



COMUNE DI PONTECAGNANO FAIANO
PROVINCIA DI SALERNO

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME DI ATTUAZIONE

TITOLO I : INDICAZIONI GENERALI

TITOLO II : INFRASTRUTTURE

TITOLO III : NORMATIVA PER LE ZONE OMOGENEE

INDICI E PARAMETRI PER LE ZONE OMOGENEE

SOMMARIO

TITOLO I: INDICAZIONI GENERALI

- art. 1. Elementi costitutivi
- art. 2. Attuazione del P.R.G.
- art. 3. Aggiornamenti
- art. 4. Zone omogenee
- art. 5. Destinazioni d'uso
- art. 6. Descrizione dei Parametri e degli indici urbanistici
- art. 7. Applicazione degli indici

TITOLO II: INFRASTRUTTURE

- art. 8. Infrastrutture di comunicazione
- art. 9. Progettazione delle infrastrutture di comunicazione
- art. 10. Vincoli lungo le infrastrutture di comunicazione

TITOLO III: NORMATIVA PER LE ZONE OMOGENEE

- art. 11. Elencazione delle zone omogenee ed aree di vincolo
- art. 12. Zone omogenee "B1"
- art. 13. Zone omogenee "B2"
- art. 14. Zone omogenee "B3"
- art. 15. Zone omogenee "C" P.E.E.P
- art. 16. Zone omogenee "C"
- art. 17. Zone omogenee turistiche "T"
- art. 18. Zone omogenee "D"
- art. 19. Zone omogenee "D" di trasferimento
- art. 20. Zone omogenee "D" artigianali e commerciali
- art. 21. Zone omogenee "E" attività agricola
- art. 22. Zone omogenee "F"
- art. 23. Zone di rispetto e zone di vincolo
- art. 24. Zone di cave

INDICI E PARAMETRI PER LE ZONE OMOGENEE

TITOLO I : Indicazioni Generali

Art. 1 Elementi costitutivi

Gli elementi sotto elencati, insieme al Piano di Recupero ed alle indagini geognostiche, fanno Parte integrante del P.R.G.

- 1) Relazione
- 2) Norme di attuazione
- 3) Tav. 1 Inquadramento territoriale 1:25.000
- 4) Tav. 2 Stato di fatto, settore 1 1:5.000
- 5) Tav. 3 Stato di fatto, settore 2 1:5.000
- 6) Tav. 4 Stato di fatto, Pontecagnano 1:2.000
- 7) Tav. 5 Stato di fatto, Faiano 1:2.000
- 8) Tav. 6 Stato di fatto, S. Antonio 1:2.000
- 9) Tav. 7 Stato di fatto, Magazzano 1:2.000
- 10) Tav. 8 Carta uso suolo, settore 1 1:5.000
- 11) Tav. 9 Carta uso suolo, settore 2 1:5.000
- 12) Tav. 10 Viabilità, settore 1 1:5.000
- 13) Tav. 11 Viabilità, settore 2 1:5.000
- 14) Tav. 12 Zonizzazione, settore 1 1:5.000
- 15) Tav. 13 Zonizzazione, settore 2 1:5.000
- 16) Tav. 14 Zonizzazione, Pontecagnano 1:2.000
- 17) Tav. 15 Zonizzazione, Faiano 1:2.000
- 18) Tav. 16 Zonizzazione, S. Antonio 1:2.000
- 19) Tav. 17 Zonizzazione, Magazzano 1:2.000
- 20) Tav. 18 Zonizzazione, Picciola 1:1.000

Art. 2 Attuazione del P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale si attua mediante i seguenti strumenti :

- 1) Norme disciplinanti la destinazione d'uso e le quantità delle singole zone omogenee ad uso Privato o Pubblico;
- 2) Piani Particolareggiati;
 - 2.1) Piano per gli impianti produttivi (P.I.P.),
 - 2.2) Piano di zona per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.),
 - 2.3) Piano di Recupero (ai sensi delle leggi 5.8.78 n. 457 e 14.5.81 e successive modifiche ed integrazioni),
 - 2.4) Lottizzazioni convenzionate;
- 3) Intervento edilizio diretto;
- 4) Programmi Poliennali di attuazione (ai sensi della legge 28.1.78 n. 10 art. 13).

Art. 3 Aggiornamenti

All'adozione del P.R.G. farà seguito la formazione del catasto urbanistico comunale per il controllo dei vincoli, delle servitù, delle costruzioni e della destinazione urbanistica del territorio comunale.

