

Norme di Attuazione

REGIONE CAMPANIA – ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

VISTO con riferimento alla deliberazione n. 2506 in data 24.3.77 e del D.P.G.R.C. n. 3032 in data 28.6.77 –

IL COORDINATORE DEL SERVIZIO

(arch. Ing. G. Crispino Ciccarelli)

NORMATIVA DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

(Aggiornata con le prescrizioni del servizio urbanistico e P.T. n. 10506 del 5.4.1997).

Art. 1 – Strumenti attuativi del PRG

Gli strumenti attuativi del PRG sono:

- a) il Piano Particolareggiato
- b) la Lottizzazione convenzionata
- c) la licenza edilizia singola.

In particolare per ciascuno strumento si prescrive:

a) Piano Particolareggiato:

Il piano Particolareggiato dovrà essere redatto dall'Amministrazione Comunale nel rispetto del Regolamento Edilizio, della delimitazione dei comparti previsti nel P.R.G. e della normativa di zona.

b) Lottizzazione Convenzionata:

La Lottizzazione Convenzionata, ai sensi dell'art. 28 della L.U. potrà essere redatta da:

- privati per iniziativa spontanea;
- privati dietro invito dell'Amministrazione Comunale.
- La Lottizzazione convenzionata dovrà essere redatta nel rispetto del Regolamento Edilizio, della normativa di zona e con le prescrizioni qui appresso elencate:
- - Richiesta di Lottizzazione convenzionata.
- In base all'art. 28 della Legge Urbanistica Integrata, chi intende procedere alla lottizzazione di terreni a scopo edilizio, deve chiederne preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale presentando:

a) un regolare progetto alla scala 1:500, dal quale debbono risultare:

- 1) La zona da lottizzare, con l'indicazione delle quote o delle curve di livello del terreno, delle particelle fondiari interessate, edificate ed edificabili, nonché dei nomi dei rispettivi intestatari;
- 2) La rete viaria interna e quella di allacciamento agli spazi pubblici, con l'indicazione, a parte, dei profili longitudinali e delle sezioni trasversali;
- 3) La delimitazione e l'area dei singoli lotti;
- 4) Le eventuali aree a verde attrezzato, a parcheggi ed a destinazione speciale;
- 5) Il computo del volume edificabile e la sua distribuzione planivolumetrica nei singoli lotti, tenuto conto dei fabbricati esistenti da conservare o da trasformare;
- 6) La tipologia e la destinazione dei singoli edifici, con le quote relative alle distanze, alle altezze ed alle dimensioni di ciascuno, onde dimostrare che su ciascun lotto possa erigersi un edificio conforme alle prescrizioni di zona;
- 7) La toponomastica, l'orientamento, le alberature conservate o progettate;
- 8) Eventuali fotografie dell'ambiente o di plastici che l'Amministrazione comunale potrà richiedere a corredo del progetto.

- a) Dovranno inoltre indicarsi: le zone di parcheggio, le zone di verde primario e di campi da gioco per bambini; i servizi esistenti o programmati (acqua potabile, fognatura, illuminazione stradale, eliminazione delle immondizie) necessari per l'edificazione dell'area lottizzata; le eventuali rettifiche dei confini; le compensazioni tra proprietari e quant'altro necessario per realizzare l'edificazione programmata, comprese le eventuali aree (o quote di aree) per attrezzature pubbliche (asilo, scuole, centri di acquisto, verde pubblico sociale, etc.);
- b) i progetti di massima delle reti dei servizi canalizzati e degli eventuali manufatti di interesse generale, redatti in piena conformità alle disposizioni comunali;
- c) una relazione che descriva le caratteristiche tipologiche delle costruzioni da erigere e la funzionalità dei servizi e delle opere di cui alla precedente lettera;
- d) gli atti comprovanti che il richiedente è proprietario delle aree cui la lottizzazione si riferisce;
- e) lo schema del piano di lottizzazione riportato sul foglio catastale della località, con il calcolo delle aree riservate all'uso pubblico e la loro esatta ubicazione;
- f) lo stralcio dello strumento urbanistico cui viene riferito il piano di lottizzazione;
- g) lo schema di convenzione di cui al seguente articolo.

CONVENZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE

L'autorizzazione a lottizzare un'area, oltre che ai nulla-osta prescritti dall'art. 28 della L.U.I., è subordinata alla stipulazione di una convenzione con la quale il proprietario interessato assume, per sé e per conto dei proprietari che potranno subentrargli nella proprietà dei lotti, ed ai quali dovrà imporre preciso obbligo contrattuale, i seguenti impegni:

