



COMUNE D I GROTTOLELLA
Provincia di Avellino

PIANO REGOLATORE GENERALE

TAVOLA N° 8

NORMATIVA DI ATTUAZIONE

INTEGRATA CON LE PRESCRIZIONI DELLA DELIBERA
DI CONSIGLIO PROVINCIALE N. 137 DEL 30/11/2005

IL TECNICO
Ing. MARIO D'ARGENIO

CAPO PRIMO – GENERALITA'

Art. 1 – Applicazione e finalità del P.R.G.

Il P.R.G. di Grottolella ai sensi della legge 17/8/1942 e successive modificazioni si applica all'intero territorio comunale; attraverso le presenti norme e le tavole allegate, traccia i lineamenti programmatici e le prescrizioni per lo sviluppo edilizio e per la trasformazione d'uso del territorio.

Art. 2 - Tavole urbanistiche del P.R.G.

1)	TAV. 1	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	
2)	TAV. 2	PLANIMETRIA SINTETICA DEL P.R.G.	1:25000
3)	TAV.3	PLANIMETRIA STATO DI FATTO	1:5000
4)	TAV.4	PLANIMETRIA VIABILITA'	1:5000
5)	TAV. 5	ZONIZZAZIONE CAPOLUOGO E FRAZIONI TAVERNA DEL MONACO	1:2000
6)	TAV. 6	ZONIZZAZIONE FRAZIONE TROPEANI E POZZO DEL SALE	1:2000
7)	TAV. 7	PLANIMETRIA DEL P.R.G.	1:5000
8)	TAV. 8	NORMATIVA DI ATTUAZIONE	

CAPO II - INDICI EDILIZI

Art. 3 – Descrizione degli indici edilizi

St = Superficie territoriale

Nelle zone dove il P.R.G. si attua attraverso piani di lottizzazione convenzionata, la superficie territoriale è pari a quella d'intervento al netto delle aree destinate a viabilità nelle tavole di P.R.G.;

è, inoltre, comprensiva delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria da reperire nella previsione dell'intervento.

Sf - Superficie fondiaria

E' la parte di area sulla quale il P.R.G. si attua attraverso intervento diretto, successivo o non all'intervento preventivo, al netto delle aree destinate ad urbanizzazione nelle tavole di P.R.G. e delle strade esistenti o che saranno previste internamente all'area, destinate al pubblico transito.

S1 - SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

Comprende le aree destinate a:

- strade veicolari e pedonali a servizio degli insediamenti;
- spazi di sosta e parcheggio pubblico o di condominiale.
- servizi di rete (fognatura, acquedotti, energia elettrica, telefono, pubblica illuminazione, metanodotto).

S2- SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.

Comprende le aree destinate ad attrezzature di settore:

- asilo nido, scuole elementari, sanitarie, assistenziali, ricreative,
- attrezzature sociali, culturali, sanitarie, assistenziali, ricreative;
- chiese ed attrezzature religiose;
- verde pubblico attrezzato o non;
- impianti sportivi;

Sm - Superficie minima d'intervento

E' l'area minima richiesta per ogni intervento sia edilizio diretto, sia di lottizzazione convenzionata.

It = Indice di fabbricabilità territoriale.

E' il rapporto in mc/ha tra il volume edilizio ammesso e l'area della zona d'insediamento.

If = Indice di fabbricabilità fondiaria

E' il rapporto in Abitanti/ha fra il numero di abitanti e l'area della zona d'insediamento.

Su = Superficie utile

E' la somma delle superfici del pavimento di tutti i piani abitabili, con esclusione di balconi, terrazze, porticati, scale, soffitte non abitabili, spazi tecnici.

Se = Superficie coperta.

E' la proiezione orizzontale sul lotto di tutti gli edifici principali ed accessori, compresi i porticati e le verande, escluso gli sbalzi e le parti di edificio completamente internate.

Rc = Rapporto di copertura.

Rappresenta il rapporto fra la superficie coperta Sc e la superficie fondiaria.

Hf = Altezza di un fronte.

E' l'altezza ai fini del calcolo della distanza delle varie fronti di un fabbricato dai confini di zona, di proprietà, dalle strade, dai fabbricati o dalle altre fronti dello stesso fabbricato.

Si misura a partire dal marciapiede stradale o dal piano di campagna (o di sistemazione esterna se più basso) fino all'estradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile sia orizzontale che inclinato (in questo ultimo caso calcolato sulla media).

Sulle vie o sui terreni in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata. Nel caso di facciate composte da elementi di varie inclinazioni o altezze dei vari elementi costituenti la fronte.

H = Altezza del fabbricato.

