

**Comune di
BAGNOLI DI SOPRA**

**Provincia di
PADOVA**

P.R.G. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ADEGUATO AL VOTO DELLA REGIONE VENETO

D.G.R. 04/02/1997 N° 285

D.G.R. 27/07/1999 N° 2608

**IL PROGETTISTA
DOTT. ARCH. A.MONTIN**

IL SINDACO

MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI
TERRITORIALI

ART. 1 - DEFINIZIONE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA

La disciplina urbanistica attiene all'uso del territorio, e ne riguarda tutti gli aspetti conoscitivi, normativi e gestionali presiedendo alle operazioni di salvaguardia e di trasformazione del suolo nonchè la protezione dell'ambiente, in conformità alle norme statali vigenti ed al testo unico costituito.

Le presenti norme di attuazione (N.T.A.) disciplinano i contenuti e le modalità degli interventi a carattere edilizio, urbanistico e comunque territoriale che dovranno essere finalizzati alla salvaguardia e alla valorizzazione delle componenti ambientali, culturali ed economico-sociali del territorio.

Il territorio comunale, secondo la grafia dell'allegato Piano Regolatore Generale, è suddiviso nelle zone omogenee elencate agli articoli successivi.

ART. 2 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Il territorio comunale, secondo la grafia del Piano Regolatore Generale, è suddiviso in:

ZONE "A" - CENTRO STORICO - cioè parti interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi;

ZONE "B" - parti totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A;

ZONE "C" - parti destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o scarsamente edificate;

ZONE "D" - parti destinate ad insediamenti produttivi per impianti industriali, artigianali e commerciali;

ZONE "E" - parti destinate a zone agricole;

ZONE "A STANDARDS" - parti di interesse pubblico destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, aree di rispetto, verde pubblico, vincoli speciali della L.R. 27/06/1985 n. 61.

Qualora vi fosse differenza tra grafici a scale diverse, prevalgono le previsioni del grafico a denominatore minore.

L'applicazione dell'I.T. esclude quella di I.F..

Nelle aree di espansione gli spazi per servizi primari devono essere soddisfatti all'interno delle aree stesse come individuato dal P.R.G..

Però, qualora tali quantità ivi individuate siano:

- a) inferiori a quanto stabilito per le aree per urbanizzazione primaria, con lo strumento attuativo sono da recuperare le parti mancanti, almeno fino al soddisfacimento dei minimi disposti dalla legge;
- b) superiori, la parte di area eccedente al primario può essere impiegata per urbanizzazione secondaria in armonia con i disposti legislativi in materia.

ART. 3 - ZONE RESIDENZIALI ARTT. 24-29 L.R. 61/85

Le zone residenziali sono prevalentemente destinate alla residenza.

Sono ammessi:

- negozi o botteghe;
- studi professionali o commerciali;
- magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni o seminterrati;
- laboratori artigiani, i cui impianti non producano rumore od odori molesti, limitatamente ai piani terreni degli edifici;
- autorimesse pubbliche o private, stazioni di servizio, purchè sia garantito un accesso idoneo;
- alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar, caffè, cinema, teatri ed altri luoghi di svago.

Sono esclusi:

- industrie;
- ospedali;
- macelli;
- stalle, scuderie e fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici;
- tutte quelle attività che a giudizio del Comune siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

In conformità ai disposti di cui all'art. 29 della L.R. 61/85, sono ammessi i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standards urbanistici.

In sede di rilascio della concessione edilizia, per ogni fabbricato, o complesso di fabbricati, dovranno essere previsti appositi spazi per parcheggio di autoveicoli, nella misura di 1 mq. per ogni 10 mc.; è obbligatorio un posto auto coperto per ogni unità abitativa.

ART. 4 - DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DAL CONFINE STRADALE

Fatto salvo quanto disposto dall'art. 22 in ordine alle fasce di rispetto fuori dai centri abitativi, le distanze dal confine stradale da rispettare nell'ambito delle zone territoriali omogenee di seguito elencate sono evidenziate nel seguente prospetto in conformità alle disposizioni degli artt. 26 e 28 del D.P.R. 16/12/1992 n° 495, come modificato dal D.P.R. 26/04/1993 n° 147.