- a) cedere gratuitamente al Comune, entro i termini prestabiliti, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta e di parcheggio, fognatura, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde primario attrezzato) contro eventuale iscrizione delle aree stradali negli elenchi comunali;
- b) cedere gratuitamente al Comune quota parte delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria in relazione alle prescrizioni della normativa di zona e nella seguente misura:
 - per le zone B l'intera superficie prevista per l'urbanizzazione secondaria;
 - per le zone H₁ la superficie rispondente al valore di mq. 18 per ogni cento metri cubi di residenze realizzati;
 - per le zone H₂ e H₃ la superficie rispondente al valore di mq. 10 per ogni cento metri cubi di attrezzature private realizzate;
- c) non opporsi alla procedura di esproprio per la restante parte di area non ceduta gratuitamente per l'urbanizzazione secondaria ma comunque allo scopo destinata dalla normativa di zona;
- d) assumere gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relativa alla lottizzazione di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota verrà determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;
- e) eseguire ed ultimare le opere di cui al precedente paragrafo entro un termine prestabilito, comunque non superiore ai dieci anni;
- f) fornire al Comune congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Ai fini di eventuali conguagli che si rendessero necessari per successive varianti o rielaborazioni della lottizzazione, tra il Comune da una parte e il proprietario dall'altra (oppure le ditte cui verranno intestati i singoli saranno precisati nella convenzione stessa, sia per opere di

urbanizzazione primaria che per le opere di urbanizzazione secondaria, in essi comprendendosi ogni onere attribuito alla proprietà.

In ogni caso si allega in appendice al n. 1 uno schema di convenzione relativa ai Piani di Lottizzazione.

OBBLIGHI DEGLI ACQUIRENTI DEI LOTTI E DEL PROPONENTE

I singoli acquirenti dei lotti, opportunamente vincolati dagli strumenti di acquisto del terreno, dei quali sarà data copia al Comune, sono solidalmente impegnati al rispetto degli obblighi contenuti nella convenzione e debbono inoltre attenersi alle norme edificatorie precisate nella autorizzazione comunale.

Il proprietario, in sostituzione dell'obbligo di eseguire a sua cura e spese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, può versare alla cassa comunale, sia direttamente sia trasferendone l'impegno ai futuri acquirenti dei lotti, l'importo delle opere di urbanizzazione determinato in base al valore unitario convenuto; nel qual caso le opere verranno eseguite dal Comune.

Le opere di urbanizzazione convenzionate dovranno essere eseguite prima o contemporaneamente alla costruzione degli edifici e completate in ogni caso prima del rilascio del permesso di abilità.

a) Licenza Edilizia Singola

La licenza edilizia singola potrà essere rilasciata nel rispetto del R.E. e della normativa di zona e condizione che:

- 1) il richiedente sottoscriva e registri l'impegnativa di assunzione di vincoli di zona secondo la bozza trascritta in appendice al n. 2;
- 2) esistano le opere di urbanizzazione primarie, oppure esista l'impegno dell'Amministrazione comunale di realizzare nel successivo triennio, od infine esista l'impegno del titolare della licenza a realizzarle in proprio, contemporaneamente alla costruzione di cui alla licenza.

Questa ultima condizione può essere sostituita dal pagamento del Comune, da parte del richiedente, di una somma commisurata al costo presumibile delle opere da valutarsi, con apposita deliberazione del Consiglio Comunale, come contributo per ogni mc. di costruzione autorizzata.

ART. 2 – NORMATIVA DI ZONA

B₁ – Zona edificata da ristrutturare (v. prescrizioni dell'Ufficio Urbanistico di Napoli parere n. 105006 – del 5.4.76).

- Destinazione d'uso:

Residenza, attrezzature pubbliche, attività terziarie.

- Strumenti attuativi:

Piano Particolareggiato o Lottizzazione Convenzionata-

Area minima di intervento:

Sia per il Piano Particolareggiato che per la Lottizzazione Convenzionata l'area minima d'intervento coincide con i comparti definiti nel P.R.G. di cui alle tavole n. 7a, 7b, 7c, 7d, 7e.

- Indice di Fabbricabilità territoriale:

(riferito all'intera superficie del comparto) 2,50 mc/mq. comprensivo delle volumetrie esistenti che si conservano.

Indice di Fabbricabilità fondiaria:

da definirsi, per i vari eventuali lotti, con il Piano Particolareggiato o la Lottizzazione Convenzionata e tali da consentire una volumetria totale per l'interno comparto non superiore a quella ottenuta con l'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale nell'intero comparto, compreso anche le volumetrie esistenti che si conservano;

-Aree per urbanizzazione secondaria:

(standards urbanistici)

da prevedere nel Piano Particolareggiato o Lottizzazione Convenzionata:

Mq. 6,00 per ogni cento metri cubi realizzati applicando l'indice di fabbricazione territoriale alla superficie totale del comparto.

N.B. – Viene prescritto il minimo inderogabile stabilito dal D.M. 2.4.1968 n. 1444.

- Altezze dei fabbricati, distanza tra i fabbricati re dai confini:

da definirsi in sede di redazione del Piano Particolareggiato o della Lottizzazione Convenzionata.

Le caratteristiche di progetto del Piano Particolareggiato od della Lottizzazione Convenzionata devono essere tali da:

1- rispettare le norme specifiche del Regolamento Edilizio;

2- conservare la viabilità di contorno ai comparti secondo l'andamento esistente curando che la nuova viabilità sia di penetrazione e non di attraversamento;

3- individuare e rispettare per quanto possibile le caratteristiche spaziali dell'edilizia esistente, come per es: quinte stradali continue, ampi cortili, etc..;

4- ottenere l'accorpamento delle aree previste per le attrezzature pubbliche realizzando inoltre il collegamento pedonale con le altre aree simili dei comparti limitrofi.