E' la media ponderale dell'altezza delle varie fronti.

V = Volume del fabbricato.

E' pari alla somma dei prodotti della superficie coperta di ciascun piano per la relativa altezza lorda misurata da pavimento a pavimento, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'estradosso dell'ultimo solaio e dell'eventuale piano seminterrato dal quale va misurato il volume partendo dal livello del suolo considerando come altezza la media ponderale delle altezze. Se il sottotetto è abitabile va compreso nel computo del volume, valutando come prodotto della relativa superficie coperta per l'altezza media all'intradosso, della struttura di copertura.

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria. (mq/mq)

E' il rapporto fra la superficie utile Su del fabbricato e la superficie fondiaria.

Ut = Indice di utilizzazione territoriale. (mq/mq)

E' il rapporto fra la superficie utile Su dei fabbricati e la superficie territoriale St.

Art. 4 – Distacchi ed altezza

I distacchi fra le nuove costruzioni ed i confini di zone o di proprietà devono rispettare i minimi seguenti:

-distacco minimo dai confini di proprietà o di zona;

-metà dell'altezza della fronte prospiciente il confine se la costruzione non è in confine;

-distacco minimo assoluto m. 5,00

-è consentita la costruzione in confine;

-i distacchi di cui innanzi si misurano al netto di balconi scale a giorno, se con aggetto inferiore a m. 1,50; dal limite esterno del balcone e scale, se con aggetto maggiore di m. 1,50;

- distacco fra i fabbricati o fra le varie parti di un fabbricato.
- pari all'altezza del fabbricato più alto: minimo m. 10,00.

Art. 5 - Distacco dalle strade

A protezione dei nastri stradali e degli incroci è prevista, all'esterno dei centri edificati esistenti, una fascia di rispetto come disposto dal D.M. 1 Aprile 1968 n° 1404.

Nelle fasce di rispetto di cui ai precedenti punti sono ammessi solo percorsi pedonali e ciclabili piantumazione e sistemazione a verde parcheggi pubblici.

Nelle aree di espansione degli abitati la distanza fra gli edifici di nuova costruzione ed il ciglio delle strade non deve essere inferiore a ml. 10,00.

La distanza dalle strade vicinali o dalle strade interne alle lottizzazioni deve essere i ml.6,00 misurata al netto degli sbalzi.

Nella ricostruzione o riparazione di fabbricati esistenti l'altezza minima degli sbalzi rispetto alle strade pubbliche deve essere di ml.3,20 se la strada è fornita di marciapiede, di ml .4,50 se la strada non è fornita di marciapiede.

Art. 6 – Altezze dei fabbricati

Sono stabilite per le diverse zone in relazione alla normativa di ciascuna zona.

Art.7 - Riparazione, ricostruzione, parziale o totale degli edifici.

Nella riparazione, ricostruzione parziale o totale degli edifici preesistenti entro e fuori il perimetro urbano, è consentito conservare gli allineamenti, i distacchi, le altezze ed i volumi preesistenti, se contenuti nella sagoma preesistente, nel rispetto del D.P.R. 380/01, conservando l'area di sedime.

Art. 8 - Altezze utili

L'altezza utile, cioè la minima distanza fra pavimento e soffitto è stabilita come segue: minimo ml. 2,40 per locali deposito e autorimessa, salvo maggiori altezze previste da norme specifiche per dette destinazioni;

-ml 2,70 per i piani terra, sia destinati a piloty o a porticati, sia se destinati ad attività artigianale, commerciale, fatte salve le eventuali norme vigenti in materia sanitaria e di sicurezza del lavoro, sia se destinati ad abitazione, la profondità di eventuali porticati su strade pubbliche dovrà essere pari all'altezza utile.

-m 2,70 per i piani superiori;

-i piani sottotetto saranno considerati abitabili se di altezza media pari o maggiore di m.2,40, e altezza minima pari a m 1, .40.

-i sottotetti non abitabili saranno considerati volumi tecnici se di altezza inferiore a m.0,90 sul perimetro esterno e con altezza media inferiore a m. 2.40.

-le pendenze delle falde del tetto, eccetto abbaini purché di superficie netta inferiore a mq. 1,5 devono essere contenute entro il 35%.

CAPO III - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

L'intervento urbanistico preventivo si applica solo nelle zone di nuova espansione residenziale o turistiche. In tali zone la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione di una progettazione urbanistica particolareggiata, di iniziativa pubblica o privata.

