

**COMUNE DI S. MARIA CAPUA VETERE,
PIANO REGOLATORE GENERALE
QUADRO NORMATIVO DI TESTO**

**TITOLO PRIMO
NORME GENERALI**

Art. 01 Ruolo amministrativo ed ambito di operatività

Nell'esercizio dei principi di autonomia normativa, organizzativa e amministrativa sanciti all'art. 3, comma 2, del D.L. 18 Agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", e delle funzioni amministrative conferite in materia urbanistica dalla Regione Campania attraverso la l.r. 29 Maggio 1980, n.54, , il presente Piano Regolatore Generale del Comune di S. Maria C.V., nella Regione Campania in Provincia di Caserta - di seguito denominato Prg. - detta la disciplina dell'uso e tutela del suolo dell'intero territorio comunale, con la finalità di promuovere lo sviluppo sostenibile della comunità sammaritana.

Nei confini amministrativi, la disciplina urbanistica si propone di risultare comprensiva degli aspetti conoscitivi, normativi e gestionali incidenti nell'uso del territorio, e riguardanti le operazioni di salvaguardia, di conservazione, modificazione, e di trasformazione edilizia ed urbanistica del suolo, nonché la protezione dell'ambiente. .

In detto territorio, il Prg definisce di conseguenza le operazioni di conservazione o modificazione concernenti il patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, nonché le operazioni di trasformazione urbanistiche ed edilizie consentite, avvalendosi a tale scopo di rappresentazione in quadri normativi cartografici, e di specificazione della disciplina attraverso il presente quadro normativo di testo.

La disciplina di uso, intervento ed attuazione si ispira a criteri di imparzialità, economicità, efficacia e pubblicità dell'azione amministrativa, come affermati nell'art. 97 della Costituzione, nell'art. 1 della L. 241/90, e del D.L. 18 Agosto 2000, "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", perseguendo la semplificazione amministrativa, nel rispetto delle esigenze pubbliche di disciplina degli usi e delle trasformazioni del territorio comunale.

Art. 02 Riferimenti istituzionali.

Il presente Prg è redatto ai sensi della Legge della Regione Campania 20 Marzo 1982, n.14; nonché della Legge 17.08.1942, n°1150 (legge urbanistica), come integrata e modificata dalle successive disposizioni legislative, cui la legge regionale rimanda.

Art. 03 Riferimenti legislativi.

Il Prg fa proprie le disposizioni della legislazione statale, di cui ai "testi unici" di recente emanazione, ovvero:

- Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali";
- Decreto Legislativo 18 Agosto 2000, n. 267, "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";
- Decreto Legislativo 8 Giugno 2001, n. 327, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità"
- DPR 6 Giugno 2001, n. 380, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" come integrato con il D.L. n. 301, del 27 Dicembre 2002.

Fa altresì proprie le disposizioni di cui alla L.R. 28 Novembre 2001, n. 19 " Procedure per il rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni edilizie"

Ai fini della definizione degli interventi, ha tratto riferimento dal D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", allo scopo di rendere conforme il piano urbanistico comunale, allorquando approvato, alle definizioni sancite nella legislazione nazionale.

Con riferimento ai titoli abilitativi all'intervento edilizio, le disposizioni legislative nazionali di cui al citato "Testo unico" e le disposizioni regionali di cui alla legge n. 19/2001 propongono una duplice qualificazione dello stesso titolo abilitativo, denominato "permesso di costruire" nel Testo Unico, e "concessione edilizia" nella legge regionale. Il Prg ha assunto come esercitabile la duplice suddetta qualificazione dello stesso titolo abilitativo, adoperandosi pertanto con lo stesso significato o la denominazione di permesso di costruire, o la denominazione di concessione edilizia. La denuncia di inizio di attività viene assunta nel Prg con riferimento ai tipi di intervento legittimati all'art. 2 della legge regionale 28 Novembre 2001, n. 19; nonchè nel DPR 6 Giugno 2001, n. 380, come integrato con il D.L. n. 301, del 27 Dicembre 2002, Tit. II, Capo III, art. 22. Il Prg coltiva le opportunità di specificazioni di uso e tutela del suolo prospettate nella L.R. 20 Marzo 1982, n. 14, sulla base di valutazioni di compatibilità, demandando per l'attuazione a procedimenti di contenuto immobiliare connessi alla gestione urbanistica fondate sul criterio perequativo, reso esercitabile congiuntamente al criterio espropriativo.

Si é pervenuti alla definizione dei suoi contenuti al Novembre 2003 attraverso procedimento, fondato su fasi e stadi di elaborazione, mirato al dialogo ed alla comunicazione, ed articolatosi attraverso la presentazione ed approfondimento della "Relazione Programmatica (presentata nel Novembre 2000); della bozza di progetto preliminare (presentato nel Giugno 2001); del progetto preliminare (presentato nel Settembre 2001), della proposta di progetto di piano trasmessa nel Marzo 2002. I suddetti documenti di piano sono depositati presso gli uffici dell'Amministrazione comunale.

Art. 04 Rapporti con il Regolamento edilizio

Le definizioni e le prescrizioni contenute nel presente Quadro Normativo sono da integrare con specifiche prescrizioni/indicazioni contenute nel Regolamento Edilizio e riguardanti le norme ed i criteri di natura generale e prestazionale riguardanti l'attività edilizia nell'intero Comune. Le definizioni di indici e parametri urbanistici, nonchè le definizioni dei tipi di intervento riportate nel Titolo Secondo e Terzo sono da riportare nel Regolamento Edilizio, in

considerazione del procedimento amministrativo che conduce alla loro autonoma approvazione.

Art.05 Contenuto del Piano (sintassi di piano).

Il progetto di Prg fonda la disciplina d'uso e tutela del suolo su previsione attendibile di bisogni, configuranti il programma per il proporzionamento del piano, redatti in conformità alle disposizioni di cui alla L.R. 20 Marzo 1982, n.14, Tit. II, prg. 1.3, "dimensionamento", adottando "previsioni di sviluppo relative a dieci anni, suffragate da ipotesi attendibili e realistiche"; e specificandone le modalità di attuazione; nonché su valutazioni di qualità dei suoli e degli insediamenti partecipi del territorio comunale. Definisce altresì il proprio carattere specificando la dimensione "strategica" del Prg, e la dimensione "strutturale" delle decisioni di uso e tutela. Attribuisce infine rilevante significato alla dimensione "operativa", approfondendo in questa sede le modalità di attuazione delle scelte d'uso nella prospettiva di perseguire l'efficacia della disciplina urbanistica.

O5/1 Con riferimento al Programma:

- formula il Proporzionamento del Prg, riportato nella allegata Relazione, nel cui ambito si enunciano previsioni attendibili concernenti il bisogno di uso sociale del suolo, sulla base del procedimento tecnico e dello standard prescritto nella L.R. 20.03.1982, n.14
- suggerisce indirizzi di strategia di assetto urbanistico territoriale.
- articola l'intero territorio comunale in ambiti. Per ciascuno degli ambiti classifica le componenti partecipi, disciplinandone i modi di uso.

O5/2 Con riferimento ai caratteri dei suoli, perviene alla loro definizione attraverso:

- procedimenti conoscitivi, concernenti la formazione dell'insediamento ed i caratteri delle sue parti; nonché concernenti le caratteristiche fisico naturali dei suoli.
- la classificazione dei suoli, articolando le componenti d'uso in suolo urbano, e suolo ad uso agricolo - forestale - pascolivo.

O5/3 Con riferimento alla disciplina di uso e tutela promuove:

- la classificazione del suolo in Zone Territoriali Omogenee, conformi alle disposizioni amministrative di cui al D.M.n.1444 del 02.04.1968, con riferimento alle z.t.o. A, B, C, D, E, F, precisandone i caratteri di uso e tutela da perseguire, attraverso la disciplina dei modi di uso .
- l'approfondimento dei caratteri specifici delle z.t.o., avvalendosi di sub zone, definite zone elementari normative, ed aree normative.
- l'individuazione di spazi da acquisire al pubblico, da destinare all'uso di attrezzature collettive di interesse generale; nonché degli spazi da acquisire al demanio pubblico, destinati alle attività collettive, al verde pubblico e a parcheggi, integranti i complessi insediativi ad uso residenziale o produttivo, esistenti e di progetto.

Il calibramento quantitativo degli spazi ha perseguito la conformità con le disposizioni di cui alla L.R. n. 14/82, citata. La localizzazione degli spazi è conseguita da valutazioni qualitative concernenti il ruolo degli stessi nella struttura insediativa da perseguire attraverso il Prg..

- l'articolazione di raggruppamenti di zone elementari in distretti di intervento, configuranti unità di suolo ad attuazione

coordinata, riferimento di progettazione di dettaglio necessaria per l'attuazione del Prg, i cui caratteri sono proposti nei quadri normativi cartografici del piano urbanistico comunale.