In assenza dei Piano Particolareggiati e delle Lottizzazioni Convenzionate sono consentiti soltanto i lavori di ordinaria manutenzione necessari al risanamento statico ed igienico degli edifici compresa inoltre la ristrutturazione funzionale di essi senza alterazione della forma volumetrica, delle superfici e del numero dei piani esistenti.

B2 - Zona edificata da ristrutturare.

(Vedi prescrizioni del Servizio Urbanistico e P.T. N. 10506 del 5.4.1976).

- Destinazione d'uso:

Residenza, attrezzature pubbliche, attività terziarie-

- Strumenti attuativi

Piano Particolareggiato o Lottizzazione Convenzionata.

- Area minima di intervento:

Sia per il Piano Particolareggiato che per la Lottizzazione Convenzionata l'area minima di intervento coincide con i comparti definiti nel P.R.G. di cui alle tavole n. 7°, 7b, 7c, 7d e 7e.

- . Indice di Fabbricabilità territoriale:

(riferito all'intera superficie del comparto) 2,00mc/mq comprensivo delle volumetrie esistenti che si conservano.

- Indice di Fabbricabilità fondiaria

da definirsi, per i vari eventuali lotti, con il Piano Particolareggiato o la Lottizzazione Convenzionata e tali da consentire una volumetria totale per l'intero comparto non di fabbricabilità territoriale nell'intero comparto, compreso anche le volumetrie esistenti che si conservano.

- Aree per urbanizzazione secondaria:

(standards urbanistici)

da prevedere nel Piano Particolareggiato o Lottizzazione Convenzionata:

mq. 6,00 per ogni cento metri cubi realizzati applicando l'indice di fabbricazione territoriale alla superficie totale del comparto.

(Vedi prescrizioni del Servizio Urbanistico e P.T. n. 10506 del 5.4.1976).

- Altezze dei fabbricati, distanze tra i fabbricati e dai confini:

da definirsi in sede di redazione del Piano Particolareggiato o della Lottizzazione Convenzionata.

Le caratteristiche di progetto del Piano Particolareggiato o della Lottizzazione Convenzionata devono essere tali da:

- 1- rispettare le norme specifiche del Regolamento Edilizio;
- 2- conservare la viabilità di contorno ai comparti secondo l'andamento esistente, curando che la nuova viabilità sia di penetrazione e non di attraversamento;
- 3- individuare e rispettare per quanto è possibile le caratteristiche spaziali dell'edilizia esistente, come per es.: quinte stradali continue, ampi cortili, etc..;
- 4- ottenere l'accorpamento delle aree previste per attrezzature pubbliche realizzando inoltre il collegamento pedonale con le altre aree simili dei comparti limitrofi.

In assenza dei Piani Particolareggiati o delle Lottizzazioni Convenzionate sono consentiti soltanto i lavori di ordinaria manutenzione necessari al risanamento statico ed igienico degli edifici compresa inoltre la ristrutturazione funzionale di essi senza alterazione della forma volumetrica, delle superfici e del numero dei piani esistenti.

B₃ Zona edificata da ristrutturare.

(Vedi prescrizioni del Servizio Urbanistico e P.T. N. 10506 del 5.4.1976).

- Destinazione d'uso:

Residenza, attrezzature pubbliche, attività terziarie-

- Strumenti attuativi

Piano Particolareggiato o Lottizzazione Convenzionata.

- Area minima di intervento:

Sia per il Piano Particolareggiato che per la Lottizzazione Convenzionata l'area minima di intervento coincide con i comparti definiti nel P.R.G. di cui alle tavole n. 7°, 7b, 7c, 7d e 7e.

- Indice di Fabbricabilità territoriale:

(riferito all'intera superficie del comparto) 1,5 mc/mq comprensivo delle volumetrie esistenti che si conservano.

- Indice di Fabbricabilità fondiaria

da definirsi, per i vari eventuali lotti, con il Piano Particolareggiato o la Lottizzazione Convenzionata e tali da consentire una volumetria totale per l'intero comparto non di fabbricabilità territoriale nell'intero comparto, compreso anche le volumetrie esistenti che si conservano.

- Aree per urbanizzazione secondaria:

(standards urbanistici)

da prevedere nel Piano Particolareggiato o Lottizzazione Convenzionata:

mq. 6,00 per ogni cento metri cubi realizzati applicando l'indice di fabbricazione territoriale alla superficie totale del comparto.

(Vedi prescrizioni del Servizio Urbanistico e P.S. n. 10506 del 5.4.1976).

- Altezze dei fabbricati, distanze tra i fabbricati e dai confini:

da definirsi in sede di redazione del Piano Particolareggiato o della Lottizzazione Convenzionata.