I piani di intervento di iniziativa pubblica sono i piani particolareggiati di esecuzione P.PE di cui all'art. 13 della legge 17/8/42 n° 1150 e successive modificazioni. Dovranno essere predisposti secondo le procedure delle leggi urbanistiche e delle leggi ad essi relative, si possono attuare in alternativa a quelli di iniziativa privata nelle zone CT e devono riguardare una intera zona omogenea, come individuato nelle tavole di PRG.

I piani di intervento preventivo di iniziativa privata sono i piani di lottizzazione convenzionata di cui all'art.8 della legge 6/8/67 n° 765; essi devono interessare una intera unità urbanistica così come individuata nelle tavole di P.R.G., relativamente alle zone C e CT.

Art. 9 – Procedura per la predisposizione dei piani di intervento preventivo

I piani di intervento preventivo di iniziativa privata devono essere predisposti secondo le procedure della legge urbanistica e delle leggi ad essi relative.

Art. 10 - Piani di lottizzazione convenzionata di iniziativa privata

L'approvazione dei piani di lottizzazione è subordinata alla stipula fra il comune e le proprietà interessate di una convenzione approvata dal Consiglio Comunale, i cui contenuti saranno esposti nel successivo art. 11.

Il piano di lottizzazione è costituito dai seguenti elaborati:

- a) - stralcio del P.R.G. con individuazione delle aree interessate;
- b) - stralcio delle norme di attuazione del P.R.G. contenenti la disciplina della zona interessata;
- c) - planimetria in scala 1/500, con individuazione delle curve di livello, delle particelle catastali e delle preesistenze edilizie o naturalistiche.
- d) - Il progetto planovolumetrico in scala 1/500, con l'individuazione in lotti delle aree edificabili, ed indicazione delle aree interne alla lottizzazione da destinare a spazi pubblici ed attività collettive, verde pubblico e parcheggi, secondo gli standards di cui all' art. 19,
- e) -Relazione illustrativa del P. L. intesa ad illustrare l'inquadramento del P.R.G. con la specificazione dei caratteri e dell'entità dell'intervento e della quantificazione degli oneri dovuti dai lottizzanti in conformità allo strumento generale ed alla normativa vigente.

f) -Gli elaborati firmati dal tecnico progettista e dai proprietari interessati vanno presentati unitamente allo schema di convenzione, contenente gli oneri e gli impegni previsti dal 5° comma dell'art.28 della L.U. e successive modificazioni.

La convenzione sarà trascritta a cura e spese dei proprietari e sarà approvata con deliberazione consiliare.

Art. 11 – Contenuto della Convenzione

La convenzione deve precisare:

- a) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primarie e l'assunzione a carico della proprietà, dell'esecuzione delle opere medesime;
- b) L'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti al Comune qualora le opere secondarie non vengano realizzate dagli interessati; e la ripartizione degli stessi fra le proprietà;
- c) La cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria previste dal P.R.G. e l'assunzione a carico delle proprietà, degli oneri e dell'esecuzione delle opere medesime, calcolate a scemputo degli oneri di cui al precedente punto b) sulla base del costo effettivo documentato;
- d) l'impegno da parte della proprietà a redigere i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai punti precedenti secondo le indicazioni e con la supervisione tecnica del Comune.
- e) l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria fino a quando tali opere non siano acquisite dal Comune nei tempi previsti dalla convenzione;
- f) l'impegno ad operare la cessione gratuita di tutte le aree dovute al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al momento della stipulazione in atto pubblico della Convenzione;
- g) i termini stabiliti per il versamento degli oneri di urbanizzazione e per l'eventuale costruzione e completamento delle opere relative a scemputo dei medesimi, anche suddivisi per fasi proporzionali alla realizzazione dell'insediamento, ma comunque entro un termine non superiore a tre anni dall'approvazione della convenzione da parte dell'organo di controllo; in caso di inadempienza, dopo un eventuale proroga non superiore ad un anno per comprovati motivi concessa dal Comune, la validità della convenzione approvata decade completamente per le parti non realizzate, fermi restando acquisiti al Comune le cessioni gratuite ed il versamento degli oneri.
- h) I termini stabiliti per la costruzione ed il completamento di tutti gli edifici previsti dal P.L. anche suddivisi per fasi, ma comunque entro dieci anni dall'intervenuta esecutività del piano; in caso di inadempienza, dopo eventuale proroga fino ad un anno concessa dal Comune per comprovati motivi, la validità della convenzione decade completamente, fermi restando acquisiti al Comune le cessioni gratuite ed il versamento degli oneri;

- i) l'assunzione dell'obbligo di non mutare la destinazione d'uso degli edifici o di parte di essi senza nuova concessione comunale;
- j) l'assunzione degli eventuali impegni di cui all'art. 7, comma 1 e 4 della legge 28/1/77 n° 10, a meno che il concessionario non li assuma con convenzione all'atto del rilascio della concessione per intervento diretto.