Distanza minima dal confine stradale all'interno dei centri abitati di cui all'art. 29	strada tipo (1)	m.
	A	30
	D	20
	E	(2)
	F	(2)
Distanza minima dal confine stradale al di fuori dei centri abitati di cui all'art. 29, ma all'interno delle Z.T.O. previste dal P.R.G. dove è previsto <u>l'intervento edilizio diretto</u> o nell'ambito di <u>strumenti attuativi vigenti</u>	strada tipo (1)	m.
	A	30
	B	20
	C	10
	E	(2)
	F	(2)
Distanza minima dal confine stradale al di fuori dei centri abitati di cui all'art. 29, ma all'interno della Z.T.O. previste dal P.R.G. dove <u>l'intervento edilizio diretto è subordinato a strumento attuativo</u>	strada tipo (1)	m.
	A	60
	B	40
	C	30
	E	(2)
	F	(2)
Distanza minima delle recinzioni dalle strade all'interno dei centri abitati di cui all'art. 29	strada tipo (1)	m.
	A	3
	D	2
	E	-
	F	-
Distanza minima delle recinzioni dalle strade al di fuori dei centri abitati di cui all'art. 29	strada tipo (1)	m.
	A-B	5
	C	3
	E	-
	F	-

(1) = classificazione di cui all'art. 2 del D.L. 30/04/1992 n° 285.

A = Autostrade

D = Urbane di scorrimento

B = Extraurbane principali

E = Urbane di quartiere

C = Extraurbane secondarie

F = Locali e Vicinali

(2) = secondo le indicazioni dello strumento attuativo, nel caso di intervento edilizio indiretto.

- secondo le distanze pre-esistenti alla ristrutturazione, nel caso di intervento edilizio diretto e fatte salve diverse prescrizioni per casi particolari del Sindaco sentita la C.E.C.;

ART. 5 - ZONA "A1" - CENTRO STORICO

Fatto salvo quanto disposto dagli strumenti attuativi vigenti, il presente articolo disciplina le zone classificate, in conformità alla definizione dell'art. 2 del D.M. 2/4/68 n° 1444, come zona tipo "A".

Tali zone ricadono integralmente entro il perimetro di "Centro Storico" così come definito dall'art. 2 della L.R. 31/5/80 N° 80.

Esse rivestono inoltre la valenza di degrado di cui all'art. 27 della L. 05/08/78 N° 457. Ogni intervento edilizio od urbanistico si intende pertanto subordinato all'attuazione di uno degli strumenti urbanistici attuativi: Piano Particolareggiato o Piano di Recupero, evidenziando nel contempo che l'area è anche dichiarata degradata ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78.

In assenza di detta strumentazione attuativa è ammesso l'intervento diretto limitatamente agli interventi di cui all'art. 14 della L.S. 179/92, purchè riguardino esclusivamente opere interne a singole unità immobiliari con il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti regolarmente documentabili alla data di adozione del presente P.R.G..

E' ammessa l'utilizzazione dei sottotetti a fini accessori e/o residenziali; in questo secondo caso dovranno sussistere i comuni requisiti igienici, l'altezza minima interna dovrà essere di ml. 2.40 e quella media di ml. 2.70, queste altezze definiranno l'inviluppo della superficie corrispondente ai minimi di cui al Regolamento Edilizio, relativamente ai locali abitabili, che dovranno comunque essere rispettati.

Tali superfici potranno essere incrementate con superfici di sottotetto di altezza inferiore alla minima prevista; non dovranno invece essere operati tagli nelle falde dei tetti per creare terrazze.

Sono consentiti invece lucernari ed abbaini con dimensioni max di 0.80 x 1.00 e tali aperture di aerazione devono avere, nel loro complesso, superficie non superiore a 1/8 e non inferiore a 1/10 della superficie netta di calpestio di ogni vano abitabile di nuova utilizzazione.

Gli alloggi ricavati possono essere autonomi, con accesso indipendente da distribuzione verticale preesistente, ovvero essere ambienti annessi agli alloggi sottostanti con apposito collegamento verticale interno.

Negli edifici soggetti a disciplina dei gradi di protezione 3 e 4, così come precisato in seguito, è ammessa la possibilità di recupero di ambienti e strutture non superfetative per autorimesse.

Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1° giugno 1939 n° 1089 e 29 giugno 1939 n° 1497 e successive modificazioni ed integrazioni.

E' ammessa inoltre l'attuazione, secondo le modalità di cui ai primi due comma dell'art. 25 della L.R. 61/85, degli "standards" indicati nella tavola di progetto n° 13.3. Negli edifici ricadenti nelle aree a standards sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria.

In ogni caso le previsioni saranno comunque modificabili in sede di predisposizione del Piano Particolareggiato o Piano di Recupero a condizione che non ne vengano modificati i rapporti di demensionamento.