Le caratteristiche di progetto del Piano Particolareggiato o della Lottizzazione Convenzionata devono essere tali da:

1. rispettare le norme specifiche del Regolamento Edilizio;

2. conservare la viabilità di contorno ai comparti secondo l'andamento esistente, curando che la nuova viabilità sia di penetrazione e non di attraversamento;
3. individuare e rispettare per quanto è possibile le caratteristiche spaziali dell'edilizia esistente, come per es.: quinte stradali continue, ampi cortili, etc..;
4. ottenere l'accorpamento delle aree previste per attrezzature pubbliche realizzando inoltre il collegamento pedonale con le altre aree simili dei comparti limitrofi.

In assenza dei Piani Particolareggiati o delle Lottizzazioni Convenzionate sono consentiti soltanto i lavori di ordinaria manutenzione necessari al risanamento statico ed igienico degli edifici compresa inoltre la ristrutturazione funzionale di essi senza alterazione della forma volumetrica, delle superfici e del numero dei piani esistenti.

B4 – Zona edificata da ristrutturare:

(Vedi prescrizioni del Servizio Urbanistico e P.T. n. 10506 del 5.4.1976)

- Destinazione d'uso:

Residenze, attrezzature pubbliche, attività terziarie.

- Strumenti attuativi

a) licenza edilizia singola

b) Piano Particolareggiato o Lottizzazione Convenzionata.

Gli strumenti attuativi di cui ai punti a e b possono essere usati in alternativa e prevedono una normativa di zona differenziata per il punto a e b. Per lo strumento attuativo di cui al punto a (licenza edilizia singola) la normativa di zona consente:

1) - Costruzione su aree libere nel rispetto del Regolamento Edilizio e con le seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiario eguale al 1,50 mc/mq;
- Altezza massima dei fabbricati eguale a metri dodici;
- Numero dei piani massimo eguale a tre compreso il piano terra oltre un eventuale piano seminterrato;
- Distanza minima tra i fabbricati eguale a metri dieci.

E' consentita inoltre la costituzione in aderenza ad altri fabbricati;

- Distanza minima dal confine eguale a metri cinque. E' consentita inoltre la costituzione a confine.

2) Sopraelevazione totale o parziale di fabbricati esistenti.

nel rispetto del Regolamento edilizio e con le conseguenti prescrizioni:

- Indice di Fabbricabilità fondiario eguale a 1,50 mc/mq comprensivo del volume esistente;
- Altezza massima del fabbricato eguale a metri dodici, comprensiva della sopraelevazione;
- Distanza minima tra i fabbricati eguale a metri dieci, da riferirsi al solo volume di sopraelevazione.

E' consentita inoltre la costruzione in aderenza di altri fabbricati.

- Distanza minima di confine eguale a metri cinque, da riferirsi al solo volume di sopraelevazione.

- E' consentita inoltre la costruzione a confine.

3) Demolizione e ricostruzione.

Nel rispetto del Regolamento Edilizio e delle norme di cui al precedente punto 1): la demolizione di un fabbricato esistente riporta al caso di costruzione su area libera.

4) Risanamento statico ed igienico degli edifici esistenti:

con ristrutturazione funzionale: nel rispetto della forma volumetrica, delle superfici, e del numero dei piani esistenti.

- Per lo strumento attuativo di cui al punto b (Piano Particolareggiato o Lottizzazione Convenzionata) la normativa di zona prevede:

- Area minima d'intervento:

Sia

Per il Piano Particolareggiato che per la Lottizzazione Convenzionata, l'area minima d'intervento coincide con i comparti definiti nel P.R.G. di cui alle tavole n. 7°, 7b, 7c, 7d, 7e.

- Indice di Fabbricabilità territoriale:

da definirsi, per i vari eventuali lotti, con il Piano Particolareggiato o la Lottizzazione Convenzionata e tali da consentire una volumetria totale per l'intero comparto non superiore a quella ottenuta con l'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale all'intero comparto, compreso anche le volumetrie esistenti che si conservano.

- Aree per urbanizzazione secondari:

(standars urbanistici)

da prevedere nel Piano Particolareggiato o Lottizzazione Convenzionata:

mq. 3,50 per ogni cento metri cubi realizzati applicando lo indice di fabbricazione territoriale alla superficie totale del comparto.

- Altezze dei fabbricati, distanze tra i fabbricati e dai confini:

da definirsi in sede di redazione del Piano Particolareggiati o della Lottizzazione Convenzionata.

- Le caratteristiche di progetto del Piano Particolareggiato o della Lottizzazione Convenzionata dovranno essere totali da:

- 1) rispettare le norme specifiche del Regolamento Edilizio;
- 2) accorpate le aree destinate alle urbanizzazione secondaria (standars urbanistici).

B5 – Zona edificata e di completamento

- Destinazione d'uso:

Residenze, servizi, attività terziarie.

- Strumenti attuativi:

- a) Licenza edilizia singola
- b) Piano Particolareggiato o Lottizzazione Convenzionata..