Art. 4 Zone omogenee

Il P.R.G. ai sensi del D.M. 2.4.68 n. 1444 individua le seguenti zone omogenee:

Zona omogenee "B1" - "B2"

aree residenziali esistenti di completamento.

Zona omogenea "B3"

aree con valori ambientali e storico-artistici da salvaguardare e valorizzare; sono previsti interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione e restauro nel rispetto delle norme del P. di R. da aggiornare alla luce della normativa del presente P.R.G.

Zona omogenea "C"

aree attualmente non edificate destinate all'espansione edilizia ;

Zona omogenea "D"

aree destinate o già utilizzate per insediamenti produttivi industriali, artigianali o commerciali;

Zona omogenea "E"

parti del territorio destinati ad usi agricoli ed allo sviluppo ed alla trasformazione primaria del prodotto agricolo;

Zona omogenee "F"

aree del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale;

Zona omogenea "R"

Parti del territorio che per caratteristiche geomorfologiche sono sottoposte a vincolo di totale o parziale inedificabilità;

Zona omogenea "T"

aree destinate a residenze turistiche.

Art. 5 Destinazione d'uso

Per ogni zona omogenea o parte di essa il P.R.G. stabilisce le destinazioni d'uso consentite.

Le stesse vengono raggruppate nel seguente modo:

- 1) Residenza ;
- 2) Servizi della residenza, uffici privati o pubblici;
- 3) Alberghi, pensioni, ristoranti, attrezzature commerciali al dettaglio;
- 4) Per la conduzione del fondo agricolo, capannoni, stalle, concimaie;
- 5) Asili nido ed attrezzature di quartiere;
- 6) Attrezzature scolastiche;
- 7) Attrezzature di uso pubblico;
- 8) Attrezzature collettive a gestione privata: circoli, associazioni, sedi sindacali e politiche ;
- 9) Attrezzature sportive, verde attrezzato, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni;
- 10) Parcheggi pubblici e privati ;
- 11) Servizi tecnologici di quartiere ;
- 12) Impianti produttivi: industriali, artigianali, commerciali;
- 13) Servizi pubblici connessi con l'attività industriale;

14) Attrezzature commerciali ed artigianali.

Art. 6 Destinazione dei parametri e degli indici urbanistici

St = Superficie territoriale (mq).

E' ottenuta come somma della superficie fondiaria complessiva (compresa quella già asservita) e delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con esclusione della viabilità principale.

It = Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq).

Esprime il volume realizzabile per unità di superficie territoriale.

Sf = Superficie fondiaria (mq).

E' la parte di superficie territoriale di pertinenza degli edifici.

E' ottenuta come differenza tra la superficie territoriale e quella delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Le zone destinate a fascia di rispetto e verde semplice (indicate espressamente nelle allegare tavole grafiche) sono utilizzabili ai fini del calcolo della superficie fondiaria.

If = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mc).

Esprime il volume realizzabile per unità di superficie fondiaria.

Sc = Superficie coperta (mq).

Area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, con esclusione degli oggetti (balconi, tetti), delimitati dalle superfici esterne delle murature perimetrali.

Ic = Indice o rapporto di copertura (mq/mq).

E' il rapporto percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

Dt = Densità territoriale (ab/ha).

E' il numero di abitanti insediati per ettaro di superficie territoriale.

Lm = Lotto minimo (mq).

E' la superficie minima richiesta nelle singole zone omogenee per poter edificare.

H = Altezza dell'edificio (m).

L'altezza del fabbricato si determina come media delle sue fronti.

L'altezza di ciascun fronte è data dalla differenza tra la più alta delle quote:

- quota del marciapiede o del terreno,
- quota del piano di calpestio del P.T. quando questo abbia un'altezza dal piano di campagna non maggiore di ml 1.0, ed il bordo della linea di gronda oppure estradosso dell'ultimo solaio di copertura (in caso di copertura piana).

V = Volume dell'edificio (mc)

Somma dei prodotti delle superfici di ogni piano fuori terra per le relative altezze lorde (misurate da pavimento a pavimento).

D = Distacchi o distanze (m)

I distacchi e le distanze vanno misurati dalle parti più sporgenti delle costruzioni di progetto e degli edifici antistanti, con l' esclusione delle gronde sporgenti meno di ml. 1.00, dei volumi tecnici fuoriuscenti dalle coperture, dei balconi sporgenti meno di ml. 2,00.

Sp = Superficie per opere di urbanizzazione primaria (mq).