- gli interventi nella rete infrastrutturale, ferroviaria, tramviaria e stradale.

05/4 La disciplina dell'uso si articola sulla base :

- della destinazione funzionale per specifiche attività;

- del carattere degli interventi concernenti le zone elementari perimetrate, le unità edilizie e le aree di pertinenza; nonché della capacità di utilizzazione edificatoria dei suoli ricadenti nei distretti di conservazione, di modificazione, e di trasformazione.

- del procedimento attuativo degli specifici interventi;

05/5 La disciplina di uso e tutela sancita con il Prg risulta efficace sulla base delle seguenti prescrizioni:

- la classificazione del suolo in Zone Territoriali Omogenee, articolate in zone ed aree elementari normative, conformi alle disposizioni amministrative di cui al D.M.n.1444 del 02.04.1968; alla L.R. 20.03.1982, n.14; nonché al D.L. 29 Ottobre 1999, n. 490 (t.u.l.m.b.c.a.).

- la destinazione, le modalità ed i caratteri d'uso, con riferimento a zone elementari e aree normative. La destinazione di uso fa riferimento alle attività prevalenti.

- la specificazione delle modalità e categorie di intervento sulle componenti del patrimonio edilizio esistente partecipati delle zone ed aree elementari. Le categorie di intervento edilizio sono dedotte dalle definizioni degli interventi edilizi di cui al Titolo IV della Legge n.457/1978, come riformulata nel "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", facente riferimento alla manutenzione ordinaria; alla manutenzione straordinaria; al restauro conservativo; alla ristrutturazione edilizia; alla ristrutturazione urbanistica, alla nuova costruzione.

- l'individuazione di spazi da acquisire al pubblico demanio, destinati alla produzione di attrezzature collettive di interesse comunale, o di ruolo territoriale; nonché ad attività collettive, verde pubblico e parcheggi, integranti i complessi insediativi ad uso residenziale o produttivo;

- l'articolazione in distretti di intervento ad attuazione coordinata.

Si sono altresì definite le modalità di tutela e valorizzazione degli elementi del patrimonio di interesse culturale; gli interventi di nuova costruzione caratterizzanti la trasformazione urbanistica, comportanti configurazione di nuovi complessi insediativi integranti l'esistente impianto urbanistico; gli interventi ammessi nella zona ad uso agricolo - forestale - pascolivo, le modalità di intervento nel risanamento o nuova produzione di reti tecnologiche

05/6 Le modalità di "attuazione" delle decisioni urbanistiche che si propongono fanno riferimento

a) alla attuazione "indiretta" o differita delle previsioni urbanistiche, fondata sul ricorso a strumenti urbanistici esecutivi , ai cui contenuti si demanda la disciplina dell'attuazione, caratterizzata da conformità con la disciplina prescritta nel Prg.

b) alla attuazione diretta, sulla base delle prescrizioni di cui alle norme di uso, fondata su progetto unitario correlato a

concessione convenzionata, o progetto di intervento correlato a concessione onerosa o gratuita, per talune modalità di intervento correlata a convenzione; o denuncia di inizio attività, in conformità alle disposizioni legislative vigenti

05/7 La disciplina dell'uso del suolo, avente efficacia prescrittiva, si articola pertanto come segue. La disciplina fa riferimento ai seguenti ambiti riconosciuti dalla ricognizione del territorio comunale:

- a) ambito del suolo ad uso urbano, costituito dalle zone t.o. edificate o parzialmente edificate, e dalle zone t.o. di trasformazione urbanistica, includendo nelle stesse i diversi usi urbani riscontrati, e le superfici utilizzate per spazi pubblici, verde attrezzato e attrezzature sportive, parcheggi e attrezzature di interesse generale; - b) ambito degli usi agricoli - forestali - pascolivi;

Gli ambiti sono disaggregati in zone territoriali omogenee, e queste in zone e aree normative elementari, nonché in distretti di intervento configuranti comprensori ad attuazione coordinata. La disciplina urbanistica si specifica per ciascuna delle zone ed aree normative facendo riferimento:

a) all'utilizzazione del suolo da parte di attività classificate;

b) agli interventi edilizi ed urbanistici definiti attraverso categorie, dal mantenimento, alla ristrutturazione edilizia ed urbanistica, alla nuova edificazione; nonché alle opere correlate alle modalità di intervento;

c) all'attuazione, distinta in c1), diretta, praticabile attraverso progetti unitari, o progetti edilizi, correlati al procedimento abilitativo connesso all'attuazione diretta, dal permesso di costruire (o concessione) con correlata convenzione, alla concessione onerosa o semplice, alla dichiarazione asseverata.; e c2), indiretta, praticabile attraverso piani urbanistici esecutivi redatti in attuazione delle prescrizioni del Prg. Nella disciplina degli usi urbani ed extra urbani si colloca altresì la disciplina del sistema infrastrutturale, e degli interventi configuranti opere viarie, percorsi, piste, impianti di trasporto in sede propria.

Art.06 Articolazione della Normativa

Il "Quadro Normativo di testo" integra e specifica le previsioni urbanistiche contenute nei Quadri normativi cartografici di Prg. Si articola in parti, definite Titoli, ed in sottoparti, definite Capi.

Art.07 Elaborati del Prg

La disciplina della tutela ed uso del suolo si avvale delle prescrizioni riportate nei quadri normative cartografici di progetto, nonché del presente Quadro Normativo, con i correlati indici e parametri, necessari alla attuazione del Piano. Il progetto di Prg. si compone dei quadri cartografici ricognitivi, e dei quadri normativi cartografici e di testo di seguito riportati.

COMUNE DI S. MARIA C. V. : PIANO REGOLATORE GENERALE: E L A B O R A T I

STATO ATTUALE (i quadri cartografici di riferimento critico conoscitivo e valutativo sono riportati nella Relazione; quelli di contenuto specialistico costituiscono allegati tecnici di specifica configurazione)

A - SISTEMA ISTITUZIONALE:

A 1 - Inquadramento territoriale

B - SISTEMA AMBIENTALE

- valutazione delle caratteristiche dei suoli, attraverso approfondimenti specifici concernenti l'uso agricolo, le caratteristiche geologico tecniche, la zonazione acustica. Gli elaborati costituiscono allegati tecnici di specifica configurazione

C - SISTEMA INSEDIATIVO:

- valutazione delle caratteristiche dell'esistente tessuto insediativo,

C1 l'esistente dotazione di spazi pubblici ad uso di attività ed attrezzature (Relazione Generale, Parte Prima, cap. III; V).

C2 popolazione localizzata, sulla base delle unità di suolo assunte nella rilevazione censuaria Istat 1991 (Relazione G., parte prima, cap. III).

C2.1 densità edilizia nelle unità di suolo, dedotta dalla stima disaggregata dei volumi conseguente da rilevazione aereofotogrammetrica (Relazione, parte prima, cap. III).

C3 le caratteristiche disaggregate dell'esistente tessuto insediativo configurante la città moderna dedotte da rilevazione diretta.

C3.0 quadro di unione degli isolati della città moderna consolidata oggetto di rilevazione dei caratteri, scala 1/5.000

C3.1 caratteri delle unità edilizie di interesse culturale dichiarato o riconosciuto, scala 1/2.000, tav. 1 - 2.

C3.2, 1/2/3 caratteristiche disaggregate dell' esistente tessuto insediativo configurante la città moderna, articolato in unità edilizie, dedotte da rilevazione diretta: caratteristiche tipologiche, di stato, di interesse culturale, di utilizzazione, scala 1/1.000, rappresentazione in formato A3.

S - SINTESI : CRITERI DI PIANIFICAZIONE: INDIRIZZI DI STRATEGIA (Relazione Generale, Parte Seconda, cap. VI, VII, VIII)

P - IL PROGETTO DI PRG RAPPRESENTATO ATTRAVERSO QUADRO NORMATIVO CARTOGRAFICO

P1 Inquadramento territoriale, scala 1:25.000

P2 schema strutturale, scala 1/10.000

P3 scala 1/5.000, Zonazione urbanistica riferita alle z.t.o., ed ai perimetri di distretto di attuazione coordinata

P4a,1-n scala 1/2.000, Zonazione urbanistica riferita alle zone normative elementari partecipati delle z.t.o, perimetri di distretto di attuazione coordinata

P4b,1-n scala 1/2.000, Zonazione urbanistica riportata nelle planimetrie catastali (12 tavole)

P5 scala 1/1.000, categorie di intervento per le aree normative dedotte dalle unità edilizie partecipati delle z.n.e. del tipo A e B1

P6,1-n scala 1/2.000 - scala 1/1000 , soluzioni tipo morfologiche di dettaglio riferimento per l'attuazione diretta o differita:

- P 6.1 *La valorizzazione archeologica ed ambientale*

- P6.1.1 (a-b) Il parco urbano e l'area archeologica dell'Anfiteatro.