Gli strumenti attuativi, che avranno la natura e la consistenza previste agli artt. 12 e 15 della L.R. 61/85, dovranno stabilire, attraverso apposita normativa, dei gradi di protezione così articolati:

- **grado di protezione 1)** Edifici di notevole valore storico ed artistico, di cui interessi la conservazione integrale in ogni loro parte interna ed esterna;

- **grado di protezione 2)** Edifici di valore storico ed artistico, di cui interessi la conservazione di elementi interni ed esterni , costituenti un tutto organico, senza tuttavia investire la totalità dei fabbricati stessi;

- **grado di protezione 3)** Edifici di valore storico ed artistico, di cui interessi la conservazione:
 - 3a) di tutti gli elementi esterni;
 - 3b) di una parte delle strutture esterne;

- **grado di protezione 4)** Edifici di nessun carattere:
 - 4a) di cui non sia facilmente riconoscibile il carattere di superfetazioni e non si possa escludere la demolizione;
 - 4b) di evidente carattere di superfetazione per i quali è implicita la demolizione.

Detti gradi di protezione risultano individuati nella tavola di progetto n° 13.3.

Essi debbono intendersi vincolativi con riferimento alle possibilità di intervento diretto fino all'approvazione del P.P. o del P.R.; in questa sede potranno essere modificati o diversamente localizzati.

La presentazione di ogni progetto di intervento diretto, relativo alle categorie di protezione 1 e 2, oltre che alle normali disposizioni contenute nel R.E., dovrà includere una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio per quanto attiene sia l'aspetto storico-ambientale che l'aspetto statico-igienico, con allegato il rilievo dello stato di fatto, in scala 1:50, pertinente non soltanto alle piante, ma anche a tutti i prospetti (e non soltanto a quelli prospicienti le pubbliche strade), nonché un adeguato numero di sezioni.

Per tutti i progetti relativi a fabbricati di cui alla presente normativa dovrà prodursi idonea documentazione fotografica dell'edificio interessato e delle aree nelle immediate adiacenze al fine di meglio valutarne le proposte progettuali, anche di minima entità, che interessino l'edificio nel suo contesto ambientale.

Tale documentazione dovrà dimostrare la validità dell'intervento proposto che dovrà essere redatto in scala 1:50 per le piante, i prospetti e le sezioni (nel numero necessario alla perfetta comprensione dell'intervento proposto), con particolari architettonici in scala adeguata.

Il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione esplicativa e da un'analisi storica, con relativa documentazione, dell'edificio su cui si intende intervenire.

La mancanza degli elaborati precisati comporta la restituzione del progetto e sospende i termini di legge per le determinazioni del Sindaco.

Il sistema costituito dalla piazza Marconi e Martiri d'Ungheria dovrà costituire oggetto di uno studio particolareggiato che preveda la tutela, il recupero e la valorizzazione dell'ambiente complessivo ed in particolare degli elementi puntiformi o lineari indicati nella tavola n° 13.3.

In nessun caso, nelle more dell'approvazione di detto studio, tali elementi potranno essere rimossi o comunque alterati.

Costituisce vincolo, in sede di elaborazione di detto studio, l'obbligatorietà della rimozione delle attività incongruenti con il circostante tessuto urbano evidenziate nella tavola stessa.

(TAV. 13.3 scala 1:2000)

Interventi sull'esistente edificato di cui ai precedenti comma del presente articolo:

ATTIVITA' DA TRASFERIRE

EDIFICI CON GRADO DI PROTEZIONE 1-2-3-4

AREE SOGGETTE A P.P. O P.d.R.

AREE SOGGETTE A STUDIO PARTICOLAREGGIATO
DI ARREDO URBANO

PERCORSI PEDONALI IN TRACHITE O PORFIDO

POZZO

MONUMENTO CON MADONNA

MURATURE DI RECINZIONE IN PIETRA O
LATERIZIO

OBELISCO IN LATERIZIO E TRACHITE

ZONA "A1" CENTRO STORICO		
Densità edilizia territoriale della zona	mc./mq.	Secondo definizione del P.P. vigente, ma non superiore al volume massimo ammissibile fissato dalla tav. 14
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq.	Secondo Piano Attuativo vigente
Rapporto di copertura massimo	mc./mq.	Secondo Piano Attuativo vigente
Numero massimo dei piani abitabili	n°	Secondo Piano Attuativo vigente
Altezza massima dei fabbricati	ml.	Secondo i profili del Piano Attuativo vigente e comunque non superiori all'altezza del fabbricato più alto dell'isolato
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	Secondo Piano Attuativo vigente
Distanza minima dai confini	ml.	Secondo Piano Attuativo vigente
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	Secondo le masse previste dal Piano Attuativo vigente
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	Secondo le masse previste dal Piano Attuativo vigente
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini	mq./mq.	Come da Piano Attuativo vigente
Idem a passaggi pavimentati	mq./mq.	Come da Piano Attuativo vigente
Cavedi		sì
Cortili chiusi		sì