Comprende le seguenti opere:

- 1) strade pubbliche a servizio degli insediamenti,
- 2) strade ciclabili e pedonabili,
- 3) parcheggi pubblici,
- 4) rete idrica , fognante, elettrica, del gas, telefonica e della pubblica illuminazione,
- 5) verde attrezzato condominiale o pubblico.

Ss = Superficie per opere di urbanizzazione secondarie (mq).

- 1) asilo nido,
- 2) scuola materna,
- 3) scuola elementare,
- 4) scuola media,
- 5) attrezzature religiose,
- 6) attrezzature sportive,
- 7) impianti relativi alle attrezzature sportive,
- 8) attrezzature collettive.

U = Unità di lottizzazione convenzionata.

Indicata negli allegati grafici rappresenta la minima superficie per attuare l'intervento urbanistico preventivo.

Art. 7 Applicazione degli indici

Gli indici ed i parametri urbanistici si applicano alle concessioni dirette, lottizzazioni convenzionate, piani particolareggiati e di recupero.

Ciascuno dei predetti farà specifico riferimento agli indici come indicato al precedente art. 6.

L'indice di fabbricabilità territoriale (it) si applica nei piani particolareggiati e di esecuzione e nelle lottizzazioni, cioè nei casi ove è richiesto l'intervento urbanistico preventivo.

Tale indice, inoltre si applica nelle zone di ristrutturazione ed in quelle di espansione residenziale ed industriale.

L'indice di fabbricabilità fondiario (If) si applica sia per costruibili per ciascuno, sia nel caso di edificazione in zone che non richiedono l'intervento urbanistico preventivo.

TITOLO II: Infrastrutture

Art. 8 *Infrastrutture di comunicazione*

Il P.R.G. individua le seguenti infrastrutture di comunicazione:

- Autostrada Salerno - Reggio Calabria;
- Strade statali;
- Strade Primarie comunali e Provinciali;
- Strade secondarie agricole e residenziali;
- Percorsi Pedonali e turistici.

Art. 9 *Progettazione delle infrastrutture di comunicazione*

I progetti delle infrastrutture vanno redatti nel rispetto delle indicazioni del piano.

I tracciati e le larghezze hanno valore di massima fino ad approvazione del progetto esecutivo.

Modifiche al tracciato possono essere consentite solo per problemi di natura strettamente tecnologica od orografica.

L'eventuale modifica al tracciato non varia la perimetrazione della zona omogenea che la strada delimita od in cui questa è compresa.

Art. 10 *Vincoli lungo le infrastrutture di comunicazione*

Le costruzioni dovranno rispettare le seguenti distanze dalle banchine delle infrastrutture viarie:

- fuori dal centro abitato dovranno rispettare quelle minime prescritte dal D.M. n. 1444 del 2.4.1968;
- all'interno della zona "B" (centro abitato) dovranno rispettare quelle minime prescritte dalle norme specifiche per le singole zone omogenee.

Per le distanze rispetto alle altre infrastrutture di comunicazione si rimanda all'art.23 delle presenti norme di attuazione.

TITOLO III : Normativa per le zone omogenee

Art. 11 *Elencazione delle zone omogenee ed aree di vincolo*

B1 - Zone omogenee residenziali esistenti di completamento a concessione diretta.

B2 - Zone omogenee residenziali esistenti di completamento.

B3 - Zone residenziali soggette a Piano di Recupero.

C - Zone di espansione **P.E.E.P. C1 e C6**.

C - Zone di espansione **C2, C3, C4, C5, C7, C8, C9, C10, C11**.

T - Zone omogenee turistiche.

D - Zone omogenee industriali **D0, D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10, D11, D12**.

D - Zone omogenee industriali di trasferimento **D5, D6, D7, D9, D10, D11, D12**.

D - Zone omogenee artigianali - commerciali **D13, D14, D15, D16, D17, D18, D19, D20, D21, D22, D23, D24**.

E - Zone omogenee per attività agricola **E1, E2, E3**.

F - Zone omogenee per attrezzature e servizi pubblici, verde per lo sport, verde attrezzato ed a parco urbano e comprensoriale.

R - Aree di rispetto e zone di vincolo.

Attività estrattiva.

Art. 12 *Zona Omogenea "B1"*

(residenziali esistenti di completamento - concessione diretta)

Nelle zone omogenee "B1" il Piano si attua a mezzo di concessioni edilizie dirette nel rispetto delle norme appresso specificate.

All'interno delle zone omogenee "B1" possono essere rilasciate, in base alle previsioni di P.R.G., Concessioni Edilizie anche per la costruzione di più fabbricati purché insistenti sullo stesso isolato.