- P6.1.2 Riqualficazione dell'area circostante l'Arco di Adriano. Distretto n. 19

- P6.1.3 Riqualficazione urbana presso il complesso archeologico presso via degli Orti. Distretto n. 3.

- P6.1.4 Il parco urbano del M.te Tifata e la riqualficazione dell'area antistante il Cimitero

- P 6.2: *L'adeguamento infrastrutturale*
- P6.2.1(a-b) Il sistema di trasporto pubblico in sede propria.
- P6.2.1.1(a-b) La riqualificazione ed il recupero attraverso la Stazione di testa Ovest della tramvia urbana. Distretto n. 43
- P6.2.1.2(a-f) La riqualificazione di via Pezzella e via Bonaparte attraverso la Stazione di testa Est della tramvia urbana. Distretto n. 44
- P6.2.2 Il sistema dei parcheggi
- P6.2.2.1 La riqualificazione dell'area di deposito di prodotti a rischio in via Anfiteatro. Distretto n. 18
- P6.2.2.2 Autorimessa multipiano presso viale Kennedy. Distretto n.10.
- P 6.3: *La qualificazione urbana integrante la Cittadella Giudiziaria*
- P6.3.1(a-b-c)_ I nuovi insediamenti nel versante nord-occidentale. Distretti nn. 11, 46, 47.
- P 6.4 *Azioni per la riqualificazione urbana*
- P6.4.1(a-b) Ristrutturazione urbanistica per il raddoppio di via dei Romani. Distretto n. 20.
- P6.4.2(a-b) Riqualificazione e completamento del nucleo insediativo di Camposorbo.
- P6.4.3 Completamento del tessuto insediativo presso via Farias. Distretto n. 16
- P6.4.4 Riqualificazione del tessuto insediativo presso via Farias. Distretto n. 17
- P6.4.5 Riqualificazione del tessuto insediativo presso via Fosse Ardeatine. Distretto n. 61
- P6.4.6 Riqualificazione del tessuto insediativo presso l'Ospedale Melorio. Distretto n. 46
- P6.4.7 Il completamento del tessuto insediativo presso via J. Palach. Distretto n. 7
- P6.4.8(a-b) Riqualificazione e completamento del tessuto insediativo presso via Avezzana.
- P6.4.9 Completamento del tessuto insediativo in via Caserta. Distretto n. 12.
- P6.4.10 Completamento del tessuto insediativo in via Allende. Distretto n. 13.
- P6.4.11(a-b-c)_ Completamento del tessuto insediativo in via Palach. Distretto n. 6
- P 6.5 *I nuovi complessi insediativi*
- P6.5.1 Trasformazione urbana a S. Erasmo:
- P6.5.1.1 Nuovo complesso insediativo ad uso terziario nel Rione S. Erasmo. Distretto n. 14;
- P6.5.1.2 Nuovo complesso insediativo ad uso turistico congressuale. Distretto n. 36.
- P6.5.2 Trasformazione urbana nel settore nord est della città:
- P6.5.2.1 Attività terziarie in viale Consiglio d'Europa. Distretto n. 52.
- P6.5.2.2 Attività terziarie in via Palach. Distretto n. 53.
- P6.5.2.3 Attività terziarie in via Palach. Distretto n. 54.
- P6.5.2.4 Attività terziarie in via Giovanni Paolo I. Distretto n. 55.
- P6.5.2.5 Attività terziarie tra via Palach e via Santella. Distretto n. 9.
- P6.5.2.6 (a-b) Nuovo insediamento residenziale in via L. Sturzo. Distretto n. 8.
- P6.5.3 Trasformazione urbana in S. Andrea:
- P6.5.3.1 Nuovi insediamenti residenziali e stadio di calcio nel settore nord ovest di S. Andrea. Distretto n. 24;
- P6.5.3.2 Nuovo insediamento terziario nel settore nord ovest di S. Andrea. Distretto n. 33;

- P6.5.3.3 Nuovo insediamento terziario nel settore nord ovest di S. Andrea. Distretto n. 34;
- P6.5.3.4 Nuovo insediamento residenziale in via Napoli. Distretto n. 35;
- P6.5.3.5 Nuovo complesso insediativo ad uso residenziale presso via Bolzano. Distretti nn. 51 e 56.
- P6.5.4 Servizi territoriali presso la Gronda Ovest. Distretto n. 15
- P6.5.5 Trasformazione urbana in via Avezzana
- P6.5.5.1 Nuovo insediamento residenziale in via Avezzana. Distretto n. 49.
- P6.5.5.2 Nuovo insediamento residenziale in via Avezzana. Distretto n. 50.
- P6.5.6 Nuovi complessi insediativi ad uso produttivo in via Galatina. Distretto n. 2.
- P6.5.7 Nuovi complessi insediativi ad uso produttivo nel quadrante nord-occidentale della città . Distretto n. 30.
- P6.5.8 Nuovi complessi insediativi ad uso produttivo nel quadrante meridionale della città . Distretto n. 57.

P7 Focalità di attenzione prioritaria ai fini della qualificazione spaziale dell'agglomerato urbano.

NT - IL PROGETTO DI PRG RAPPRESENTATO ATTRAVERSO QUADRO NORMATIVO DI TESTO, Titolo Primo, Secondo, Terzo.

Il progetto di Prg e' illustrato attraverso la **Relazione**.

L'insieme dei suddetti elementi di progetto costituisce l'apparato di norme scritte e disegnate del Prg, volte alla definizione di diritti, regole ed opportunità e che trovano corrispondenza negli articoli del presente QNT come "contenuto di testo" e nelle leggende degli elaborati grafici. Gli elaborati di dettaglio configurano indirizzi alla progettazione degli strumenti attuativi del piano.

Con riferimento agli elaborati tecnici obbligatori, costituiscono allegato del Prg l'indagine geologico tecnica; la cartografia degli usi agricoli del suolo; nonché la zonazione acustica. Le cartografie originali conseguenti dalla rilevazione aereofotogrammetrica al 1996, e da suo successivo aggiornamento al 1999, costituiscono atti ufficiali della Amministrazione comunale, e sono depositate presso il Comune, V° Settore Tecnico. Non costituiscono elaborati di Prg, e non sono allegate al Prg.

Art. 08 Limiti e validità delle norme

A prescrizioni che definiscono limiti, modi e quantità, si affiancano strumenti di natura comportamentale (guide all'analisi dell'esistente) e strumenti di tipo oggettuale (abachi di soluzioni prescritte, suggerite, consigliate o invogliate attraverso norme premiali). A tale scopo si introducono i seguenti requisiti:

- distinzione tra norme prescrittive (riferite agli elementi rigidi e vincolanti, cioè a scelte non negoziabili); e norme indicative
- uso di densità, territoriali e fondiari, ammesse sulle singole parti di territorio, e di indicatori di controllo, espresse in termini di "indice di superficie", vale a dire nel rapporto fra mq utile lordo di solaio e mq di suolo a disposizione.
- definizione delle zone territoriali omogenee in rapporto alla destinazione d'uso prevalente. A meno di specificazioni normative concernenti zone o aree, la destinazione prevalente viene riferita al 70% dell'intervento consentito, mentre il 30% può anche riguardare destinazioni ad attività di produzione di servizi o beni, purchè compatibili con la funzione assunta come prevalente.
- introduzione di tecniche di "perequazione", dedotte da valutazioni di convenienze private preventivamente stimate e di convenienze pubbliche perseguite.
- introduzione del concetto di norma prestazionale attraverso cui si definiscono i requisiti degli interventi in relazione a ad un sistema di ambiti quali la fruibilità, sicurezza, benessere. Tali norme rimandano al Regolamento Edilizio e sono specificate dalla presente normativa solo in rapporto a specifiche soluzioni. Il Prg ammette il ricorso ai poteri di deroga giuridicamente conformi.

Art. 09 Allegato alla normativa: Schede Progetto, contenuti e validità

I quadri normativi cartografici del Prg propongono attraverso gli elaborati del tipo P6 rappresentazione di soluzioni funzionali, disposizioni piano volumetriche e tipo morfologiche, concernenti specifici distretti di intervento ad attuazione coordinata, consigliate in relazione al sistema degli accessi e di valutazioni di compatibilità morfologica e tipologica. Gli elaborati configurano norme di indirizzo, conformi alla disciplina generale del distretto esposta al Capo VII del Titolo Terzo del Q.N.T., mirate ad agevolare l'attuazione diretta del Prg, o ad indirizzare la redazione di strumenti urbanistici esecutivi.