Gli strumenti attuativi di cui ai punti a e b possono essere usati in alternativa e prevedono una normativa di zona differenziata per il punto a e il punto b

Per lo strumento attuativo di cui al punto a (licenza edilizia singola) la normativa di zona consente:

1) Costruzione su aree libere

nel rispetto del Regolamento Edilizio e con le seguenti prescrizioni:

- Indice di Fabbricabilità fondiario eguale ad 1,50 mc/mq.
- Altezza massima dei fabbricati eguale a metri dodici.
- Numero dei piani massimo eguale a tre compreso il piano terra oltre ad un eventuale piano seminterrato.
- Distanza minima tra i fabbricati eguale a metri dieci-

E' consentita inoltre la costruzione in aderenza di altri fabbricati.

- Distanza minima di confine eguale a metri cinque.

E' consentita inoltre la costruzione a confine.

2) Sopraelevazione totale e parziale di fabbricati esistenti:

nel rispetto del Regolamento Edilizio e con le seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiario eguale a 1,50 mc/mq comprensivo del volume esistente.
- Altezza massima del fabbricato eguale a metri dodici, comprensiva della sopraelevazione.
- Distanza minima tra i fabbricati eguale a metri dieci; da riferirsi al solo volume di sopraelevazione.

E' consentita inoltre la costruzione in aderenza di altri fabbricati.

- Distanza minima dal confine eguale a metri cinque, da riferirsi al solo volume di sopraelevazione.

E' consentita inoltre la costruzione a confine.

3) Demolizione e ricostruzione

nel rispetto del Regolamento Edilizio e delle norme di cui al precedente punto 1): la demolizione di un fabbricato esistente riporta al caso di costruzione su area libera.

4) Risanamento statico ed igienico degli edifici esistenti

con ristrutturazione funzionale: nel rispetto della forma volumetrica, delle superfici e del numero dei piani esistenti.

Per lo strumento attuativo di cui al punto b (Piano Particolareggiato o Lottizzazione Convenzionata) la normativa di zona prevede:

- Area Minima d'intervento:

sia per il Piano Particolareggiato che per la Lottizzazione Convenzionata, l'area minima d'intervento coincide con i comparti definiti nel P.R.G. di cui alle tavole n. 7°, 7b, 7c, 7d, 7e.

- Indice di Fabbricabilità territoriale:

(riferito all'intera superficie del comparto):

2,00 mc/mq

comprensivo delle volumetrie che si conservano.

- Indice di Fabbricabilità fondiaria

da definirsi, per i vani eventuali lotti, con il Piano Particolareggiato o la Lottizzazione Convenzionata, e tali da consentire una volumetria totale per l'intero comparto non superiore a quella ottenuta con l'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriali all'intero comparto, compreso anche la volumetria esistente che si conservano.

- Aree per urbanizzazione secondaria:

(standars urbanistici)

da prevedere nel Piano Particolareggiato o Lottizzazione Convenzionata:

mq. 3,50 per ogni cento metri cubi realizzati applicando l'indice di fabbricazione territoriale alla superficie totale del comparto.

- Altezze dei fabbricati, distanza tra i fabbricati e dai confini:

da definirsi in sede di redazione del Piano Particolareggiato o della Lottizzazione Convenzionata.

Le caratteristiche di progetto del Piano Particolareggiato o della Lottizzazione Convenzionata dovranno essere tali da:

1)- rispettare le norme specifiche del Regolamento edilizio

2)- accorpate le aree destinate alla urbanizzazione secondaria (standars urbanistici).

B6 – Zona edificata e di completamento

- Destinazione d'uso:

Residenze, servizi, attività terziarie.

- Strumenti attuativi:

a) Licenza edilizia singola

b) Piano Particolareggiato o Lottizzazione Convenzionata..

Gli strumenti attuativi di cui ai punti a e b possono essere usati in alternativa e prevedono una normativa di zona differenziata per il punto a e il punto b

Per lo strumento attuativo di cui al punto a (licenza edilizia singola) la normativa di zona consente:

1) Costruzione su aree libere

nel rispetto del Regolamento Edilizio e con le seguenti prescrizioni:

- Indice di Fabbricabilità fondiario eguale ad 1,00 mc/mq.

- Altezza massima dei fabbricati eguale a metri dodici.
- Numero dei piani massimo eguale a tre compreso il piano terra oltre ad un eventuale piano seminterrato.

- Distanza minima tra i fabbricati eguale a metri dieci-
E' consentita inoltre la costruzione in aderenza di altri fabbricati.

- Distanza minima di confine eguale a metri cinque.
E' consentita inoltre la costruzione a confine.

2) Sopraelevazione totale e parziale di fabbricati esistenti:

nel rispetto del Regolamento Edilizio e con le seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiario eguale a 1,50 mc/mq comprensivo del volume esistente.
- Altezza massima del fabbricato eguale a metri dodici, comprensiva della sopraelevazione.
- Distanza minima tra i fabbricati eguale a metri dieci; da riferirsi al solo volume di sopraelevazione.

E' consentita inoltre la costruzione in aderenza di altri fabbricati.