Per isolato deve intendersi una parte di suolo conformata su tutti i lati da strade pubbliche esistenti o di progetto o da confini di zona omogenea.

All'interno dell'isolato il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria od all'impegno dei proprietari di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto delle Concessioni.

Nel caso che parte dell'isolato contenga aree destinate ad uso pubblico il predetto rilascio è subordinato anche alla cessione gratuita al Comune di dette aree.

Eventuali operazioni di sostituzione (demolizione e ricostruzione), in tali zone, sono ammesse entro i limiti della volumetria esistente, purché la nuova costruzione sia adeguata all'ambiente circostante sia per quanto riguarda l'inserimento plano-volumetrico, sia per l'aspetto costruttivo - architettonico.

Ove si renda necessario, sono consentiti traslazioni planimetriche e la utilizzazione della parte sottostante al piano di campagna e parcheggi interni.

Si intende inoltre, che le distanze dei fabbricati dalle strade, stabilita nella tabella finale delle presenti norme in 5,00m, può essere ridotta per ottenere allineamento con i fabbricati esistenti.

Art. 13 Zona Omogenea "B2"

(zone residenziali esistenti di completamento in cui l'edificazione è avvenuta secondo la legge n.94 del 25.3.82)

Le zone di tali interventi, segnalate dalla Amministrazione Comunale ai tecnici progettisti, sono state recepite e delimitate con perimetrazione omogenea.

Si precisa che tutte le realizzazioni in oggetto ricadono comunque in aree classificate come zona omogenea di completamento "B" e rispettano, quindi, le norme di attuazione del presente P.R.G.

Art.14 Zona Omogenea "B3"

(zone residenziali soggette a P. di R.)

Per l'intervento in tali zone ha valore la normativa dello strumento esecutivo Piano di Recupero approvato con delibera del C.C. del 29.9.81 n.302 e da aggiornare alla luce della normativa del presente P.R.G.

Art.15 Zone Omogenee Residenziali P.E.E.P.

(C1, C6)

Per i comprensori C1 e C6 (P.E.E.P. di Pontecagnano e Faiano) valgono le normative dei relativi strumenti esecutivi già in vigore alla data di formazione del presente P.R.G.

Art.16 Zone Omogenee Residenziali Di Espansione "C"

(C2, C3, C4, C5 C7, C8, C9, C10, C11)

L'intervento in tali zone si attua mediante lottizzazione convenzionata preventiva.

Le unità di lottizzazione sono individuate nelle allegate tavole grafiche.

- Quando all'attuazione del piano di lottizzazione non aderiscono tutti i proprietari delle aree ricadenti nel comprensorio da lottizzare, l'Amministrazione Comunale può autorizzare o convenzionare il piano di lottizzazione limitatamente alle aree di proprietà degli aderenti; sempre che questi ultimi dispongano almeno del 50% della superficie interna del comprensorio. In tal caso i promotori della lottizzazione hanno, però, l'obbligo di proporre un progetto plano volumetrico esteso all'intero comprensorio, con valore indicativo per le aree di proprietà dei non aderenti. Questi ultimi possono proporre modifiche al precedente progetto per le sole zone di loro proprietà. Tali modifiche (concernenti non solo aspetti tecnico-urbanistici, ma riguardanti anche la ripartizione dei complessivi oneri urbanizzativi) dovranno essere approvati con nuova deliberazione del Consiglio Comunale.

- Nel piano di lottizzazione non vige, per l'edificazione prevista, nessun obbligo di distanze nei confronti dei suoli e degli edifici fatiscenti da demolire, ricadenti nel comprensorio della lottizzazione, fatte salve, esclusivamente, le prescrizioni sulle distanze tra fabbricati di progetto e fabbricati preesistenti, sul confine ed all'interno del comprensorio. Se il piano di lottizzazione interessa solo parzialmente il comprensorio le distanze tra le proprietà degli aderenti e quelle dei non aderenti vanno rispettate.
- Per ogni altra specifica norma si fa riferimento alla L.10/28.1.77 e L.R.14/82.

Art.17 Zone Omogenee "T" Turistiche

(zone di residenze turistiche)

Queste zone sono destinate ad attrezzature turistiche ai sensi della legge 17.5.83 n.217 art.6.

L'intervento in tali zone si attua mediante lo strumento dei piani esecutivi.

Le unità minime di intervento sono individuate nelle allegate tavole grafiche e nelle norme specifiche.

L'indice di fabbricabilità fondiaria per l'edilizia alberghiera non potrà, in alcun caso, superare 1,50 mc/mq ed il rapporto di copertura non potrà superare il 25% della superficie del lotto disponibile. Inoltre almeno il 70% della superficie scoperta dovrà essere sistemato a verde.