Nel procedimento attuativo conforme alle suddette indicazioni, si applicano le disposizioni del DPR 6 Giugno 2001, n. 380, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" come integrato con il D.L. n. 301, del 27 Dicembre 2002, art 22, laddove si sancisce che possono essere realizzati con permesso di costruire o denuncia di attività "3, b) interventi di nuova costruzione o ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni piano volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussis sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; 3,c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni piano volumetriche".

Le disposizioni planovolumetriche e tipo morfologiche rappresentate nelle schede progetto allegate al Prg possono pertanto legittimare l'attuazione diretta degli interventi, risultando soggetti al contributo di costruzione (art. 22, 5). A prescindere dalla natura del titolo abilitativo, il presente Prg prescrive per tali interventi l'obbligo della Convenzione, di cui al Titolo Secondo, art.lo 78, del presente Q.N.T.

L'attuazione indiretta dedotta da strumento urbanistico esecutivo convenzionato di iniziativa privata, sancita per taluni distretti sulla base delle caratteristiche dimensionali degli interventi contemplati, é prescrittiva. Possono essere realizzati con la "denuncia di inizio attività" gli interventi edilizi

costituiti da nuove edificazioni in diretta esecuzione dei suddetti strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 10 Parametri ed indici : Carattere degli indici

Il Prg esprime le densità edilizie, territoriali e fondiari, relative a singole zone, aree e distretti di intervento come indici di superficie, espressi dal rapporto fra mq. utile lordo di solaio, e mq. di superficie di suolo a disposizione. L'indicatore di superficie si esprime in centesimi, e millesimi, ricorrendo a prima cifra decimale (da 0 a 1), separata da seconda cifra centesimale dal punto, separata a sua volta da cifra millesimale da virgola (es. $J_t = 0.28,80$ mqsls/mqst).

La superficie lorda utile di solaio coincide con la superficie di pavimento, ed è delimitata dal perimetro interno delle murature esterne dei manufatti edilizi. Non si computano pertanto nella s.l.u.s. le discontinuità conseguenti da partiture interne delle unità immobiliari.

Il D.M. 02.04.68 - art.7.- stabilisce densità fondiari massime nei diversi casi, ed analogamente la legge della regione Campania n.14/1982. Gli indicatori sono espressi in detti atti legislativi in termini di mc edificabili in rapporto ai mq. di riferimento. Nel rispetto di tali norme generali, il presente QNT esprime densità edilizie in termini di "indice di superficie" avendo verificato che le superfici lorde ammesse corrispondano ad "indici di edificabilità volumetrica" inferiori a quelli richiamati dalle norme generali. Nel definire la relazione tra superficie lorda utile e volume, nelle utilizzazioni abitative o per servizi si è di norma assunto interpiano di altezza pari a mt. 3.20. Tra l'indicatore fondato sulla sls (superficie lorda utile di solaio), e l'indicatore volumetrico espresso in mc/mq, prevale il primo. L'altezza di interpiano non è precettiva, può quindi variare, con conseguente variazione del calibramento volumetrico, nella conformità assicurata all'indice di superficie.

Art. 11 Indicatori urbanistici

Si riportano le definizioni di indicatori di controllo dell'attività urbanistica assunte nel Prg :

- **Metrica della superficie territoriale.** Nei distretti di intervento la capacità di utilizzazione edificatoria espressa attraverso indice di superficie si riferisce al perimetro delimitante l'area del distretto di intervento, e quindi alla sua superficie territoriale. La consistenza della superficie territoriale riportata nei quadri normativi di piano, cartografici e di testo, è indicativa. La consistenza effettiva verrà dedotta da misurazione fondata su rilievo topografico dell'area interessata. L'edificabilità spalmata va localizzata interamente sulla superficie fondiaria, anche se convenzionalmente è conteggiata sull'intera superficie territoriale;

Superficie territoriale totale: quella riferita ad un'intera zona territoriale omogenea o ad unità di suolo configurante zona normativa, area normativa, o distretto di intervento, al netto della grande viabilità esistente.

Superficie territoriale edificabile o integrata: somma della superficie fondiaria ad uso della specifica funzione; della superficie dell'area per attività collettive, verde pubblico, o parcheggi, connessa all'uso funzionale, con le modalità metriche sancite nella legislazione regionale; della viabilità locale ritenuta necessaria al dispiegarsi dell'uso funzionale. La superficie integrata viene assimilata alla superficie edificabile, comprensiva di conseguenza delle aree

destinate a standard integranti l'intervento.

Superficie territoriale pubblica compensativa: la quota residua della superficie territoriale detratta la superficie integrata, pubblica in quanto a destinazione per funzioni pubbliche e quindi da acquisire al demanio comunale; e compensativa in quanto definente la convenienza pubblica in eventuale procedimento perequativo. L'area nel procedimento perequativo va ceduta consensualmente e senza oneri al demanio comunale, come compenso del maggior valore conseguente alla concentrazione della capacità insediativa, sancita nel PRG, sulla superficie integrata e quindi su quella fondiaria.

Superficie fondiaria negli interventi ad attuazione indiretta: si intende la superficie di suolo configurante il fondo di localizzazione del manufatto edilizio, nel cui perimetro si staglia la superficie coperta dal manufatto edilizio. Si individua la superficie fondiaria sottraendo dalla superficie territoriale integrata la nuova viabilità di piano e le superfici destinate alle opere di urbanizzazione, primarie e secondarie, configuranti superfici asservite ad usi pubblici. La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti.

Superficie fondiaria negli interventi ad attuazione diretta: In caso di intervento edilizio diretto, la superficie fondiaria si identifica con l'area edificabile, al netto delle strade pubbliche esistenti e previste nello strumento urbanistico generale, ed al netto delle aree per l'urbanizzazione secondaria e primaria.

Superficie permeabile : quella non trattata da opere ed artifici, ostacolanti la permeabilità dell'acqua nel sottosuolo.

Superficie coperta : quella risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici utili dell'edificio, anche dei porticati

Superficie utile lorda di solaio (sls): somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, misurate al netto delle murature, vale a dire delimitate dal perimetro interno delle murature valutate cm. 30, escludendo murature oltre i 30 cm. Non costituiscono superficie lorda utile quelle destinate a cantine, depositi e autorimesse completamente interrato; a sottotetti la cui altezza libera interna sia inferiore a 1,80m, ai porticati per la parte destinata ad uso pubblico o condominiale; ai servizi tecnici.

Distretto di intervento ad attuazione coordinata : area adeguatamente perimetrata nel Prg, configurante comprensorio di intervento unitario e coordinato, destinato alla formazione di nuovi complessi insediativi, o alla modificazione di parti selezionate dell'insediamento esistente. Nel perimetro del distretto si prevedono interventi differenziati, per funzioni e per tipi, da attuare con sincronismo spazio temporale, e quindi unitariamente. Nel perimetro sono comprese aree destinate a funzioni specifiche, aree destinate al soddisfacimento di standard per spazi ed attrezzature pubbliche integrate con gli usi funzionali, nonché aree destinate ad attrezzature di interesse comunale, generale o locale. L'unità di suolo si caratterizza attraverso l'uso funzionale, la superficie territoriale, e la capacità media di utilizzazione edificatoria assentita dal Prg. Va assunta quale base per l'attuazione delle scelte urbanistiche, e quindi per la formazione dei piani esecutivi per l'attuazione indiretta del Prg, o dei progetti unitari per l'attuazione diretta. La capacità media di utilizzazione edificatoria espressa attraverso indice di superficie si riferisce al perimetro del distretto di intervento, e va localizzata interamente sulla superficie fondiaria, anche se convenzionalmente è conteggiata sull'intera superficie territoriale

Volume: somma dei prodotti della superficie utile lorda di ogni piano per la relativa altezza lorda (differenza di quota tra il pavimento del piano in esame e quello del successivo, compreso lo spessore del solaio). Per l'ultimo piano l'altezza da computare va dal piano di calpestio all'estradosso del solaio di

copertura, misurato nel punto medio nel caso di copertura inclinata. Si intende pertanto per volume non la sola consistenza cubica, ma altresì le dimensioni metriche, planimetriche ed altimetriche, caratterizzanti le unità edilizie. L'altezza lorda media si è assunta pari a mt. 3.20 nel definire gli indicatori volumetrici riportati all'art. 12. Al fine di attenuare la rigidità che consegue dalla riportata definizione nella configurazione formale e funzionale delle articolazioni tipologiche, la disciplina di Prg sancisce che:

- non vanno computati come volume gli spazi conformanti portici perimetrali alle unità edilizie di nuova produzione, né gli spazi di percorso pedonale di attraversamento di unità edilizie necessari per la configurazione di gallerie ad uso commerciale interne alle unità edilizie
- non vanno computati come volume i manufatti necessari ad assicurare impiantistica tecnologica, come definita del Titolo Quarto del Q.N.T.
- negli usi residenziali, non si considerano partecipi del "volume edilizio" di computo degli indicatori di edificabilità le consistenze volumetriche eventualmente conseguenti da adozione di interpiani comportanti altezze interne maggiori di mt. 3.20, volti a perseguire più accentuata altezza degli spazi interni alle unità immobiliari, e la eventuale doppia altezza in loro parti configuranti spazi per il soggiorno, e l'intrattenimento, priva comunque di implicazioni sulla s.l.u.s. - negli usi terziari, commerciali e per le attrezzature private di interesse collettivo non si considerano partecipi del "volume edilizio" di computo degli indicatori di edificabilità le consistenze volumetriche eventualmente conseguenti da adozione di interpiani comportanti altezze interne maggiori di mt. 3.50, nelle parti di rappresentanza, o aperte al pubblico, volte a caratterizzare con appropriato simbolismo architettonico l'articolazione funzionale, anche allorché comportino interpiano coinvolgente la totale altezza dell'unità edilizia, conclusa con copertura significativa nell'articolazione morfologica dello spazio interno.