Art. 12 - Intervento diretto

L'attuazione del P.R.G. mediante l'intervento edilizio diretto consiste nell'edificazione su singoli lotti, dietro rilascio di permesso di costruire.

I vari edifici devono essere armonizzati col tessuto urbano esistente; possono essere imposte prescrizioni o allineamenti o per ragioni estetiche o per ragioni urbanistiche.

L'intervento diretto é consentito su tutti i lotti frontisti compresi nelle zone di lottizzazione, i quali, in base alla situazione catastale esistente alla data di adozione del piano hanno superficie reale ed effettiva non superiore a mq 3000, applicando l'indice di fabbricabilità territoriale stabilito per la zona; a condizione che esistano opere di urbanizzazione primaria a servizio dello stesso lotto.

Lo stesso intervento é altresì consentito su terreni di superficie superiore, a condizione che la superficie a cui l'edificio si riferisce, venga computata per un massimo di 3000 mq e che sulla restante area, il proprietario apponga il vincolo di inedificabilità fino alla redazione del piano di lottizzazione; il detto vincolo dovrà essere registrato e trascritto nei pubblici registri a favore del Comune di Grottolella.

Art. 13 – Composizione del lotto minimo ed utilizzazione degli indici

Il lotto minimo fondiario conseguente alla lottizzazione sia nell'intervento diretto che nella formazione dei piani di lottizzazione è di 500 mq. Esso può essere formato da più particelle catastali. Per la zona CT il lotto minimo è di 800 mq.

L'intervento urbanistico preventivo deve essere esteso ad una superficie minima di 3.000 mq per le zone C e mq. 5000 per le zone C.T.

L'utilizzazione degli indici If e It corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni richiesta successiva di altri permessi di costruire sulla superficie eccetto la ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile fra le aree a diversa destinazione di zona nonché fra le aree non confinanti, ad eccezione delle zone agricole per gli aventi diritto ai sensi della L.R. 14/82.

Art. 14 – Permesso a costruire

Nelle zone di P.R.G. ove è necessario l'intervento urbanistico preventivo, il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'approvazione del progetto urbanistico di dettaglio, alla

preventiva totale o parziale esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria prevista in convenzione ed alla dimostrazione da parte del richiedente del godimento del diritto di proprietà o di superficie o, comunque d'uso del lotto.

Nelle zone ove è previsto l'intervento edilizio diretto, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla dimostrazione del godimento del diritto di proprietà di superficie o d'uso dell'immobile oggetto dell'intervento. Il permesso di costruire è, inoltre, subordinato all'impegno a corrispondere il contributo di legge relativo agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione.

I titoli abilitativi ad edificare e le procedure per il rilascio sono conformi al D.P.R. n. 380/2001 e sue m.

CAPO IV - DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

Art. 15 – Il Territorio comunale è diviso in zone, come risulta dalle tavole di P.R.G. secondo la seguente classificazione

1)-ZONE RESIDENZIALI

- A) ZONE STORICHE E DI RISTRUTTURAZIONE DEL CENTRO CAPOLUOGO.
- B) ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO
- C) ZONE RESIDENZIALI DI NUOVA ESPANSIONE.
- CT) ZONE PER ATTREZZATURE TURISTICHE E RESIDENZIALI
- D) ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
- E) PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD USI AGRICOLI

2)-AREE PER SERVIZI PUBBLICI

- AREE PER L'ISTRUZIONE (ASILI NIDO, SCUOLE MATERNE E SCUOLE DELL'OBBLIGO)
- AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE:
(RELIGIOSE, CULTURALI, SOCIALI ASSISTENZIALI SANITARIE, AMMINISTRATIVE PER PUBBLICI SERVIZI)
- AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT.
- AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI

Art. 16 –Zona storica e di ristrutturazione del centro capoluogo

Comprende la zona che è stata oggetto d'intervento del Piano di Recupero, ai sensi della legge 219/81, approvato con delibera n° 217 del 29/11/82 del Consiglio Comunale.

Nell'ambito della zona perimetrata dal P.di R. si applica la normativa prevista dal medesimo piano particolareggiato relativamente alle parti di piano già attuate

Per le parti non ancora attuate il Comune dovrà provvedere ad adottare un nuovo P. di R.

Art. 17 – Zone residenziali B – Esistenti e di completamento

Sono le zone totalmente o parzialmente edificate ove l'edilizia esistente è priva di valore storico o ambientale.

In tali zone il P.R.G. si attua per intervento diretto.

