

Allegato: 2
a) CA. DEC. BOCCA; LE
LE 95 del 4 DIC. 1997

COMUNE DI PELLEZZANO
SALERNO
03 NOV. 1997
Prot. N. 16524
Cat. _____ Cl. _____ Racc. _____

Il Segretario Com/le Capo
(Incarico: F. Di Vito)

Il Comune siamo ad ACRA
F. Di Vito

COPIA CONFERMA ALL'UFFICIO DI USC. AMMINISTRATIVO

4 DIC. 1997



IL SEGRETARIO COM/LE CAPO
F. Di Vito

• COMUNE DI PELLEZZANO • (SA) •
PIANO REGOLATORE GENERALE

Progettisti

Dott. Arch. PAOLO BRECCI
Prof. Arch. GIOVANNI GIANNATTASIO
Dott. Arch. ROBERTO VISCONTI

Aut. Paolo Brecci

Roberto Visconti



Elaborato

SCALA 1: _____

NORME DI ATTUAZIONE
ELABORATO MODIFICATO IN CONFORMITA'
DELLA DELIBERA DEL CONSIGLIO PROVIN
CIALE n° 118 del 31-07-97

TAVOLA N. _____

OCTOBRE 1997

1	TITOLO PRIMO: FINAL. CONTEN. PROCED. DI ATTUAZ. DEL P.R.	1
1.1	Art. 1: Finalità e contenuto del P.R.G.	1
1.2	Art. 2: Elaborati del P.R.G.	2
1.3	Art. 3: Strumenti operativi del P.R.G.	3
1.4	Art. 4: Strumenti di attuazione del P.R.G.	4
2	TITOLO SECONDO: ZONE OMOGE. PARAM. DI CONTR. TIPI D'INTE	5
2.1	Art. 5: Zone omogenee ai sensi del D.I.M.2/4/1	5
2.2	Art. 6: Destinazioni d'uso (DU)	7
2.3	Art. 7: Parametri di controllo delle costruzioni	8
2.4	Art. 8: Modalità d'interv. edilizio o urbanist	11
3	TITOLO TERZO: ZONIZZAZIONE	13
3.1	Art. 9: Zone omogenee "A"	13
3.2	Tabella delle Zone omogenee "A"	14
3.3	Art. 10: Zone omogenee "B"	15
3.4	Art. 11: Sottozona omogenea "B1"	16
3.5	Tabella delle sottozone omogenee "B1"	17
3.6	Art. 12: Sottozona omogenea "B2"	18
3.7	Art. 13: Sottozona omogenea "B3"	19
3.8	Tabella delle sottozone omogenee "B3"	20
3.9	Art. 14: Zone omogenee "C"	21
3.10	Art. 15: Sottozone omogenee "C1"	22
3.11	Tabella delle sottozone omogenee "C1"	23
3.12	Tabella delle sottozone omogenee "C1*"	24
3.13	Tabella delle sottozone omogenee "C1.1."	25
3.14	Art. 16: Sottozone omogenee "C2"	26
3.15	Tabella delle sottozone omogenee "C2"	27
3.16	Tabella delle sottozone omogenee "C2*"	28
3.17	Art. 17: Zona omogenea "D"	29
3.18	Art. 18: Sottozona omogenea "D1"	30
3.19	Tabella delle sottozone omogenee "D1"	31
3.20	Art. 19: Sottozona omogenea "D2"	32
3.21	Tabella delle sottozone omogenee "D2"	33
3.22	Art. 20: Zone omogenee "E"	34
3.23	Art. 21: Zone omogenee "E1"	36
3.24	Tabella delle sottozone omogenee "E1"	37
3.25	Art. 22: Zone omogenee "E2"	38
3.26	Tabella delle sottozone omogenee "E2"	39
3.27	Art. 23: Zone omogenee "F"	40
3.28	Tabella delle Zone omogenee "F"	41
3.29	Art. 24: Zone a vincolo speciale "G"	42
3.30	Art. 25: Zone speciali "H"	45
4	TITOLO QUARTO: NORME GENERALI E TRANSITORIE	46
4.1	Art. 26: Deroghe	46
4.2	Art. 27: Costruzioni in atto	47
4.3	Art. 28: Validità delle prescrizioni urbanistiche	48
4.4	Art. 29: Sostituzione di norme di R.E.	49

TITOLO PRIMO

FINALITA', CONTENUTO E PROCEDURE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 1 - FINALITA' E CONTENUTO DEL P.R.G.