Capacità dedotta da valutazione di convenienza: capacità di utilizzazione edificatoria dedotta da equilibrio tra benefici pubblici (convenienza pubblica) e benefici privati (convenienza privata), verificata ricorrendo all'analisi finanziaria immobiliare al margine, redatta con ispirazione al procedimento prescritto nel D.M.LLPP 21 Dicembre 1994, "Programmi di riqualificazione urbana a valere sui finanziamenti di cui all'art. 2, comma 2, della legge 17 Febbraio 1992, n. 179", art. 15, comma 2 (rappresentazione del programma in termini economici sintetici). Gli indici e parametri vengono proposti con il progetto di intervento, sulla base di comparazione delle "convenienze economiche" che rispettivamente realizzano il soggetto privato ed il comune, a seguito della realizzazione dell'intervento. La disciplina urbanistica può eventualmente prescrivere limitazioni di contenuto tipo morfologico, la cui precettività va bilanciata attraverso trasferimento della edificabilità riconosciuta necessaria per l'equilibrio tra le convenienze, privata e pubblica, con atterraggi in zone a disciplina congrua che ne renda esercitabile la disposizione. Gli indici e parametri conseguenti dalla valutazione configurano specificazione di dettaglio del Prg. Non ne configurano quindi variante.

Trasferimento di capacità media di utilizzazione edificatoria. capacità m. di u.e. assentita, ma non utilizzabile nella zona, trasferibile di conseguenza (convenienza privata), con cessione consensuale e gratuita al comune del cespite immobiliare di riferimento (convenienza pubblica).

Atterraggio di capacità di utilizzazione edificatoria: utilizzazione di capacità assentita con modalità definite, in intervento effettuato da promotore privato previo accordo tra promotori di intervento con ricorso all'indice massimo di edificabilità assentito nella disciplina di distretto; o in intervento di iniziativa pubblica, comportante edificazione su aree pubbliche. La convenzione specifica le modalità di attuazione della scelta condivisa tra promotori, ed

amministrazione comunale, con riferimento alla capacità assentita su area di intervento, ed alla capacità trasferita su area di atterraggio. La consistenza di edificazione da trasferire utilizza le opportunità offerte dalla disciplina zonale nei limiti dimensionali dalla stessa sanciti. Questi limiti sono esaurientemente definiti dalla misurazione conseguente dall'applicazione dell'indicatore di edificabilità. Si ammette pertanto tolleranza tra consistenza da trasferire, consistenza degli atterraggi, e limiti conseguenti dagli indicatori, con lo scopo di perseguire flessibilità nell'attuazione. Detta tolleranza è da contenere nel dieci per cento, in eccesso o in difetto, con riferimento al limite sancito dall'indicatore di edificabilità.

Compensazione di prodotto: modalità tecnica di esercizio della perequazione urbanistica, comportante attribuzione di quota parte della capacità media di utilizzazione edificatoria assentita al distretto di intervento a zona ad uso funzionale destinata ad attività di iniziativa comunale.

Regole di correlazione :

Perequazione urbanistica: Modalità attuativa del Prg, avente ad oggetto il regime immobiliare dei suoli, alternativa all'espropriazione, fondata su bilanciamento di convenienze pubbliche e convenienze private, perseguita attraverso : a) cessione consensuale e gratuita di aree al demanio comunale ed allestimento delle stesse, compensativa di convenienze private legittimate dalla disciplina urbanistica attraverso regole preventive definite nel Prg, nonché di persistenti squilibri sussistenti nella dotazione di spazi pubblici obbligatori; b) cessione consensuale e gratuita di aree al demanio comunale compensativa di edificabilità riconosciuta alle stesse non utilizzabile in sito ma da trasferire, con atterraggio in zone normative a disciplina conforme; c) attribuzione di aliquota della capacità media di edificazione assentita al distretto di intervento a aree pubbliche, come compensazione di prodotto aggiuntiva alla compensazione fondiaria.

Verifica di compatibilità ambientale

Strumento di valutazione della forma sensibile conseguente ad intervento volta a descrivere valori relazionali e paesaggistici conseguenti ad innovazione nella configurazione formale e strutturale dello specifico spazio urbano.

Elementi di zonazione urbanistica:

Complesso insediativo : la nozione di complesso insediativo viene introdotta nella definizione data con il D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444 alla zona territoriale omogenea del tipo C (art.2), nel cui ambito rientrano " le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate...". Il nuovo complesso insediativo si localizza quindi in aree di trasformazione urbanistica; se volto alla produzione di abitazioni, configura il "nuovo complesso insediativo ad uso residenziale". Ha carattere di entità funzionalmente complessa, sulla base di integrazione motivata di aree ad uso privato, configuranti superfici fondiaria; ed aree ad uso pubblico, destinate (D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444, art.3) a " spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico, o a parcheggio", oltre che destinati alle sedi viarie. Nel nuovo complesso insediativo ad uso funzionale specifico si configura di conseguenza la superficie territoriale integrata, conseguente dal perimetro della superficie fondiaria e delle superfici dedotte dallo standard obbligatorio. Gli obiettivi di integrazione tra usi funzionalmente specializzati conducono a ravvisare come partecipi del nuovo complesso insediativo le aree "destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale", configuranti la zona territoriale omogenea del tipo F (D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444, art.3). Queste aree, per gli usi cui sono destinate, hanno ruolo strutturante l'insediamento, e vanno rappresentate attraverso specifici perimetri nella cartografia del Prg, denominate come z.t.o. del tipo F. La perimetrazione delle aree ad uso di z.t.o. del tipo F consente l'acquisizione delle stesse al demanio comunale nell'attuazione del P.R.G., o

attraverso piano esecutivo di iniziativa comunale e conseguente espropriazione, o attraverso piano esecutivo di iniziativa privata, con correlata cessione condivisa ratificata in convenzione.

Densità territoriale: esprime la capacità media di utilizzazione del suolo, in numero di abitanti, assentita sulla superficie territoriale edificabile del nuovo complesso insediativo, conseguente dall'indice di utilizzazione, ovvero dall'indice di edificabilità territoriale medio ordinario concernente la superficie dell'area del nuovo complesso insediativo. La Legge della Regione Campania 20.03.1983, n.14, al Titolo II " Direttive e parametri di pianificazione", al paragrafo 1.5 sancisce limiti alle

densità territoriali e densità fondiari nelle zone residenziali, stabilendo che " la media delle densità territoriali calcolata per tutte le destinazioni residenziali previste dagli strumenti urbanistici generali per l'intero territorio comunale non deve essere inferiore a 150 ab./ha; per i comuni costieri e di interesse turistico con popolazione inferiore a 10.000 abitanti.... il suddetto limite può essere ridotto a 100 ab./ha.". La densità territoriale va quindi riferita alla superficie edificabile, in taluni casi coincidente con la superficie integrata di distretto, ad utilizzazione prevalente abitativa.

Densità edilizia territoriale e fondiaria: esprime la capacità di edificabilità media ordinaria assentita sulla superficie territoriale e fondiaria del nuovo complesso insediativo, espressa dall'indice di edificabilità territoriale, cui si rapporta l'indice fondiario. La capacità di edificabilità fondiaria viene dedotta dalla capacità territoriale, concentrando sulla superficie fondiaria le grandezze metriche assentite, espresse o con riferimento a superficie utile lorda di solaio, o a volumi.

Distretto di intervento ad attuazione coordinata : unità di suolo comportante interventi di modificazione o trasformazione urbanistica, a contenuto plurimo e complesso, nel cui ambito l'attuazione può esercitarsi attraverso regole perequative espresse da compensazione producente convenienze pubbliche.