Per le zone destinate ad opere temporanee o precarie ad uso di campeggio si fa riferimento alle norme per le aree a destinazione turistica della L.R.14/82. Tali opere dovranno essere proporzionate per accogliere non più di 1.200 utenti ed essere dotate di apposite aree di parcheggi, di servizi igienici adeguati, con impianto per il trattamento di liquami e di attrezzature atte ad assicurare la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi. La relativa concessione, su terreni sia demaniali che privati, va fissata in non più di cinque anni, salvo eventuale rinnovo e nell'atto della concessione stessa dovrà essere prescritta la conservazione del Patrimonio arboreo esistente o la messa a dimora di apposite essenze arboree di alto fusto in misura non inferiore ad un albero ogni dieci posti-letto, con la corresponsione di un contributo adeguato all'incidenza delle opere di urbanizzazione dirette od indotte da computare in base ai disposti della legge 28.1.77 n.10.

Art.18 Zone Omogenee "D" Industriali

(zone industriali esistenti e di completamento D0, D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10, D11, D12)

Le zone omogenee individuate nel presente articolo sono destinate ad impianti industriali.

Le zone industriali si attuano mediante intervento diretto con l'obbligo delle prescrizioni grafiche e normative del presente P.R.G.

Le costruzioni potranno comprendere locali di abitazione per custodi, per il personale tecnico ed il titolare dell'azienda, di cui sia strettamente indispensabile la continua permanenza nello stabilimento.

In ogni caso sono ammessi impianti produttivi a norma della legge regionale n.14 del 20.3.82, titolo II (1.6).

Art.19 Zone Omogenee "D" Industriali Di Trasferimento

(zone industriali esistenti D5, D6, D7, D9, D10, D11, D12, sottoposte al vincolo di Piano Particolareggiato nel caso si verifichi il trasferimento)

Il riuso dei contenitori urbani non residenziali, delle relative aree di sedime e di quelle di pertinenza o scoperte, è subordinato oltre che al Piano Particolareggiato alle seguenti limitazioni e condizioni:

- che le aree siano utilizzate sino al 50% (con indice di fabbricabilità fondiario di 4 mc/mq);
- che contestualmente al rilascio delle concessioni avvenga la cessione gratuita al Comune del residuo 50% delle aree stesse, le quali saranno destinate ad attrezzature pubbliche ed ad adeguamento degli standard;
- che i titolari dei detti contenitori urbani e delle connesse superfici garantiscano il trasferimento in area industriale dell'attività esercitata ed almeno il mantenimento dei livelli occupazionali. Se l'impresa non è più attiva, non sussiste più tale ultima condizione, ma la concessione potrà essere assentita soltanto dopo tre anni dal momento in cui l'attività imprenditoriale sia ufficialmente cessata.

Art.20 Zone Omogenee "D" Artigianali E Commerciali

(zone artigianali e commerciali esistenti e di progetto D13, D14, D15, D16, D17, D18, D19, D20, D21, D22, D23, D24)

In tali zone "D" saranno consentite solo quelle costruzioni attinenti al carattere della zona artigianale - commerciale; gli interventi si attuano mediante intervento diretto con l'obbligo delle prescrizioni grafiche o normative del P.R.G.

Esse potranno comprendere locali di abitazione per custodi e per il personale tecnico ed il titolare dell'azienda di cui sia strettamente indispensabile la continua permanenza nello stabilimento. In ogni caso sono consentiti non più di tre alloggi con superficie massima utile di 110 mq.

Potranno inoltre essere consentiti i locali per i servizi tecnici ed amministrativi strettamente necessari alla funzione dell'insediamento, depositi e magazzini.

Art.21 Zone Omogenee "E" Per L'attività Agricola

Tali zone sono destinate esclusivamente all'uso agricolo.

Sono consentite sistemazioni del terreno ai fini colturali, aperture di strade a servizio dei fondi, edificazione di strutture residenziali ai fini medesimi ed edificazione di strutture ed attrezzature per l'uso agricolo.