- Distanza minima dal confine eguale a metri cinque, da riferirsi al solo volume di sopraelevazione.
E' consentita inoltre la costruzione a confine.

3) Demolizione e ricostruzione

nel rispetto del Regolamento Edilizio e delle norme di cui al precedente punto 1): la demolizione di un fabbricato esistente riporta al caso di costruzione su area libera.

4) Risanamento statico ed igienico degli edifici esistenti

con ristrutturazione funzionale: nel rispetto della forma volumetrica, delle superfici e del numero dei piani esistenti.

Per lo strumento attuativo di cui al punto b (Piano Particolareggiato o Lottizzazione Convenzionata) la normativa di zona prevede:

- Area Minima d'intervento:

sia per il Piano Particolareggiato che per la Lottizzazione Convenzionata, l'area minima d'intervento coincide con i comparti definiti nel P.R.G. di cui alle tavole n. 7°, 7b, 7c, 7d, 7e.

- Indice di Fabbricabilità territoriale:

(riferito all'intera superficie del comparto):

1, 50 mc/mq comprensivo delle volumetrie che si conservano.

- Indice di Fabbricabilità fondiaria

da definirsi, per i vani eventuali lotti, con il Piano Particolareggiato o la Lottizzazione Convenzionata, e tali da consentire una volumetria totale per l'intero comparto non superiore a quella ottenuta con l'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriali all'intero comparto, compreso anche la volumetria esistente che si conservano.

- Aree per urbanizzazione secondaria:

(standars urbanistici)

da prevedere nel Piano Particolareggiato o Lottizzazione Convenzionata:

mq. 3,50 per ogni cento metri cubi realizzati applicando l'indice di fabbricazione territoriale alla superficie totale del comparto.

- Altezze dei fabbricati, distanza tra i fabbricati e dai confini:

da definirsi in sede di redazione del Piano Particolareggiato o della Lottizzazione Convenzionata.

Le caratteristiche di progetto del Piano Particolareggiato o della Lottizzazione Convenzionata dovranno essere tali da:

1)- rispettare le norme specifiche del Regolamento edilizio

2)- accorpate le aree destinate alla urbanizzazione secondaria (standars urbanistici).

C- Zona di espansione residenziale

- Destinazione d'uso:

nuovi complessi insediati per l'edilizia privata e pubblica (legge 167 e 865) come indicato nella tavola di zonizzazione n. 6.

- Strumento attuativo:

Pisano Particolareggiato o Lottizzazione Convenzionata.

- Area minima d'intervento:

sia per il Piano Particolareggiato che per la Lottizzazione Convenzionata l'area minima d'intervento coincide con i comparti definiti nel P.R.G. di cui alla tavola n. 6-

- Indice di Fabbricabilità territoriale:

(riferito all'intera superficie del comparto):

1,70 mc/mq.

- Indice di Fabbricabilità Fondiaria

da definirsi, per i vari eventuali lotto, con il Piano Particolareggiato o la Lottizzazione Convenzionata e tali da consentire una volumetria totale per l'intero comparto non superiore a quella ottenuta con l'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale-

- Aree per urbanizzazione secondaria:

(standars urbanistici) da prevedere nel Piano Particolareggiato o Lottizzazione Convenzionata:

mq 18,00 per ogni cento metri cubi realizzati applicando l'indice di fabbricazione territoriale alla superficie totale del comparto-

- Altezza dei fabbricati, distanza tra i fabbricati e dai confini:

da definirsi in sede di redazione del Piano Particolareggiato o della Lottizzazione Convenzionata.

Le caratteristiche di progetto del Piano Particolareggiato o della Lottizzazione Convenzionata devono essere tali da:

1)- rispettare le norme specifiche del Regolamento Edilizio;

2)- ottenere l'accorpamento delle aree da destinare all'urbanizzazione secondaria localizzandole nei comparti occidentali verso il lato orientale e nei comparti orientali verso il lato occidentale in modo da realizzare una sponda neutrale continua di aree per attrezzature e servizi.

E- Zona Agricola

- Destinazione d'uso:

agricola con possibilità di costruzioni necessarie alla conduzione dei fondi come:

case coloniche, fienili, stalle, capannoni per la lavorazione, la trasformazione e la conservazione dei prodotti agricoli.

- Strumento attuativo:

Licenza edilizia singola.

- Area minima d'intervento

mq. 3.000,00

- Indice di fabbricabilità fondiaria:

1)- per le case coloniche: 0,03 mc/mq.

2)- per fienili, stalle ed altri accessori per la conduzione dei fondi: 0,07 mc/mq.

- Altezza dei fabbricati:

(per tutti i tipi edilizi consentiti) 8,00 metri.

- Distanze tra i fabbricati e dai confini

(per tutti i tipi edilizi consentiti)

12,00 metri..

- Distanze dalle strade:

eguali a quelle stabili nel D.I. 1 aprile 1968 b. 1404.

F – Zona per attrezzature pubbliche e servizi pubblici di interesse generale.