Capacità media ordinaria di utilizzazione edificatoria del suolo : esprime la capacità media di utilizzazione del suolo in superficie utile lorda di solaio, assentita sulla superficie territoriale del nuovo complesso insediativo, conseguente dall'indice di utilizzazione, ovvero dall'indice di edificabilità territoriale concernente la superficie territoriale dell'area del distretto di intervento ad attuazione coordinata.

Capacità massima di utilizzazione edificatoria del suolo : esprime la capacità massima di utilizzazione del suolo perseguibile nel distretto, conseguente da indice di edificabilità medio ordinario incrementato di aliquota destinata, nella disciplina zonale generale sancita nel Prg, a recepire quote di edificabilità di provenienza da zone di trasferimento, e che possono atterrare nel distretto nei limiti della capacità massima sancita. Il differenziale tra capacità massima ed ordinaria è pertanto utilizzabile esclusivamente qualora si verificano atterraggi, disciplinati da accordo negoziale tra i soggetti giuridici privati rappresentanti i diritti di trasferimento comportanti cessione al patrimonio comunale di cespiti immobiliari, i diritti di atterraggio, ed il comune, nella forma di convenzione. Quota del differenziale di capacità pari al venti per cento è attribuita al promotore del distretto ove si effettua l'atterraggio.

Perequazione urbanistica: Modalità attuativa del Prg avente ad oggetto il regime immobiliare dei suoli, alternativa all'espropriazione, fondata su bilanciamento di interessi pubblici ed interessi privati, perseguita attraverso cessione compensativa consensuale e gratuita di aree, di quote di edificazione, o di prodotto, dal privato al demanio comunale, conforme a regole preventive definite nel Piano Regolatore Generale.

Compensazione : Si specificano attraverso la compensazione le convenienze pubbliche; valgono le seguenti definizioni:

- per compensazione fondiaria Cf si intende la cessione consensuale e gratuita al comune di cespiti immobiliari partecipi della superficie territoriale del distretto di intervento.

- la superficie compensativa é la quota di superficie territoriale oggetto di cessione consensuale e gratuita al comune

- per compensazione di prodotto Cp si intende la cessione consensuale e gratuita al comune di quote di edificazione conseguenti dall'Indice di edificazione attribuito al distretto di intervento. L'indice si esprime come aliquota dell'indice complessivo di edificabilità Jt attribuito al distretto di intervento.

Zona normativa elementare: porzione del territorio comunale, destinata ad avere una determinata utilizzazione funzionale (esclusiva o preminente, cioè integrata ad altre destinazioni), per assolvere la quale viene definita nel suo carattere e nella sua eventuale utilizzazione edilizia. Ogni zona é quindi costituita da un complesso di aree edificate, edificabili o non edificabili

Zone di recupero: zone individuate in base all'art.27 legge 457/78 ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Dette zone possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature.

Zone territoriali omogenee (z.t.o.): zone in cui suddividere territorio comunale ai fini dell'applicazione dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e del calcolo degli standard urbanistici minimi, a norma del D.L. 02.04.1968 n.1444.

Z.t.o. A : parti del territorio interessate da agglomerati urbani d'interesse storico, artistico e di particolare pregio ambientale, nonché dalle aree circostanti che, per tali caratteristiche, ne sono parte integrante.

Z.t.o. B : parti del territorio, totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A: si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti supera il 12,5% della superficie fondiaria e la densità edilizia supera 1,5 mc/mq.

Z.t.o. C : parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali la edificazione esistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente zona B

Z.t.o. D : parti del territorio destinate a nuovi insediamenti produttivi, industriali o ad essi assimilati: commerciali, terziari, turistici, ...

Z.t.o. E : parti del territorio destinate ad usi agricoli escluse quelle in cui, fermo restando il carattere agricolo delle stesse, il frazionamento di proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C

Z.t.o. F : parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti d'interesse generale.

Art. 12 Indicatori urbanistici di edificabilità ed intensità d'uso

12.1 La disciplina di intervento si avvale dei seguenti **Indicatori** urbanistici:

Indice di edificabilità territoriale, o indice medio ordinario di e.t., Jt : rapporto tra la superficie utile lorda di solaio (Sl) e la corrispondente superficie territoriale di distretto o unità di suolo (St), $Jt = mqs_l/mqst$

Indice di edificabilità territoriale riferito alla superficie edificabile, Jtse = rapporto tra la superficie utile lorda di solaio (Sl) e la corrispondente superficie edificabile totale (Se), $Jt = mqs_l/mqse$

Indice di edificabilità territoriale riferito alla superficie integrata, J_{tsi} = rapporto tra la superficie utile lorda di solaio (S) e la corrispondente superficie integrata (Si), $J_t = S/S_i$

Indice di edificabilità territoriale riferito alla superficie edificabile compensativa, J_{tsec} = rapporto tra la superficie utile lorda di solaio (S) e la corrispondente superficie edificabile compensativa (Sec), $J_t = S/Sec$

Indice fondiario di edificabilità, J_f = rapporto tra la superficie utile lorda di solaio (S) e la corrispondente superficie fondiaria (Sf), $J_f = S/S_f$

Indice volumetrico di edificabilità territoriale, o indice medio ordinario volumetrico di e.t., J_{tv} = rapporto tra il volume edificabile (V) e la corrispondente superficie territoriale (St), $J_t = V/St$

Indice volumetrico di edificabilità territoriale, riferito alla superficie, edificabile, integrata, edificabile compensativa $J_{tvse/si/sec}$ = rapporto tra il volume edificabile (V) e la corrispondente superficie territoriale di riferimento.

Indice volumetrico di edificabilità fondiaria, J_{fvf} = rapporto tra il volume edificabile (V) e la corrispondente superficie fondiaria (Sf), $J_f = V/S_f$

Indice di copertura fondiario, A_c = rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto fondiario. Va calcolato considerando l'area coperta e la superficie fondiaria: $I_c = A_c/S_f$

Indice di piantumazione: numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ha nelle singole z.t.o. con eventuale specificazione delle essenze

Indice di utilizzazione: possibilità edificatorie di un lotto localizzato nelle zone produttive, in cui le altezze dei locali non sono normalizzabili in quanto dipendenti da esigenze tecnologiche (zone industriali, commerciali, artigianali, rurali, speciali). E' il rapporto numerico tra la superficie utile lorda complessiva in mq. di tutti i piani degli edifici e l'area edificabile del lotto espressa in mq.

Indice di utilizzazione fondiaria: rapporto tra la superficie utile lorda di solaio (S) e la corrispondente superficie fondiaria (Sf) sancito dallo strumento urbanistico, $I_f = S/S_f$

Indice di utilizzazione territoriale: rapporto tra la superficie utile lorda di solaio (S) e la corrispondente superficie territoriale (St) sancito dallo strumento urbanistico, $I_t = S/St$

Indice di affollamento: rapporto tra il numero di abitanti e il numero dei vani abitabili (o stanze), $I_a = Ab/S_f$

12.2. L'area di competenza dell'edificio da realizzare attraverso titolo abilitativo congruo, computata ai fini del calcolo della edificabilità di Prg, configura la superficie fondiaria di intervento. Detta area fondiaria è da considerarsi vincolata inderogabilmente a detta edificabilità ; di conseguenza l'area stessa, anche se compravenduta totalmente o parzialmente in tempi successivi, non potrà essere computata per altra edificazione aggiuntiva.

Le aree che in qualsiasi tempo, essendo in vigore il presente Prg, risultino edificate per una consistenza di edificazione pari a quella disposta dalle relative norme di zona non potranno più essere computate ai fini del calcolo della edificabilità neppure mediante frazionamenti, cessione parziale dell'area al lotto confinante, ecc., ove ciò comporti globalmente un aumento della consistenza di edificazione totale rispetto a quella consentita dalle norme per le aree interessate dall'eventuale frazionamento e/o accorpamento.

Le aree agricole sulle quali si sono computate consistenze di edificazione di gruppi di edifici la cui costruzione è stata concentrata su aree di dimensione limitata sono da considerarsi per tutta la loro estensione non più edificabili e non più utilizzabili per il calcolo di ulteriore edificazione, neppure al di fuori di esse.

Art. 13 Strumenti urbanistici

a - Piani urbanistici: strumenti di pianificazione e di disciplina urbanistica previsti dalle leggi vigenti, distinti in

Piani quadro

- Piano territoriale P.T.
- Piano di Comunità Montana P.C.M.

Piani generali

- Piano Regolatore Generale Prg
- Piano Regolatore Generale Intercomunale Prg I.
- Programma di fabbricazione P.d.F.

Piani esecutivi

- Piano particolareggiato P.P.
- Piano di lottizzazione P.L.
- Piano di zona P.Z.
- Piano per gli insediamenti produttivi P.I.P.
- Piano di Recupero P.d.R.

b - Programmi : strumenti di pianificazione e di disciplina urbanistica previsti dalle leggi vigenti, correlanti disciplina d'uso del suolo a soggetti, interessi, e piani finanziari.