Il P.R.G., formato ai sensi di legge ed al fine di perseguire un armonico assetto del territorio, contiene prescrizioni tendenti a disciplinare le destinazioni d'uso degli immobili ed a definire strumenti e tempi per la sua attuazione.

Art. 2 - ELABORATI DEL P.R.G.

1 - Costituiscono il P.R.G. i seguenti elaborati:

- TAV. 1	Inquadramento sub-comprensoriale	1:25000
- TAV. 2	Planimetria dello stato di fatto	1:5000
- TAV. 3a	Planimetria dello stato di fatto quadran. 2	1:2000
- TAV. 3b	Planimetria dello stato di fatto quadran. 4	1:2000
- TAV. 3c	Planimetria dello stato di fatto quadran. 5	1:2000
- TAV. 3d	Planimetria dello stato di fatto quadran. 7	1:2000
- TAV. 3e	Planimetria dello stato di fatto quadran. 8	1:2000
- TAV. 3f	Planimetria dello stato di fatto quadran. 10	1:2000
- TAV. 3g	Planimetria dello stato di fatto quadran. 11	1:2000
- TAV. 4	Planimetria con indicazione aree vincolate	1:5000
- TAV. 5	Zonizzazione territorio comunale	1:5000
- TAV. 5.1	Zonizzazione quadrante 1	1:2000
- TAV. 5.2	Zonizzazione quadrante 2	1:2000
- TAV. 5.3	Zonizzazione quadrante 3	1:2000
- TAV. 5.4	Zonizzazione quadrante 4	1:2000
- TAV. 5.5	Zonizzazione quadrante 5	1:2000
- TAV. 5.6	Zonizzazione quadrante 6	1:2000
- TAV. 5.7	Zonizzazione quadrante 7	1:2000
- TAV. 5.8	Zonizzazione quadrante 8	1:2000
- TAV. 5.9	Zonizzazione quadrante 9	1:2000
- TAV. 5.10	Zonizzazione quadrante 10	1:2000
- TAV. 5.11	Zonizzazione quadrante 11	1:2000

2 - Fanno parte integrante del P.R.G. le presenti norme di attuazione.

3 - Seguono, a corredo del P.R.G.:

- a) - la relazione;
- b) - lo studio geognostico (relazione e tavole grafiche) redatto dal dr. geol. Eugenio Guglielmotti;
- c) - l'indagine relativa all'uso del suolo in atto ai fini agricoli e forestali, redatta dal dr. agronomo Vincenzo Montagnaro.

Art. 3 - STRUMENTI OPERATIVI DEL P.R.G.

1 - Il P.R.G. opera attraverso i seguenti strumenti:

- norme che disciplinano le destinazioni d'uso degli immobili e le caratteristiche funzionali delle attrezzature;
- programmi pluriennali di attuazione, se prescritti, formati ai sensi dell'art.13 della Legge 28/01/78 n°10 e della Legge Regionale 16/10/78 n°39;
- strumenti di attuazione preventivi;
- intervento edilizio diretto.

Art. 4 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

1 - Il P.R.G. si attua a mezzo di:

- piani esecutivi d'iniziativa pubblica;
- piani particolareggiati;
- piani P.E.E.P. (Legge 18/04/62 n°167);
- piani di recupero (Leggi 05/09/78 n°457 e 14/05/81 n°219);
- piani P.I.P. (Legge 22/10/71 n°865);
- piani di lottizzazione d'ufficio;
- piani esecutivi d'iniziativa privata;
- piani di lottizzazione convenzionata;
- piani di recupero (Legge 05/09/78 n°457);
- concessioni ed autorizzazioni edilizie;
- programmi integrati d'intervento (L.17 febr.92, n.179).

2 - Nelle zone omogenee "C" è obbligatorio il preventivo piano esecutivo da estendere all'intero comprensorio.

In caso d'inerzia di tutti o parte dei proprietari delle aree ricadenti in zone "C", l'Amministrazione Comunale può far ricorso alla lottizzazione d'ufficio o convenzionare il piano di lottizzazione limitatamente alle aree dei proprietari aderenti, sempre che questi ultimi dispongano almeno del 50% della superficie del comprensorio.