La zona omogenea "E" è divisa in tre sottozone:

- a) Zona "E1" Aree boschive e incolte con $I_f=0,003\text{mc/mq}$
- b) Zona "E2" Aree seminate ed a frutteto con $I_f=0,03\text{mc/mq}$
- c) Zona "E3" Aree seminate con colture pregiate con $I_f=0,03\text{mc/mq}$

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

Per tali realizzazioni sono stati stabiliti i seguenti indici di fabbricabilità fondiaria:

- a) Zona "E1" $I_f=0,05\text{mc/mq}$
- b) Zona "E2" $I_f=0,07\text{mc/mq}$
- c) Zona "E3" $I_f=0,10\text{mc/mq}$

Sono consentiti inoltre allevamenti zootecnici esclusivamente nelle zone "E1" con i seguenti limiti:

- indice di copertura $I_c=0,05\text{mq/mq}$
- minima distanza dai confini ml.20

Le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono essere ampliate fino ad un massimo del 20% dell'esistente cubatura, purché esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo.

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di

lotti di terreno non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'ufficio Tecnico Comunale.

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

Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi nella area utilizzata a fini edificatori restano vincolate alla inedificabilità e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Nelle zone agricole la concessione ad edificare per le residenze può essere rilasciata per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art.12 della legge 9.5.75, n.153.

Art.22 Zone Omogenee "F"

Tali zone sono destinate esclusivamente alle attrezzature di uso pubblico secondo le prescrizioni delle allegate tavole grafiche.

Le tipologie degli interventi ammessi sono le seguenti:

- a) attrezzature scolastiche;
- b) attrezzature collettive e di uso pubblico;
- c) verde attrezzato e sport;
- d) parcheggi pubblici.

Art.23 Zone Di Rispetto e Zone Di Vincolo

Nelle predette fasce di rispetto non sono consentite nuove costruzioni ad uso residenziale, produttivo, industriale, artigianale e commerciale; sono da ritenersi ammesse destinazioni a percorso pedonale e ciclabile, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato della natura e delle coltivazioni agricole, parcheggi pubblici.

- Sono inoltre consentite in dette fasce la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante opportunamente intervallati;
- nelle fasce di rispetto delle ferrovie, fermi restando i divieti di cui all'art.235 della L.20.3.1865,n.2248 e successive modifiche ed integrazioni, non sono ammesse nuove costruzioni destinate ad abitazioni o ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico;
- nelle aree ricadenti nella fascia di 200 ml dal perimetro del Cimitero non sono ammesse inderogabilmente nuove costruzioni; sono tuttavia da consentirsi la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume, degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di strade e parcheggi;
- la zona di vincolo aeroportuale è esclusivamente a servizio dell'aeroporto di Pontecagnano ed è sottoposta ai vincoli e limitazioni previste dalla legge 4.2.63, n.58 e della comunicazione della Regione Aerea del 18.2.79, n.D.231630 TRZ.4/3;
- nelle fasce di rispetto di corsi d'acqua, dei laghi, della fascia costiera e della viabilità possono essere consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume ma con variazioni planimetriche, degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, parchi pubblici attrezzati, attrezzature balneari mobili, la coltivazione agricola e la sistemazione a verde, nel rispetto della conservazione dello stato della natura.

Per gli edifici rurali, ad uso residenziale e non, purché stabilmente utilizzati per la conduzione del fondo agricolo da proprietari coltivatori diretti, da proprietari conduttori in economia, da imprenditori agricoli a

titolo principale (coloni, affittuari, mezzadri), esistenti nelle fasce di rispetto di cui sopra, possono essere consentiti, in sede di formazione dello strumento urbanistico generale aumenti di volumi non superiori al 10% di quello esistente, per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello della infrastruttura da salvaguardare.

Art.24 Zone Di Cave

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

La concessione del Sindaco è rilasciata solo all'avente titolo munito dell'autorizzazione prevista dalla legislazione in materia.

Le superfici coperte per la realizzazione delle opere connesse all'esercizio estrattivo non possono superare un decimo dell'area di proprietà e sono rilasciate dal Sindaco in assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali o profonde.

I contributi per le concessioni di cui sopra vengono determinati, a norma dell'art.10, comma I della legge 28.1.77 n.10.

INDICI E PARAMETRI PER LE ZONE OMOGENEE

Zona residenziale di completamento B1

- Indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq. 4
- Indice di copertura: mq/mq. 0,30
- Altezza massima: ml. 21.50, **per Faiano ml. 16,00**
- Lunghezza massima dei prospetti: ml. 50,00
- Area di parcheggio: mq/mc. 0,05
 - in rapporto all'altezza: 1/2
- Confini del lotto: minimo assoluto: ml. 5,00
- Cigli della strada nella fronte del Comprensorio: ml. 5,00
 - in rapporto all'altezza: 1/2
- Confini dagli edifici: minimo assoluto: ml. 10,00
- Strumenti attuativi: Concessione edilizia
- Classi destinazione d'uso: 1 - 2 - 3 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 14

N.B.: Con delibera di Consiglio Comunale n.5 del 16-01-93 resa esecutiva dal CO.RE.CO. con verbale n. 35 del 22-02-1993, si è stabilito che nell'attuazione del P.R.G. per le zone B1 occorre applicare le norme previste dalla Legge 1150 del 17-08-1942, art.41 quinquies, sesto comma, circa l'edificazione con parametro pari a 3 mc/mq mediante il rilascio della concessione diretta e per volumetrie superiori mediante lottizzazione.