Art. 14 Parametri urbanistici : definizioni

Allineamento : linea su cui deve obbligatoriamente sorgere l'edificio

Altezza dell'edificio : differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna di progetto, interessata dalla facciata che si considera e la linea superiore di gronda del tetto; se la pendenza del tetto supera il 30%, l'altezza va misurata fino ad 1/3 della proiezione verticale del tetto, a prescindere dall'abitabilità sottotetto.

Qualora l'edificio è coperto a terrazzo, l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna di progetto nel caso risulti al disotto del livello stradale, e la linea superiore definita dal piano di calpestio del medesimo terrazzo. L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dagli strumenti urbanistici, ad eccezione di singoli volumi tecnici. Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare del 20%, ovvero di 2 metri, l'altezza massima consentita. La media delle medie delle altezze così ricavata non deve comunque superare l'altezza massima prevista dalle norme dello strumento

urbanistico. Qualora la costruzione sia "terrazzata", l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi sempre che questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico, e purché la loro profondità non sia inferiore a mt.5

Area coperta o di sedime: proiezione orizzontale di tutti i corpi di fabbrica, compresi corpi ed elementi a balzo, porticati, tettoie e verande.

Arretramento: minima distanza che l'edificio deve osservare da una infrastruttura viaria o da attrezzatura pubblica.

L'arretramento vincola la posizione dell'edificio ma non riduce lo sfruttamento edilizio del lotto, sicché la densità edilizia o l'indice di fabbricabilità si applicano all'intero lotto

Accesso Carrabile: entrata carrabile da un lotto a una strada pubblica o privata aperta al pubblico transito

Allineamento: linea su cui deve obbligatoriamente sorgere l'edificio

Ampliamento: complesso di lavori che hanno l'effetto di ingrandire il fabbricato, creando spazi supplementari

Area coperta o di sedime: proiezione orizzontale di tutti i corpi di fabbrica, compresi corpi ed elementi a sbalzo, porticati, tettoie e verande. Sono da escludere dal computo dell'area coperta: a) i balconi, cornicioni e gronde, se con sporgenza non superiore a cm 120; b) le pensiline d'ingresso, se non superano i 10 mq. di superficie; c) le parti di edifici completamente sotterranee; d) autorimesse interrato per almeno 3/4 della loro altezza lorda purché interamente ricoperte da almeno 30 cm di terra a prato; e) le piscine all'aperto; f) le aie, concimaie e serre di coltura, in zona rurale

Alloggio: unità immobiliare destinata alla residenza composta da un insieme di vani ed accessori, situata in una costruzione e dotata di ingresso sulla strada, direttamente o attraverso giardino, cortile, ecc., o su spazio comune interno alla costruzione

Arretramento: minima distanza che l'edificio deve osservare da una infrastruttura viaria o da attrezzatura pubblica. L'arretramento vincola la posizione dell'edificio ma non riduce l'utilizzazione edilizia del lotto, sicché la densità edilizia o l'indice di fabbricabilità si applicano all'intero lotto

Attrezzature pubbliche: previste dal D.L. 02.04.68 n.1444, si dividono in attrezzature per l'istruzione; attrezzature d'interesse comune ; verde attrezzato, parco, gioco e sport; parcheggi pubblici

Beni culturali: il patrimonio (D.L. 29 Ottobre 1999, n. 490, t.u.l.m.b.c.a., art. 2)....

1. Sono beni culturali: a) le cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico, o demo - etno - antropologico; b) le cose immobili che, a causa del loro riferimento con la storia politica, militare, della letteratura, dell'arte e della cultura in genere, rivestono un interesse particolarmente importante; 2. Sono comprese tra le cose indicate nel comma 1. lettera a): a) le cose che interessano la paleontologia, la preistoria e le primitive civiltà; f) le ville, i parchi e i giardini che abbiano interesse artistico e storico.

Sono altresì beni culturali (t.u.l.m.b.c.a. art. 3) ...c) le aree pubbliche, aventi valore archeologico, storico, artistico e ambientale, individuate a norma dell'art. 53. Beni non compresi nelle categorie elencate agli art.li 2 e 3 sono individuati dalla legge come beni culturali, in quanto testimonianza avente valore di civiltà (t.u.l.m.b.c.a. art. 4). Obblighi di conservazione (t.u.l.m.b.c.a., Tit. I, Sez. I, art. 21):1. I beni culturali non possono essere demoliti o modificati senza l'autorizzazione del Ministero. 2. Essi non possono essere adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico od artistico, oppure tali da creare pregiudizio alla loro conservazione o integrità.

Approvazione dei progetti di opere (t.u.l.m.b.c.a. , Tit. I, Sez. I, art. 23)1. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo dei beni culturali indicati all'art. 2 comma 1 lett. a), b), c) hanno l'obbligo di sottoporre alla soprintendenza i progetti di opere di qualunque genere che intendano eseguire, al fine di ottenerne la preventiva approvazione. 2. Il provvedimento di approvazione sostituisce l'autorizzazione prevista dall'art. 21.

Beni di interesse archeologico (D.L. 29 Ottobre 1999, n. 490, t.u.l.m.b.c.a., Tit. I, Capo VI, sez. II, art. 99):

- area archeologica: sito in cui insistono i resti di un insieme edilizio originariamente concluso per funzioni e destinazione d'uso complessive;
- parco archeologico : ambito territoriale caratterizzato da importanti evidenze archeologiche e dalla compresenza di valori storici, paesaggistici o ambientali, attrezzato come museo all'aperto in modo da facilitarne la lettura attraverso itinerari ragionati e sussidi didattici.

Beni paesaggistici ed ambientali soggetti a tutela (t.u.m.b.c.a., Tit. II, Capo I, art. 139)

1. Sono soggetti alle disposizioni di questo titolo in ragione del loro notevole interesse pubblico:

- a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica;
- b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati a norma delle disposizioni del tit.I, che si distinguono per la loro non comune bellezza;
- c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale;
- d) le bellezze panoramiche considerate come quadri e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

Beni paesaggistici ed ambientali tutelati per legge (D.L. 29 Ottobre 1999, n. 490, t.u.m.b.c.a., Tit. II, Capo I, art. 146, dal Decreto P.R. 24 Luglio 1977, n. 616, art. 82, commi 5,6,7 aggiunti dal D.L. 27 Giugno 1985, n. 312, convertito con modificazioni nella L. 8 Agosto 1985, n. 431, artt. 1 e 1 quater).

1. Sono comunque sottoposti alle disposizioni di questo titolo in ragione del loro interesse paesaggistico:

- a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di mt. 300 dalla linea di batigia anche per i terreni elevati sul mare.
- b) i territori contermini ai laghi, compresi in una fascia della profondità di mt. 300 dalla linea di batigia anche per i terreni elevati sui laghi.
- c) i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, e le relative sponde o piede degli argini, per una fascia di 150 mt. ciascuna;
- d) le montagne, per la parte eccedente 1600 mt sul l.m. per la catena alpina; e 1200 mt. sul l.m. per la catena appenninica e le isole;
- e) i ghiacciai ed i circhi glaciali;
- f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
- g) i territori coperti da foreste e da boschi, e quelli sottoposti a vincoli di rimboschimento;
- h) le aree assegnate alle università agrarie, e le zone gravate da usi civici;
- i) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal DPR 13 Marzo 1976, n. 448;
- l) i vulcani;

m) le zone di interesse archeologico.

Ciglio stradale: linea che delimita la sede stradale, comprendente le sedi viabili, le banchine transitabili e le strutture di delimitazione non transitabili

Corte: spazio a cielo aperto componente del singolo manufatto edilizio e determinante la sua specificità tipologica

Destinazione d'uso: complesso di usi o di funzioni consentiti dallo strumento urbanistico per un'area o un edificio. Destinazione principale è quella d'uso qualificante; complementare o secondaria è quella o quelle destinazioni che integrano o rendono possibile la principale.

Distacco (De) : minima distanza che l'edificio deve osservare da altri edifici od opere preesistenti o dal confine. La misura del distacco fra gli elementi considerati, compresi balconi chiusi o aperti, ad esclusione di cornicioni e gronde .

Distanza di protezione delle strade (Ds): minima distanza che deve osservare l'edificazione dal ciglio della strada a norma del D.l. 01.04.68 n.1404 e della Legge regionale 14/82 paragrafo 1.7, fuori dal perimetro di centro edificato, salvo distanze maggiori fissate dal P.R.G.

Edificazione: manufatto avente forma e funzione di edificio, qualunque sia la sua dimensione, i materiali adottati e la tecnica costruttiva eseguita. Sono pertanto assimilati ad edifici i prefabbricati smontabili privi di fondazioni.