In tal caso, però, i promotori della lottizzazione hanno l'obbligo di predisporre un progetto planivolumetrico esteso all'intero comprensorio, con valore indicativo per le previsioni ricadenti nelle aree di proprietà dei non aderenti.

Questi ultimi, per le sole zone di loro proprietà, possono proporre al Consiglio Comunale modifiche al progetto in ordine agli aspetti tecnico-urbanistici ed alla ripartizione degli oneri di urbanizzazione.

Nel piano di lottizzazione i fabbricati progettati dovranno osservare le distanze previste dalla normativa di zona; dai fabbricati esistenti, se questi non vanno demoliti; dai confini di proprietà dei non aderenti, nel caso di lottizzazione parziale del comprensorio.

3 - La concessione edilizia non subordinata all'approvazione di un piano preventivo è assentibile sempre che l'indice di fabbricabilità fondiaria e l'altezza delle costruzioni progettate non superino i limiti di cui al sesto comma dell'art.41 quinquies della L.U. 1150/1942 e successive modificazioni.

TITOLO SECONDO

ZONE OMOGENEE, PARAMETRI DI CONTROLLO E TIPI DI INTERVENTO

Art. 5 - ZONE OMOGENEE AI SENSI DEL D.I.M. 02/04/1968 IN FUNZIONE DELLO STATO DI FATTO (A, B ed E) E DI PREVISIONE (C, D, F e G).

1 - Con la lettera "A" s'identificano zone in cui prevalgono valori storici e/o ambientali da conservare e valorizzare a mezzo di interventi, prevalentemente di risanamento conservativo, disciplinanti la edificazione anche degli spazi ineditati.

2 - Con la lettera "B" s'identificano zone residenziali dei centri abitati, in fase di saturazione e/o di completamento. In particolare s'identificano:

- con la lettera "B1" le sottozone residenziali attuali sature;
- con la lettera "B2" le sottozone residenziali attuali o programmate (piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate);
- con la lettera "B3" le sottozone residenziali di completamento.

3 - Con la lettera "E" s'identificano zone destinate prevalentemente all'esercizio dell'attività agricola, forestale o gerbide. In particolare s'identificano:

- con la lettera "E1" sottozone agricole normali;
- con la lettera "E2" sottozone agricole vincolate.

4 - Con la lettera "D" si identificano zone destinate ad insediamenti di impianti produttivi (artigiano-industriali) compresi quelli che, pur appartenendo per funzioni alle attività terziarie, richiedono tipologie edilizie assimilabili a quelle industriali e non esclusi mattatoi, mulini e mercati. In particolare s'identificano:

- con la lettera "D1" le sottozone artigiano-industriali attuali;
- con la lettera "D2" le sottozone artigiano-industriali di espansione;

5 - Con la lettera "C" s'identificano zone da destinare all'espansione edilizia. In particolare s'identificano:

- con le lettere "C1", "C1*" e "C1.1." le sottozone da destinare all'espansione edilizia intensiva a carattere prevalentemente residenziale;
- con le lettere "C2" e "C2*" le sottozone da destinare alla espansione edilizia semintensiva a carattere prevalentemente residenziale;

6 - Con la lettera "F" s'identificano zone da destinare ad attrezzature ed impianti pubblici o d'uso pubblico. In particolare s'identificano:

- con la lettera "F1" le sottozone per attrezzature collettive;
- con la lettera "F2" le sottozone per attrezzature scolastiche;
- con la lettera "F3" le sottozone per il verde attrezzato;
- con la lettera "F4" le sottozone per aree di parcheggio;
- con la lettera "F5" le sottozone per verde a parco.

7 - Con la lettera "G" s'identificano zone vincolate nelle quali l'edificazione o risulta del tutto esclusa o, quando è ammessa, resta assoggettata alle limitazioni previste dalle specifiche norme. In particolare s'identificano:

- con la lettera "G1" le sottozone a vincolo ambientale;
- con la lettera "G2" le sottozone di rispetto cimiteriale;
- con la lettera "G3" le aree di rispetto assoluto (L.R. 14/82);
- con la lettera "G4" le fasce di rispetto stradale o ferroviario;
- con la lettera "G5" le sottozone a vincolo idrogeologico di tipo "E";
- con la lettera "G6" le sottozone a vincolo idrogeologico di tipo "F";
- con la lettera "G7" le sottozone a verde privato di pregio

8 - Con la lettera "H" s'identificano le aree delle cave in esercizio o abbandonate.