- Destinazione d'uso:

- Attrezzature scolastiche
- “ sanitarie ed ospedaliere
- “ sportive
- “ parchi pubblici
- Impianti di depurazione
- Inceneritore
- Cimitero

La localizzazione nell'ambito della zona, delle attrezzature e servizi sopra indicati è individuata nella tavola n. 6 di zonizzazione del P.R.G.

- Strumento attuativo:

licenza edilizia singola.

- Parametri per la realizzazione delle varie attrezzature e dei servizi:

- Per i volumi edificati è fissato il solo rapporto di copertura che deve essere non superiore al 50%.

H1 Zona di integrazione di attrezzature pubbliche e residenze.

(Vedi prescrizioni del Servizio Urbanistico e P.T. numero 10506 del 5.4.1973).

- Destinazione d'uso:

La zona è destinata per il 30% della superficie totale del comparto a residenze private e per oil rimanente 70% alla urbanizzazione secondaria nei tipi (standards urbanistici) così come indicato nella n. 6 di zonizzazione.

- Strumenti attuativi:

Piano Particolareggiato o Lottizzazione Convenzionata.

- Area minima d'intervento

Sia per il Piano Particolareggiato che per la Lottizzazione Convenzionata l'area minima d'intervento coincide con i comparti definiti nella tavola n. 6 di zonizzazione.

- Indice di fabbricabilità Fondiaria

(riferiti all'area destinata a residenze):

da definirsi, per i vari eventuali lotti, con il Paino Particolareggiato o la Lottizzazione Convenzionale è tale da consentire una volumetria totale, per l'area destinata alle residenze, non superiore a quella ottenuta applicando l'indice di fabbricabilità territoriale al totale dell'area destinata a residenze.

- Altezze dei fabbricati, distanze tra fabbricati e dai confini:

(riferiti all'area destinata a residenze):

da definirsi in sede di redazione del Paino Particolareggiato e della Lottizzazione Convenzionata.

- Parametri per la edificazione relativi all'area destinata all'urbanizzazione secondaria (standards urbanistici):

per o volumi edificati è fissato il solo rapporto di copertura che deve essere non superiore al 50%.

Le caratteristiche di progetto del Piano Particolareggiato o della Lottizzazione Convenzionata devono essere tali da:

- rispettare le norme specifiche del Regolamento Edilizio;
- consentire una razionale utilizzazione della parte di superficie (70%) da destinare alla urbanizzazione secondaria.

E' d'obbligo quindi che, l'amministrazione comunale dia preventiva indicazione per la localizzazione e l'utilizzazione delle aree stesse.

H2 Zona di integrazione di attrezzature pubbliche e private.

- Destinazione d'uso:

La zona è destinata, per il 30% della superficie totale del comparto, ad attrezzature private e per il rimanente 7% alla urbanizzazione secondaria (standards urbanistici) nei tipi così come indicato nella tavola n. 6 di zonizzazione.

In particolare le attrezzature private consentite sono:

- alberghi, attività commerciali, attività ricreative, attrezzature di servizio e complessi produttivi non inquinanti con un numero di addetti non superiore a 50.

- Area minima d'intervento

Sia per il Piano Particolareggiato che per la Lottizzazione Convenzionata, l'area minima di intervento coincide con i comparti definiti nella tavola n. 6 di zonizzazione.

- Indice di Fabbricabilità territoriale:

(riferiti all'area destinata ad attrezzature private):

da definirsi, per i vari eventuali lotti, con il Piano Particolareggiato e la Lottizzazione Convenzionata e tali da consentire una volumetria totale, per l'area destinata ad attrezzature private, non superiore a quella ottenuta applicando l'indice di fabbricabilità territoriale al totale dell'area destinata ad attrezzature private..

- Altezze delle costruzioni, distanza tra le costruzioni e dai confini:

(riferiti all'area destinata ad attrezzature private):

da definirsi in sede di redazione del Piano Particolareggiato o della Lottizzazione Convenzionata.

- Parametri per la edificazione relativa all'area destinata all'urbanizzazione secondaria:

(Standards urbanistici):

per i volumi edificati è fissato il solo rapporto di copertura che deve essere non superiore al 50%.

Le caratteristiche di progetto del Piano Particolareggiato o della Lottizzazione Convenzionata dovranno essere tali da:

- rispettare le norme specifiche del Regolamento Edilizio:

- consentire una razionale utilizzazione della parte di superficie da destinare alla urbanizzazione secondaria.

E' d'obbligo quindi che, nel caso della Lottizzazione Convenzionata, l'Amministrazione comunale dia preventiva indicazione per la localizzazione e la utilizzazione delle aree stesse.

- prevedere, per la parte destinata alle attrezzature private, una razionale viabilità interna con spazi destinati a parcheggi nella misura non inferiore a due metri quadri per ogni venti metri cubi di volume costruibile.

H3 Zona di integrazione di attrezzature pubbliche e private.

- Destinazione d'uso:

La zona è destinata, per il 50% della superficie totale del comparto, ad attrezzature private e per il rimanente 50% ad attrezzature pubbliche nei tipi così come indicato nella tavola n. 6° e 6b di zonizzazione.