Per la riparazione o ricostruzione degli edifici preesistenti è consentito conservare gli allineamenti, i distacchi, le altezze ed i volumi preesistenti come previsto nel precedente art.7, e derogare dagli indici e parametri di cui in appresso, relativi alle nuove costruzioni; gli sbalzi non dovranno superare il preesistente aggetto.

Nel caso di demolizione di fabbricati è consentito, nell'ambito dell'area di sedime, la ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quella preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

In questo caso, così come per le nuove costruzioni in questa zona si applicano i seguenti indici e parametri:

Indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 1,125 \text{ mc/mq}$

Rapporto di copertura $P_c = 0,35 \text{ mq/mq}$

Distacco minimo dai confini:

- in rapporto all'altezza 1/2
- assoluto m. 5,00

E' consentita la costruzione in confine o in aderenza.

Distacco minimo fra i fabbricati:

- in rapporti all'altezza 1/1
- assoluto m. 10,00

Altezza massima: m. 10,50

-distacco dalle strade: valgono norme del prec. Art. 5

-n° piani fuori terra : tre

Le destinazioni consentite sono:

- a) residenze;
- b)-negozi, pubblici esercizi, depositi per i materiali e qualsiasi attività produttiva, anche industriale, purché ne sia consentita la conservazione nell'abitato e non produca rumori molesti, per un'area coperta non superiore a ad 1/2 di quella destinata a residenze e nei limiti volumetrici del relativo indice di fabbricabilità della zona.
- e) attrezzature e sedi di associazioni: culturali, politiche, religiose, ecc.
- d) servizi sociali pubblici e privati
- e) teatri e cinematografi:
- f) uffici pubblici e privati, studi professionali;
- g) alberghi e pensioni;
- h) laboratori artigiani con macchinari che non producano rumori molesti e non inquinanti.

Nella riparazione o ricostruzione di edifici preesistenti è consentito conservare le preesistenti destinazioni purché compatibili con le residenze;

Dovranno essere realizzati parcheggi pertinenziali alle residenze ai sensi della legge n. 122/89.

In fase di applicazione del Piano e comunque prima della saturazione del corrispondente fabbisogno insediativo residenziale previsto dal P.R.G., il Comune dovrà provvedere a redigere l'anagrafe del patrimonio edilizio preesistente con particolare riferimento alle consistenze ed alle destinazioni d'uso, ai fini della esatta individuazione dei 150 alloggi e dei 200 vani che nella relazione del P.R.G. sono stati dichiarati non recuperabili.

Successivamente, il Comune provvederà a formare per i 150 alloggi un Piano Particolareggiato che individui le destinazioni d'uso diverse dalla residenza, compatibili con le rispettive zone omogenee, da attribuire agli stessi. Per i 200 vani, un piano di recupero che individui le possibili funzioni diverse dalle residenze.

Art. 18 – Zone residenziali di nuova espansione

Sono le zone inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente è più limitata rispetto alle zone di completamento; sono prevalentemente destinate agli insediamenti residenziali.

Sono consentite inoltre tutte le destinazioni di cui al precedente art. 17 e con le stesse limitazioni.

In queste zone il P.R.G. si attua attraverso intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata secondo le modalità dei precedenti artt. 9-10-11-12-14-15 ;

Nel computo dei volumi vanno valutati eventuali edifici esistenti.

Oltre alle aree destinate a strade, la dotazione minima di aree pubbliche per attrezzature e servizi da reperire all'interno dell'area da lottizzare è la seguente:

-aree per l'istruzione 4,5 mq/abitante

-aree per le attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative): 2,00 mq. abitante.

-aree per spazi pubblici, a parco, per il gioco e lo sport: 9 mq/abitante

-aree per parcheggio pubblico: 2,5 mq/abitante.

I parametri e gli indici da rispettare nelle zone residenziali di nuova espansione sono i seguenti.

indice di fabbricabilità territoriale $I_t = 1,125$ mc/mq

indice di fabbricabilità fondiaria 1,350 mc/mq

rapporto di copertura 0,35 mq/mq

distacco minimo dai confini: in rapporto all'altezza $1/2$; assoluto m. 5,00

E' consentita la costruzione in confine o in aderenza.

-distacco dalle strade : valgono le norme del precedente art. 5

-distacco fra i fabbricati:

in rapporto all'altezza $1/1$;

assoluto: m. 10,00

altezza massima m. 10,50;

n° piani fuori terra: tre

Dovranno essere realizzati parcheggi pertinenziali alle residenze ai sensi della legge n. 122/89.