9 - In tutte le zone omogenee la edificazione, ove consentita, va attuata nel rispetto delle prescrizioni contenute nella normativa specifica e di quelle riportate nello "studio geognostico".

In casi particolari e fino a diversa previsione dei piani attuativi possono essere autorizzati, nel rispetto degli indici e parametri prescritti per le zone, costruzioni in aderenza e/o a filo della strada esistente o di progetto.

Art. 6 - DESTINAZIONI D'USO (DU)

Le destinazioni d'uso sono raggruppate nelle classi seguenti:

- I - abitazioni;
- II - uffici pubblici e privati;
- III - a) alberghi, pensioni, residenze collettive, ristoranti;
b) cappelle ecc.;
c) attività artigiane non moleste e non inquinanti o di servizio alla residenza;
d) attrezzature per il commercio al dettaglio con superficie lorda non superiore a mq.400 e magazzini, di superficie inferiore a mq.400, non utilizzati per manipolare o depositare materiali infiammabili;
- IV - residenza e pertinenze in funzione della conduzione del fondo agricolo;
- V - attrezzature d'interesse comune, pubbliche o di uso pubblico;
- VI - attrezzature per l'istruzione, per la sanità e l'assistenza;
- VII - attrezzature per sports e tempo libero;
- VIII - infrastrutture tecnologiche puntuali e comunque appartenenti ad aziende di Enti pubblici o para-pubblici;
- IX - impianti industriali, commerciali ed artigianali esclusi dalla Classe III nonchè servizi necessariamente ad essi connessi;
- X - depositi all'aperto non connessi a specifici processi produttivi o di trasformazione.

Nelle prescrizioni relative a ciascuna zona omogenea sono indicate, tra quelle elencate, le classi di destinazione d'uso ammissibili.

Art. 7 - PARAMETRI DI CONTROLLO DELLE COSTRUZIONI

1 - COMPENSORIO

E' la superficie d'intervento interessata da piani esecutivi. Essa va computata al netto delle aree pubbliche o di uso pubblico esistenti.

2 - ISOLATO

E' un appezzamento di terreno attorniato da spazi pubblici, vie o piazze, esistenti o di progetto.

3 - LOTTO

E' la superficie d'intervento asservita alla costruzione e costituita da uno o più mappali; va computata al netto delle aree, esistenti o di previsione, destinate all'uso pubblico o alla circolazione.

Nelle zone agricole del tipo "E" il lotto è costituito dalla complessiva superficie fondiaria di proprietà dell'azienda, composta da uno o più mappali, compresi quelli ricadenti nel territorio dei Comuni limitrofi.

4 - SUPERFICIE LORDA D'USO (SL)

Espressa in mq. è la somma delle superfici coperte a ciascun piano della costruzione, misurata al perimetro esterno e senza computare le superfici destinate a:

- parcheggio inerente alla costruzione;
- cantinole interrato o seminterrate;
- impianti tecnologici;
- logge, pensiline, balconi e terrazzi;
- porticati d'uso pubblico, a qualsiasi altezza della costruzione;
- sottotetti di altezza massima non eccedente i m.2,00-.

5 - INDICE DI FABBRICABILITA' (I)

I_t = territoriale I_f = fondiario

E' il rapporto tra il volume e la superficie d'intervento (compensorio o lotto).

Con I_t ed I_f si indicano gli indici preesistenti all'intervento.

6 - INDICE DI COPERTURA (Ic)

E' il rapporto tra superficie coperta e superficie d'intervento, misurando la prima come proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di massima estensione ed escludendo balconi, pensiline, cornicioni, piscine nonchè vasche all'aperto, concimaie e serre.

7 - PARCHEGGIO (P)

Espressa in mq. è la superficie da destinare a parcheggio per ogni metro cubo di nuova costruzione.

8 - ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI (H)

Espressa in metri non può superare quella massima (Hmax) fissata per ciascuna zona omogenea.

Con Ho s'identifica l'altezza di un fabbricato esistente, con Hc ed Hs quella media e quella massima dei fabbricati ricadenti in isolati già edificati.

