigenze sufficientemente documentate.

TITOLO IV

DISPOSIZIONE FINALI E TRANSITORIE

CAPO I

DISPOSIZIONI FINALI

ART. 34

Servizi igienici

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del piano è consentito un incremento di volume non superiore a mc 30 per ciascuna unità immobiliare, destinato alla realizzazione di impianti e servizi delle abitazioni se questi risultano inesistenti o insufficienti.

Tale norma è applicabile a condizione che siano rispettati i relativi indici DE e DC.

ART. 35

Allineamento degli edifici esistenti

Gli edifici da realizzare su lotti aventi già edificati entrambi i confini che delimitano quello sulla via pubblica, possono rispettare l'allineamento determinato dalla congiungente il filo dei fabbricati esistenti sui confini del lotto, anche se la congiungente risulti a distanza inferiore a quella minima prescritta dalle norme in rapporto alla larghezza della sede stradale. Tale norma è applicabile solo nelle zone A e B.

ART. 36

Deroghe

Interventi singoli ed esigenze specifiche nella realizzazione di strutture edilizie possono dar luogo in tutte le zone omogenee individuate dal PRG, a concessioni di deroghe alla normativa localmente vigente, previa adeguata giustificazione degli istanti ed apposite vidimazioni degli organi tutori.

CAPO II

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 37

Ampliamenti e soprelevazioni

Eliminato.

ART. 38

Norme di salvaguardia

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

INDICE

Art. 1	Applicazione del Piano	Pagina	2
Art. 2	Norme generali	“	2
Art. 3	Descrizione degli indici urbanistici	“	3
Art. 4	Applicazione degli indici urbanistici	“	5
Art. 5	Destinazioni d’uso	“	6
Art. 6	Modalità di attuazione del Piano	“	7
Art. 7	Intervento urbanistico preventivo	“	7
Art. 8	Intervento edilizio diretto	“	8
Art. 9	Cambiamento di destinazione d’uso	“	8
Art.10	Opere di urbanizzazione	“	8
Art.11	Utilizzazione degli indici e composizione del lotto	“	9
Art.12	Zone destinate alla viabiliatà	“	10
Art.13	Spazi di sosta e manovra	“	11
Art.14	Distanze e distacchi nelle varie zone	“	11
Art.15	Fasce di rispetto	“	11
Art.16	Divisione del territorio in zone omogenee	“	12
Art.17	Zone residenziali	“	13
Art.18	Zona omogenea A	“	14
Art.19	Zona omogenea residenziale (B_1)	“	14
Art.20	Zona omogenea del P. di Z. vigente (B_2)	“	15
Art.21	Zona omogenea dei piani di lottizzazione attuati (B_3)	“	16
Art.22	Zona omogenea di periferia urbana (B_4)	“	16
Art.22 bis	Parcheggi privati	“	16
Art.23	Zone omogenee di espansione urbana (C_1)	“	17
Art.24	Zona di integrazione della periferia urbana (C_2)	“	18

Art.25	Zona omogenea produttiva (D_1)	“	19
Art.26	Zona omogenea artigianale (D_2)	“	19
Art.26 bis	Zone omogenee (D_1) e (D_2)	“	20
Art.27	Zona omogenea agricola di pregio (E_0)	“	21
Art.28	Aree per l’istruzione (fino all’obbligo)	“	22
Art.29	Aree per attrezzature di interesse comune	“	22
Art.30	Aree per il verde pubblico attrezzato	“	22
Art.31	Aree per i parcheggi pubblici	“	23
Art.32	Spazi di sosta e parcheggi	“	23
Art.33	Zona di integrazione urbana (G)	“	24
Art.34	Servizi igienici	“	25
Art.35	Allineamento degli edifici esistenti	“	25
Art.36	Deroghe	“	25
Art.37	(annullato)	“	26
Art.38	Norme di salvaguardia	“	26