- Si precisa inoltre che in virtù della Legge 122/89, l'area di parcheggio dovrà essere prevista nel rispetto dello 0,10 mc/mq;

Zona residenziale di completamento B2

Soggetta ad interventi di legge n. 94/82

- Indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq. 4
- Indice di copertura: mq/mq. 0,30
- Altezza massima: ml. 21.50, **per Faiano ml. 16,00**
- Lunghezza massima dei prospetti: ml. 50,00
- Area di parcheggio: mq/mc. 0,05
 - in rapporto all'altezza: 1/2
- Confini del lotto: minimo assoluto: ml. 5,00
- Cigli della strada nella fronte del Comprensorio: ml. 5,00
 - in rapporto all'altezza: 1/2
- Confini dagli edifici: minimo assoluto: ml. 10,00
- Strumenti attuativi: Concessione edilizia
- Classi destinazione d'uso: 1 - 2 - 3 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 14

N.B.: Con delibera di Consiglio Comunale n.5 del 16-01-93 resa esecutiva dal CO.RE.CO. con verbale n. 35 del 22-02-1993, si è stabilito che nell'attuazione del P.R.G. per le zone B1 occorre applicare le norme previste dalla Legge 1150 del 17-08-1942, art.41 quinquies, sesto comma, circa l'edificazione con parametro pari a 3 mc/mq mediante il rilascio della concessione diretta e per volumetrie superiori mediante lottizzazione.

- Si precisa inoltre che in virtù della Legge 122/89, l'area di parcheggio dovrà essere prevista nel rispetto dello 0,10 mc/mq;

Zona residenziale di completamento B3 soggetta a P.D.R.

Normativa del piano di recupero da aggiornare a quella di P.R.G.

Piano di Recupero ai sensi dell'art. 28 lett. C della Legge 219/81 adottato dal Commissario Prefettizio con Deliberazione n. 362 del 6-9-82 e divenuto operante con visto del CO.RE.CO. n. 200 del 21-9-82 e successiva variante adottata con deliberazione di G.M. n. 634 del 18-8-86, divenuta esecutiva per decorrenza dei termini ai sensi degli artt. 59 - 60 legge 12-2-53 n. 62 e artt. 21 - 22 legge regionale 24-3-1972 n. 4;

Zona residenziale di espansione C2, C7, C8, C9, C10, C11

- Indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq. 0,80
- Indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq. 1,2
- Indice di copertura: mq/mq. 0,30
- Altezza massima: ml. 10,00
- Numero max dei piani: n. 2 + p.t.
- Lunghezza massima dei prospetti: ml. 50,00
- Area di parcheggio: mq/mc. 0,05
in rapporto all'altezza: 1/2
- Confini del lotto: minimo assoluto: ml. 6,00
- Cigli della strada nella fronte del Comprensorio: ml. 12,00
in rapporto all'altezza: D = H del fabb. più alto
- Confini dagli edifici: minimo assoluto: ml. 12,00
- Superficie destinata ad urbanizzazione: mq/ab. 28,00
- Strumenti attuativi: Piano particolareggiato
- Classi destinazione d'uso: 1 - 2 - 3 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 14
- Si precisa inoltre che in virtù della Legge 122/89, l'area di parcheggio dovrà essere prevista nel rispetto dello 0,10 mc/mq.

Zona residenziale di espansione C3, C4, C5

- Indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq. 1,50
- Indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq. 2
- Indice di copertura: mq/mq. 0,30
- Altezza massima: ml. 16,00
- Numero max dei piani: n. 4 + p.t.
- Lunghezza massima dei prospetti: ml. 50,00
- Area di parcheggio: mq/mc. 0,05
in rapporto all'altezza: 1/2
- Confini del lotto: minimo assoluto: ml. 6,00
- Cigli della strada nella fronte del Comprensorio: ml. 12,00
in rapporto all'altezza: D = H del fabb. più alto
- Confini dagli edifici: minimo assoluto: ml. 12,00
- Superficie destinata ad urbanizzazione: mq/ab. 28,00
- Strumenti attuativi: Piano particolareggiato
- Classi destinazione d'uso: 1 - 2 - 3 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 14
- Si precisa inoltre che in virtù della Legge 122/89, l'area di parcheggio dovrà essere prevista nel

rispetto dello 0,10 mc/mq.