In particolare le attrezzature private consentite sono:

- alberghi, attività commerciali, attività ricreative, attrezzature di servizio e complessi produttivi non inquinanti con un numero di addetti non superiori a 50.

- Strumenti attuativi:

Piano Particolareggiato o Lottizzazione Convenzionata.

- Area minima d'intervento:

Sia per il Piano Particolareggiato che per la Lottizzazione Convenzionata l'area minima d'intervento coincide con i comparti definiti nella tavola n. 6 di zonizzazione.

- Indici di fabbricabilità fondiaria:

(riferiti all'area destinata ad attrezzature private):

da definirsi, per i vari eventuali lotti, con il Piano Particolareggiato o la Lottizzazione Convenzionata e tali da consentire una volumetria totale, per l'area destinata ad attrezzature private, non superiore a quella ottenuta applicando l'indice di fabbricabilità territoriale al totale dell'area destinata ad attrezzature private..

- Altezze delle costruzioni, distanza tra le costruzioni e dai confini:

(riferiti all'area destinata ad attrezzature private):

da definirsi in sede di redazione del Piano Particolareggiato o della Lottizzazione Convenzionata.

- Parametri per le edificazioni relativa all'area destinata ad attrezzature pubbliche:

per i volumi edificati è fissato il solo rapporto di copertura che deve essere non superiore al 50%

Le caratteristiche di progetto del Piano Particolareggiato o della Lottizzazione Convenzionata dovranno essere tali da:

- rispettare le norme specifiche del Regolamento Edilizio;
- consentire una razionale utilizzazione della parte di superficie da destinare alle attrezzature pubbliche.

E' d'obbligo quindi che nel caso della Lottizzazione Convenzionata, l'Amministrazione comunale dia preventiva indicazione per la localizzazione e la utilizzazione delle aree stesse.

- prevedere, per la parte destinata alle attrezzature private, una razionale viabilità interna con spazi da destinare a parcheggi nella misura non inferiore a due metri quadri per ogni venti metri cubi di volume costruibile.

R Zona di rispetto.

- Destinazione d'uso:

rispetto stradale e cimiteriale come indicato nella nota n. 6 di zonizzazione.

In tale zona è vietato ogni costruzione, anche a carattere provvisorio.

Gli eventuali edifici esistenti ricadenti nell'ambito di tale zona sono vincolati con la seguenti prescrizioni:

- 1)- E' consentito il risanamento statico ed igienico con ristrutturazione funzionale nel rispetto della forma volumetrica, delle superfici e del numero dei piani esistenti.
- 2)- Nel caso di demolizione l'area risultante è in edificabile.

Appendice n. 2

Bozza di impegnativa per assunzione di vincoli per la densità edilizia fissata dal P.R.G.

Il sottoscritto.....proprietario delle aree di cui ai mappali n.....della mappa di.....delimitate con bordo in color..... nel tipo allegato A, e della superficie complessiva di mq.....si impegna..... a dare esecuzione sull'area di sua proprietà al Piano Regolatore Generale approvato con decreto delin data.....secondo il vincolo di azionamento e di densità da esso fissata e precisamente: Zona.....con densità mc...../mq. e gli altri vincoli.....

Premesso:

-che, come risulta da allegati conteggi, sull'area stessa possono essere edificati fabbricati per complessi mc.....

- che il progetto presentato prevede una edificazione di mc.....non superiore a quella emessa.

Il sottoscritto si obbliga a costruire sull'area come sopra descritta, secondo la distribuzione edilizia la volumetria di cui al tipo allegato B, dove con tinta.....sono indicate le parti da occupare con i fabbricati progettati, con le dimensioni planimetriche e le altezze di fabbricazione (riferite all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile) precisate nel tipo stesso, e, con tinta.....gli spazi non occupati dai fabbricati predetti e da considerarsi vincolati ai fabbricati stessi per quanto riguarda la densità edilizia.

Al di sopra delle altezze indicate nel tipo B verranno ricavati locali abitabili di nessuna specie, ma i soli corpi tecnici (vani scala ed ascensori, condotti del fumo, ecc.) compresi nel volume complessivo proposto. Gli spazi non occupati delle costruzioni verranno sistemati.....(indicare le prescrizioni eventuali che li concernono) entro sei mesi dalla ultimazione dei fabbricati.

Il sottoscritto si obbliga inoltre a tradurre in atto pubblico, da trascrivere a favore del Comune nei Registri Immobiliari, la presente impegnativa prima dell'occupazione dei fabbricati: si obbliga, altresì, a produrre la documentazione necessaria circa la proprietà e ad esibirla al Comune unitamente alla minuta dell'atto pubblico suaccennato, designa infine per la celebrazione di detto atto il Dr.....Notaio incon studio in ViaTel.....

Note esplicative

Redigere su carta legale e registrare all'Ufficio del Registro.

Il tipo mappale allegato A, preferibilmente nella scala 1/500, dev'essere debitamente quotato e deve riportare i dati catastali della proprietà, compresa la superficie.

Il tipo allegato B deve essere nella scala 1/200 e debitamente quotato.