In fase di applicazione del Piano e comunque prima della saturazione del corrispondente fabbisogno insediativo residenziale previsto dal P.R.G., il Comune dovrà provvedere a redigere l'anagrafe del patrimonio edilizio preesistente con particolare riferimento alle consistenze ed alle destinazioni d'uso, ai fini della esatta individuazione dei 150 alloggi e dei 200 vani che nella relazione del P.R.G. sono stati dichiarati non recuperabili.

Successivamente, il Comune provvederà a formare per i 150 alloggi un Piano Particolareggiato che individui le destinazioni d'uso diverse dalla residenza, compatibili con le rispettive zone omogenee, da attribuire agli stessi. Per i 200 vani, un piano di recupero che individui le possibili funzioni diverse dalle residenze.

Art. 19 - Aree a destinazione turistica residenziale

Nella zona è consentita la costruzione di:

-alberghi, ristoranti, bar, negozi, attrezzature per il tempo libero e divertimento ;
stazioni di servizio turistico, stazioni termali.

Il piano si attua per intervento urbanistico preventivo, di iniziativa pubblico o privata, secondo le modalità dei precedenti art. 9-10-11-12-13-14-15.

Nel computo dei volumi vanno valutati eventuali edifici preesistenti.

Almeno il 70% delle superfici scoperte dovrà essere sistemato a verde opportunamente attrezzato e, a servizio di ogni impianto, saranno previste aree per parcheggio nella misura minima di 8 mq/posto letto. Per tali parcheggi può essere utilizzato il residuo 30% di superficie scoperta non attrezzata a verde, in caso occorra una maggiore superficie questa potrà essere reperita, nell'ambito della stessa zona omogenea, anche in aree che non formano parte del lotto, purché asservite all'albergo con vincolo permanente di destinazione a parcheggio.

I parametri e gli indici da rispettare sono i seguenti:

Lotto minimo fondiario conseguente alla lottizzazione: mq. 800

It = indice di fabbricabilità territoriale: 1,5 mc/mq

-indice di fabbricabilità fondiaria massimo 1,8 mc/mq;

-lunghezza massima dei fronti: 25 m.

-rapporto di copertura 0,25 mq/mq

-altezza massima: m 10,50

- N piani fuori terra : tre

-distacco dai confini: in 5. 00

-distacco dagli edifici: 1/ 2 rispetto all'altezza; minimo m. 10,00

- è consentita la costruzione in confini o in aderenza.

-distacco dalle strade: valgono le norme di cui al prec. Art.5

Per la zona turistico residenziale complessivamente inferiore a 2000 mq é consentito l'intervento diretto, a condizione che l'intervento interessi l'intera area avente tale destinazione.

Art.20 - Zone per insediamenti produttivi – PIP Pozzo del Sale e SS 88

Le aree preesistenti destinate ad insediamenti produttivi sono state già urbanizzate.

Il PIP in località SS.88 risulta sufficiente - Nel PIP in località Pozzo del Sale è previsto un ampliamento dei lotti esistenti.

Nei PIP sono consentite le seguenti destinazioni:

- impianti industriali ed artigianali relativamente ad attività non inquinanti;
- depositi, magazzini ;
- servizi tecnici ed amministrativi per gli impianti anzidetti;

Considerato che sono decorsi dieci anni dall'approvazione dei P.I.P. e che essi sono già attuati, restano valide le norme precedenti per i P.I.P. già attuati, ai sensi dell'art. 17 della legge 1150 del 17/08/1942. Per la parte in ampliamento in località Pozzo del Sale, occorre adottare nuovo P.I.P.

Relativamente alla zona di ampliamento si applicano i seguenti indici:

- rapporto di copertura massimo $R_c = 0,40$ mq/mq
- altezza massima m. 11.00, escluso volumi tecnici;
- distacco minimo fra edifici m. 10.00 o in aderenza.
- sul perimetro di tutte le aree P.I.P è prevista una fascia di protezione antinquinamento; tutti i fabbricati da realizzare nelle zone agricole limitrofe devono essere a distanza minima di m.30,00 dal perimetro esterno dei P.I.P.

In area PIP ai margini del lotto dovrà essere realizzata una piantumazione di essenze sempre verdi di autoctone ed alloctone tale da costituire una barriera verde continua.

Nelle zone D dovranno essere realizzati parcheggi ai sensi dell'art. 5.1 del D.M. 1444/68.

Ai fini indicati nell'art. 15 della L.R. 9/83 sulle indagini geologico-tecniche e geognostiche si prescrive:

- per la zona P.I.P. in località Guarana, che ricade in area classificata come "Area di alta attenzione" per la quale l'Autorità di Bacino dei fiumi Liri-Garigliano e Volturno ha parzialmente finanziato un intervento di sistemazione D.P.R. 26/07/1999 (Parere n. 1962 del 24/01/2003 – pag. 1) gli interventi di zona P.I.P. e verde attrezzato dovranno realizzarsi solo dopo la completa messa in sicurezza dell'area.