Essa viene misurata:

- sulla mezzeria della fronte, nel caso di fabbricato su via in pendenza;
- con riferimento alla strada di quota inferiore, quando il fabbricato è su strade a livello diverso;
- sulla mezzeria della fronte a valle, e più alta, nel caso di fabbricato a valle di strada e/o su terreno in pendenza.

9 - DISTACCHI O DISTANZE (D)

Per tutte le zone omogenee vengono prescritti i distacchi minimi assoluti nonchè quelli in funzione dell'altezza, sia dai confini che tra fabbricati limitrofi o separati da strade veicolari non cieche.

I distacchi vanno misurati dalle parti più sporgenti della costruzione di progetto o degli edifici antistanti, esistenti o di progetto, con la esclusione delle gronde e balconi sporgenti meno di un metro e dei volumi tecnici fuoriuscenti dalla copertura.

10 - VOLUME (V)

E' quello del manufatto emergente dal terreno con la esclusione di: porticati di uso pubblico; volumi tecnici emergenti dalla copertura; sottotetti di altezza massima non eccedente i m.2,00-.

11 - ACCESSORI (A)

Sono i corpi, di norma, a servizio dell'edificio principale.

12 SPAZIO INTERNO (C)
E. La superficie scoperta è circondata da manufatti

edilizi. Esso si distingue in:

CORTE, quando il distacco tra le pareti contrapposte non è minore di m.25,00 e la normale libera davanti ad ogni finestra è pari al triplo dell'altezza della parete contrapposta;

CORTILE, quando la superficie scoperta è almeno pari ad 1/5 della superfaccie complessiva delle pareti perimetrali e la normale libera delle finestre pari a m.8,00;

PATIO, quando la superficie libera è all'interno di un edificio ad un piano e a l'ultimo piano di un edificio multipiano, l'altezza delle pareti perimetrali non eccede i m.4,00 e le normali libere delle finestre siano almeno pari a m.6,00;

CHIOSTRINA, quando la superficie è almeno pari ad 1/8 della superfaccie complessiva delle pareti perimetrali e la normale libera delle finestre pari a m.3,00.

Art. 8 - MODALITA' D'INTERVENTO EDILIZIO O URBANISTICO

1 - MANUTENZIONE ORDINARIA

Intervento che riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

2 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Intervento che riguarda le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

3 - RESTAURO STATICO-CONSERVATIVO O RESTITUTIVO

Intervento rivolto a conservare l'organismo edilizio ed assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con esso compatibili.

Tale intervento comprende il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dall'esigenza dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

4 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Intervento rivolto a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tale intervento comprende il consolidamento, il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

5 - NUOVA COSTRUZIONE

- intervento edilizio "ex novo" in soprassuolo o sottosuolo;
- opere di urbanizzazione;
- prefabbricati non a carattere precario;
- mezzi di trasporto immobilizzati ed adibiti ad uso diverso da quello originale;
- capannoni gonfiabili se non destinati all'attività agricola.

6 - COSTRUZIONE MINORE

- edicola, monumento, chiosco, recinzione, cabina ENEL ecc.;
- autorimessa con SL minore di mq.50,00;
- stazione di servizio con SL minore di mq.30,00.

7 - RICOSTRUZIONE

Intervento edilizio tendente alla ricostruzione anche parziale dell'immobile demolito, del tutto o in parte, riconfermando il volume e le destinazioni d'uso originari.

8 - RISANAMENTO IGIENICO

Intervento che ha per fine il risanamento igienico degli immobili e relativi spazi interni, destinati alla residenza o ad attività produttive.

Esso consente la formazione anche a mezzo di "nuova costruzione" dei servizi igienici negli alloggi o nelle aziende produttive che ne fossero privi.

9 - RICOSTRUZIONE AMBIENTALE

Intervento edilizio-urbanistico tendente a ricostruire, in tutto o in parte, immobili fatiscenti ed a restituire il quadro ambientale preesistente senza alterare volumi, superfici coperte ed altezze originari.

10 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Intervento rivolto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della trama viaria.

11 - RICOMPOSIZIONE AMBIENTALE

Intervento sistematico di opere e di movimenti di terra rivolto alla sistemazione idrogeologica, al risanamento paesaggistico ed alla restituzione agli usi produttivi agricoli delle aree degradate dalle coltivazioni di cave.