Zona residenziale di espansione p.e.e.p. C1, C6

Normativa piano di zona

Zona industriale esistente e di completamento D0, D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10, D11, D12

- Indice di copertura: mq/mq. 0,20
- Area di parcheggio: mq/mc. 0,05
 - in rapporto all'altezza: 1/2
- Confini del lotto: minimo assoluto: ml. 10,00
- Cigli della strada nella fronte del Comprensorio: ml. 10,00
 - in rapporto all'altezza: D = H del fabb. più alto
- Confini dagli edifici: minimo assoluto: ml. 10,00
- Strumenti attuativi: Concessione edilizia
- Quote standards urbanistici: 10%
- Classi destinazione d'uso: 7 - 10 - 11 - 12 - 13
- Si precisa inoltre che in virtù della Legge 122/89, l'area di parcheggio dovrà essere prevista nel rispetto dello 0,10 mc/mq.

Zona artigianale e commerciale esistenti e di nuova espansione D13 - D14 - D15 - D16 - D17 - D18 - D19 - D20 - D21 - D22 - D23 - D24

- Indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq. 2
- Indice di copertura: mq/mq. 0,20
- Altezza massima: ml. 12,00
- Area di parcheggio: mq/mc. 0,05
 - in rapporto all'altezza: 1/2
- Confini del lotto: minimo assoluto: ml. 6,00
- Cigli della strada nella fronte del Comprensorio: ml. 10,00
 - in rapporto all'altezza: D = H del fabb. più alto
- Confini dagli edifici: minimo assoluto: ml. 10,00
- Strumenti attuativi: Concessione edilizia
- Quote standards urbanistici: 10%
- Classi destinazione d'uso: 1 - 2 - 3 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 14
- Si precisa inoltre che in virtù della Legge 122/89, l'area di parcheggio dovrà essere prevista nel rispetto dello 0,10 mc/mq.

Zona agricola E1

- Indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq. 0,003
- Superficie minima del lotto: mq. 20.000
- Altezza massima: ml. 5,00
- Volume massimo: mc. 500
- Area di parcheggio: mq/mc. 0,05
 - in rapporto all'altezza: 1/2
- Confini del lotto: minimo assoluto: ml. 6,00

- in rapporto all'altezza: 1/1
- Distanze dagli edifici: minimo assoluto: ml. 10,00
- Strumenti attuativi: Concessione edilizia
- Classi destinazione d'uso: 4
- Nel computo dei volumi abitativi di cui sopra non sono da conteggiarsi: le stalle, i silos, i magazzini ed i locali per la lavorazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei Prodotti lattiero-caseari. Per tali realizzazioni l'indice di fabbricabilità fondiaria If = 0,05 mc/mq.
- Per allevamenti zootecnici :
 - o Indice di copertura: mq/mq. 0,05
 - o Minima distanza dai confini: ml. 20,0
- Le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono essere ampliate fino ad un massimo del 20% dell'esistente cubatura, purché esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo.
- Si precisa inoltre che in virtù della Legge 122/89, l'area di parcheggio dovrà essere prevista nel rispetto dello 0,10 mc/mq.

Zona agricola E2

- Indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq. 0,03
- Superficie minima del lotto: mq. 5.000
- Altezza massima: ml. 7,50
- Volume massimo: mc. 1000
- in rapporto all'altezza: 1/2
- Confini del lotto: minimo assoluto: ml. 6,00
- in rapporto all'altezza: 1/1
- Distanze dagli edifici: minimo assoluto: ml. 10,00
- Strumenti attuativi: Concessione edilizia
- Classi destinazione d'uso: 1 - 4
- Nel computo dei volumi abitativi di cui sopra non sono da conteggiarsi: le stalle, i silos, i magazzini ed i locali per la lavorazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei Prodotti lattiero-caseari. Per tali realizzazioni l'indice di fabbricabilità fondiaria If = 0,07 mc/mq.
- Le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono essere ampliate fino ad un massimo del 20% dell'esistente cubatura, purché esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo.

Zona agricola E3

- Indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq. 0,03
- Superficie minima del lotto: mq. 20.000
- Altezza massima: ml. 7,50
- Volume massimo: mc. 1000
- in rapporto all'altezza: 1/2