Art. 21 - Zone agricole

Sono consentite le costruzioni abitative e costruzioni per la conduzione agricola (stalle, silos, magazzini, depositi attrezzi, locali per la lavorazione dei prodotti agricoli e dei prodotti lattiero-caseari)

Sono divise in:

- aree boschive pascoline o incolte
- aree seminate e a frutteto

Il piano si attua per intervento edilizio diretto. Il Permesso di costruire per le residenze sarà rilasciata per la conduzione del fondo solo a imprenditori agricoli a titolo principale, proprietari coltivatori diretti o proprietari conduttori in economia, ai proprietari concedenti, nonché ad affittuari e mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione dell'opera e considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 12 legge 9.05.1975 n° 153.

I parametri e gli indici da rispettare sono i seguenti:

- aree boschive, pascoline o incolte: indice di fabbricabilità fondiario per costruzioni abitative 0,003 mc/mq;
- aree seminate ed a frutteto 0.03 mc/mq;
- altezza massima m.7,50
- distanza dai confini m.7,00
- la costruzione in confine, vietata per le pertinenze agricole, può essere assentita solo previo formale accordo fra i vicini;
- distanza dalle strade: come previsto dal D.M. 1/4/68 n° 1404

Per stalle, silos, magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali, e per la raccolta e lavorazione dei prodotti lattiero caseari è stabilito in aggiunta all'indice di fabbricabilità fondiario, un indice di fabbricabilità fondiaria rispetto al fondo di 0,10 mc/mq.

Per gli allevamenti zootecnici, che possono essere consentiti solo in zone boschive, incolte e pascoline non vanno superati i seguenti limiti:

- indice di copertura: 0,05
- minima distanza dai confini m. 20,00

Le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono essere in caso di necessità ampliate fino al 20% dell'esistente cubatura, purché siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo opportunamente documentata. Si intendono contigui i fondi agricoli anche se attraversati da strade o servizi pubblici in rete purché siano frontisti.

Per le esigenze abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto presso la competente Conservatoria immobiliare vincolo all'inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'U.T. Comunale.

In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc.

Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo Comune.

Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori restano vincolate all'inedificabilità e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Tutti i fabbricati da realizzare nelle zone agricole limitrofe alle aree P.I.P. devono essere a distanza minima di m 30,00 dal perimetro esterno P.I.P.

Art.22 – Aree per servizi pubblici

Comprendono le seguenti aree sulle quali l'intervento è di iniziativa pubblica:

- 1) Aree per l'istruzione (asilo nido, scuole materne e dell'obbligo)
- 2) Aree per attrezzature di interesse comune, (religiose culturali, sociali assistenziali, sanitarie, amministrative, per servizi pubblici);
- 3) per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport.
- 4) Aree per parcheggi pubblici

Il piano si attua per intervento diretto, di iniziativa pubblica o in concessione applicando i seguenti indici:

- 1) aree per l'istruzione:

E' consentita la ristrutturazione a parità di volume degli edifici esistenti

- 2) aree per attrezzature di interesse comune:

indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$

altezza massima m. 10,50

- 3) aree per verde attrezzato:

rapporto di copertura $R_c = 0,15$

aree sistemate a verde minimo: 50% di St

altezza massima m. 10,50 salvo maggiori altezze per impianti sportivi.

- 4) aree per parcheggi: sono in parte indicate nelle tavole di piano; vanno in aggiunta reperite nelle aree residenziali soggette a intervento urbanistico preventivo.

Art. 23 - Destinazioni d'uso di tutela e salvaguardia

Nelle aree ricadenti nella fascia di 100 metri dal perimetro dei cimiteri non sono ammesse inderogabilmente nuove costruzioni E', però, consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione senza aumento di volume degli edifici esistenti; nonché la realizzazione di strade, parcheggi.

Negli edifici esistenti in qualsiasi zona, ivi compreso anche quella di rispetto cimiteriale, è consentito il recupero dei sottotetti già esistenti alla data di entrata in vigore della legge regionale n.15 del 28/11/2000, con i limiti e le modalità di cui alla stessa L. R. n. 15/2000.