Edifici fronteggianti: edifici situati da parte opposta ad una strada o linea di confine si fronteggiano quando, proiettando ortogonalmente le rispettive "fronti" (cfr.) sull'asse (attuale o previsto) della strada o sulla linea (reale od ipotetica) di confine, il segmento di sovrapposizione supera una quota-parte stabilita dell'intero segmento delle proiezioni e comunque risulta maggiore di una data misura.

Edificio o fabbricato: qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e, se a più piani, abbia almeno una scala autonoma.

Edificio o fabbricato residenziale: fabbricato urbano o rurale, destinato per la maggior parte (più della metà delle sue superfici utili) ad uso di abitazione.

Fabbricato accessorio : fabbricati non abitabili destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo, commerciale, ecc. Non possono essere, di norma, autorizzati se non contestualmente al fabbricato principale od a servizio di un fabbricato principale esistente.

Fronte della costruzione: figura rappresentata da una faccia del volume di costruzione (vuoto per pieno) e delimitata alle estremità inferiore e superiore rispettivamente dal piano di spiccatto e dal piano o dai piani di intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Impianti tecnologici :

- nelle costruzioni a destinazione d'uso residenziale, gli impianti elettrici, idraulici, di riscaldamento, di condizionamento, di sollevamento, al servizio dei residenti; - nelle costruzioni a destinazione d'uso produttivo o commerciale, gli impianti, come sopra, al servizio degli addetti

Manufatto: opera o costruzione realizzata dall'uomo

Misura della distanza: si effettua sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra gli edifici o gli elementi che si considerano, compresi balconi

aperti e chiusi, ma esclusi i cornicioni e le gronde sporgenti meno di 70 cm. La distanza dalle strade si misura dal punto dell'edificio più vicino al confine della proprietà stradale, esclusi balconi aperti e gronde, salvo che questi possano ostacolare la circolazione veicolare e pedonale

Modifica notevole a un fabbricato: si definiscono notevoli - ai fini dell'applicazione della normativa urbanistico-edilizia - se il valore delle opere autorizzande supera il 30% (od altro limite) del valore attuale del fabbricato o del valore dei fitti percepibili a lavori ultimati, capitalizzato al tasso legale di sconto

Museo: struttura comunque denominata organizzata per la conservazione la valorizzazione e la fruizione pubblica di raccolte di beni culturali (T.u.l. BCA, art. 99)

Norma prescrittiva : limitazione alla libera utilizzazione di un bene immobile (area o fabbricato) disposta da uno strumento urbanistico-edilizio

Norma prestazionale: volta alla definizione dei requisiti basilari da rispettare nei progetti di intervento e relativi a fattori di fruibilità, sicurezza, benessere, vivibilità, accessibilità, ...

Nuova costruzione: realizzazione di un immobile prima non esistente e/o sostanzialmente o totalmente diverso dal precedente

Parcheggio: luogo appositamente attrezzato, destinato alla sosta di veicoli. Nelle nuove costruzioni ad uso abitativo e nelle nuove zone residenziali, oltre ai parcheggi di cui all'art.41 sexies legge 1150/42 modificata ed integrata dalla legge 765/67 e 122/89, devono essere previsti nell'ambito del lotto parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione fuori terra.

Permeabilità: capacità del terreno di assorbimento delle acque meteoriche in rapporto alla sua qualità ed alla percentuale e/o tipo di pavimentazione

Piano di spiccato : piano orizzontale prevalente passante per la quota di spiccato

Piani fuori terra : numero totale dei piani abitabili interamente fuori terra. Si misurano sul prospetto più alto dell'edificio; se il terreno è in pendio, non si computa il seminterrato abitabile verso valle, purché sotto di esso non si ricavano altri locali abitabili. Negli edifici su pilotis, in quelli con uno o due piani fuori terra. e negli edifici su terreni in pendio non si computa l'eventuale piano dei pilotis, oppure il piano di servizio a livello di terra o verso valle, purché la quota del primo piano abitabile non superi i m.2,60 nel punto più alto della linea di spiccato e l'altezza interna del piano di servizio non superi i m.2,40

Piano interrato : piano al di sotto del livello del suolo per almeno il 70% del suo perimetro e della sua altezza

Planovolumetrico: la disposizione planovolumetrica degli edifici, che rappresenta di norma elemento costitutivo degli strumenti urbanistici esecutivi, non va intesa come rigida prefigurazione spaziale delle costruzioni: soprattutto nel caso di strumenti estesi a vaste porzioni di territorio da realizzare in archi temporali di una certa entità, occorre sia formulata in maniera flessibile, senza precise forme edilizie. Negli elaborati degli strumenti urbanistici esecutivi, per consentire un grado di libertà tipologica ed espressiva alla successiva fase di progettazione, risulta sufficiente definire l'impostazione planovolumetrica di base che, nell'ambito delle quantità consentite, fissi l'involucro massimo entro il quale dovranno risultare contenuti i volumi edilizi da definire in sede di richiesta di concessione.

Profilo: si intende per profilo la sagoma altimetrica, vale a dire l'involucro massimo della costruzione come definita dalle quote limite di altezza all'interno delle quali devono includersi tutti gli elementi costitutivi della costruzione con sola possibilità di eccezione per antenne e camini. La sagoma del singolo

edificio non include gli spazi interrati di servizio se destinati a parcheggi, depositi, centrali tecnologiche, locali nettezza urbana per i quali indipendentemente dalle indicazioni dello strumento urbanistico è sempre consentita la realizzazione

Prescrizione urbanistico-edilizia: limitazione alla libera utilizzazione di un bene immobile (area o fabbricato) disposta da uno strumento urbanistico-edilizio

Qualità dell'ambiente urbano: esito congiunto della componente fisico-ambientale (caratteristiche morfologiche, architettoniche, edilizie di organizzazione dello spazio e specifiche dell'ecosistema), del corretto funzionamento ossia del giusto apporto del governo pubblico della città, ed infine del comportamento delle persone e degli abitanti ossia dei soggetti sociali

Quota di spiccato : quota più alta del marciapiede pubblico fronteggiante lo spazio privato di pertinenza della costruzione. Qualora manchi il marciapiede pubblico, o la costruzione riguardi uno spazio privato avente in tutto od in parte quota diversa da quella del marciapiede pubblico, la quota di spiccato viene rappresentata nel progetto riferimento dell'atto autorizzativo, e concordata con l'Ufficio Tecnico del Comune.

Ricostruzione: intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa, demolita

Risorsa: concetto di carattere relativo in quanto il suo riconoscimento da parte di un sistema è legato sia ai modelli sociali e culturali di vita e sviluppo, sia alla capacità culturale e tecnologica di utilizzare tale bene

Soprelevazione: ampliamento della costruzione in senso verticale

Spazi interni agli edifici : aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro, classificati nei seguenti tipi:

- a. Ampio cortile: spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m.20
- b. Cortile: spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m.8 e la superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano.
- c. Patio : spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m.6, e pareti circostanti di altezza non superiore a m.4.
- d. Chiostrina: spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, di altezza inferiore a m.20 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m.3

Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria: comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto stabilito, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria : comprende tutte le aree da riservare alle opere di urbanizzazione secondaria secondo le quantità minime stabilite alle leggi vigenti o quanto previsto, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

Terreno sistemato: terreno risultante da terrazzamenti artificiali o da sbancamenti autorizzati, effettuati e sistemati prima del rilascio del permesso di abitabilità o di agibilità

Tipologia dello spazio urbano: insieme dei componenti della struttura urbana (strade, piazze, slarghi, ...), letti come punti, linee, superfici, direzioni, ecc...

, che ne caratterizzano la forma , geometrizzabile o meno, e ne fissano e trasmettono i caratteri fondamentali

Tipologia edilizia: insieme di elementi, figurativi e funzionali, organizzati mutuamente e attraverso i quali emergono i caratteri della costruzione. Lineamenti tipologici sono, pertanto, quegli elementi specifici che, in una unità edilizia concreta ne fissano e trasmettono i caratteri fondamentali.

Vano : spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro ecc.) anche se qualcuna non raggiunga il soffitto. La parete interrotta da notevole apertura (arco o simili), deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio, parte integrante dell'altro.

Vano accessorio: vani compresi nelle abitazioni, destinati a servizi, disimpegni, ecc. nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze.

Verde urbano: unità botaniche presenti nel tessuto urbano, orizzontali e verticali: giardini storici, orti, corti a verde, giardini pubblici, strade alberate.

Vincolo: limitazione alla libera utilizzazione di un bene immobile disposta da una legge per conseguire finalità estranee a quelle urbanistiche. L'esistenza di un vincolo non pregiudica l'azzonamento compatibile con le finalità del vincolo.