Lungo le strade, parcheggi, verde pubblico, lungo le sponde dei torrenti è vietata ogni nuova costruzione per una fascia di profondità di m.10,00 dal limite del demanio; è tuttavia consentita la manutenzione e la ristrutturazione dei fabbricati esistenti, senza aumento di volume. Per gli edifici rurali ad uso residenziale e non purché stabilmente utilizzati per la conduzione del fondo agricolo da proprietari coltivatori diretti in economia da imprenditori agricoli a titolo principale, da coloni, affittuari o mezzadri) esistenti nella fascia di rispetto

dei corsi d'acqua sono consentiti aumenti di volume non superiore al 10% di quello preesistente, per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire dal lato opposto del corso d'acqua.

Per pozzi, sorgenti, emergenze idriche, pozzi d'acqua salso-iodica, utilizzati per scopi e finalità umane, valgono le norme del Decreto Legislativo 11/05/200 n. 152 e s.m.i.

L'esercizio delle attività estrattive è consentito nel rispetto delle leggi statali e regionali e nella salvaguardia dei valori ambientali ed idrogeomorfologici.

La Concessione del Sindaco, con il contributo di cui all'art. 10 della legge 28/1/77 n°10 è rilasciata all'avente titolo munito dell'autorizzazione prevista dalla legislazione in materia.

Le superfici coperte per le opere connesse all'esercizio estrattivo non possono superare 1/10 dell'area di proprietà e sono concesse dal Sindaco in assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali o profonde.

Nelle aree vincolate ai sensi dell'art. 31 della legge 431/85 è prevista l'edificazione, secondo quanto normato dal PRG, solo previo parere dell'autorità competente.

Nelle aree a vincolo idrogeologico l'esecuzione di scavi anche per l'edificazione è subordinata all'autorizzazione dell'autorità preposta al rispetto del vincolo.

Nelle aree individuate nella Tavola 4 carta della stabilità delle indagini geognostiche e classificate come zona A 1) 2) 3) e B 1) 2) 3) l'eventuale edificabilità è vincolata alle prescrizioni contenute in detta tavola.

Inoltre per la zona B di completamento a confine Nord con l'area di rispetto Cimiteriale l'edificabilità è subordinata alla eliminazione del vincolo, da parte dell'Autorità di Bacino dei fiumi Liri-Garigliano e Volturno. Per le aree in frana individuale nella carta delle frane non è consentita alcuna edificabilità o opere di urbanizzazione

Art. 24 - Tutela del verde e alberatura

In tutte le zone di P.R.G. ed in modo particolare nelle zone residenziali e lungo le strade devono essere curate particolarmente le alberature. Le piante di alto fusto esistenti devono essere ove possibile salvaguardate.

In tutti i progetti allegati alla richiesta di concessione edilizia dovrà essere prevista la sistemazione esterna di tutta l'area, con l'indicazione delle aree a prato, a giardino e delle eventuali alberature da porre a dimora ovunque sia possibile.

Art.25 – Viabilità esistente – Viabilità rurale

E' consentito l'ampliamento e la rettifica dei tracciati delle strade esistenti comunali interpoderali, vicinali.

Art. 26 - Piani delle attività commerciali - PAC

Il Comune dovrà dotarsi dello strumento d'intervento dell'apparato distributivo in esecuzione del D.Lgvo. n° 114/98 e della Legge Regionale n° 1/2000.

Lo strumento urbanistico sarà redatto in conformità delle destinazioni d'uso previste nel piano di recupero vigente e, per ogni zona omogenea, nel rispetto delle destinazioni d'uso della presente normativa.

Art. 27 - Impianti distribuzione carburanti D.Lgvo n° 32 dell' 11.2.1998

In ambito Comunale lungo la SS.88 è ubicato un impianto di distribuzione carburanti.

Nell'area di pertinenza, oltre ai locali per gli addetti e i servizi igienici sono ammissibili le seguenti attività accessorie:

Lavaggio, gommista, officina meccanica, elettrauto, negozio per prodotti destinati all'autoveicolo;

Bar, tavola calda, edicola.

Per le attività suddette i locali potranno avere al massimo la superficie di 150 mq l'altezza massima non potrà superare i m.3,50, la distanza dai confini m.3,50 e dalla strada m. 8,00.

Non è prevista l'installazione di altri impianti.

In caso d'installazione di nuovi impianti il Comune dovrà fissare i criteri e i requisiti delle nuove aree ai sensi del D.Lgvo. n°32/98 e successive modifiche ed integrazioni.

Art.28 – Prevalenza delle previsioni di P.R.G.

Le previsioni grafiche in scala 1:2000 in caso di discordanza hanno prevalenza su quelle in scala 1:5000

Art.29 – Prevalenza delle leggi sulla normativa

Tutte le norme dettate da leggi statali o regionali prevalgono senz'altro sulla presente normativa, ove in contrasto con essa.