ART. 6 - ZONA "A2" DI RIORDINO

Si tratta di aree di frangia poste a ridosso del capoluogo per cui risulta sconsigliabile ipotizzarne un appesantimento in termini quantitativi, sia per il loro sviluppo nastriforme, sia per la vicinanza fisica e funzionale ad aree di notevole pregio ambientale.

Sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 9 lett. b), c), d), e), f), g) della L. 28/1/77 n° 10 secondo le definizioni di cui all'art. 31 della legge 5/8/78 n° 457, nonché della legge 197/92.

Non è consentita la nuova edificazione.

L'intervento di cui al punto d), è consentito una sola volta col limite del raggiungimento dell'indice massimo consentito nella zona.

Detti interventi dovranno comunque sottostare alle seguenti prescrizioni:

a) per gli edifici la cui epoca di costruzione risulta antecedente al 1900, secondo le indicazioni delle tavole 6-2a, che risultano far parte del presente P.R.G., non sono consentiti gli interventi di cui al punto d) già citato; è altresì ammessa l'utilizzazione a fini abitativi di soffitte e sottotetti, purchè non venga alterato il profilo altimetrico originario; per tale tipo di intervento è consentito utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2.40;

b) per tutti gli interventi è fatto obbligo di rispettare le seguenti prescrizioni costruttive:

muri esterni: dovranno essere intonacati e colorati con colori terrosi, sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;

manti di copertura: le sporgenze delle falde dovranno uniformarsi alle dimensioni ed ai tipi propri delle tipologie tradizionali presenti e dovranno essere in coppi di normale laterizio; è fatto esplicito divieto di utilizzare tegole di tipo cementizio nonché eternit, ondulato, ecc.;

dimensioni aperture: le dimensioni delle aperture, in particolare quelle delle finestre dovranno attentamente relazionarsi per posizione, forma e dimensioni a quelle esistenti negli edifici citati al punto precedente.

Le eventuali nuove aperture a piano terra per l'insediamento di attività terziarie debbono essere ridotte al minimo indispensabile per la realizzazione di ingressi e vetrine e debbono integrarsi armonicamente con l'organismo edilizio e non contrastare con le caratteristiche architettoniche e formali degli edifici contermini;

serramenti e infissi esterni: dovranno essere di norma in legno.

E' fatto divieto di utilizzare per queste opere ferro, alluminio anodizzato, plastica ecc.; sono fatte salve le inferriate alle finestre; le finestre dovranno essere provviste di protezione a superficie piena (scuri).

Per le porte si farà riferimento alle tipologie tradizionali conservando, se possibile, le stesse essenze.

E' fatto assoluto divieto di adoperare tapparelle sia in plastica che in legno; eventuali basculanti di autorimesse potranno essere realizzati in ferro purchè esternamente rivestiti in legno;

opere in ferro: non esistendo una tradizione nel merito, tali opere (poggioli, ringhiere ecc.), dovranno essere di norma evitate.

Laddove sia strettamente indispensabile (ad esempio per consolidare presenze di oggetti) si prescrive di utilizzare manufatti in ferro battuto di forma semplicissima e trattati con vernice trasparente;

comignoli: non sono ammessi comignoli in eternit o altro materiale che non risponda alla tradizione locale.

Qualora vengano utilizzati comignoli prefabbricati questi dovranno essere rivestiti in cotto, eventualmente intonacati e dovranno concludersi secondo le forme delle tradizioni locali;

c) qualunque intervento di trasformazione edilizia dovrà in ogni caso prevedere l'eliminazione delle superfetazioni non organicamente integrate all'edificio oggetto dell'intervento.

Si intendono incluse in detta categoria anche costruzioni di tipo precario quali box, baracche ecc..

ZONA "A2" DI RIORDINO		
Indice di edificabilità fondiaria territoriale	mc/mq.	100 % dell'indice medio determinato nella tav. 14 allegata alla relazione del P.R.G. mc. 1/mq.
Superficie minima del lotto	mq.	=====
Rapporto di copertura massimo	mc./mq.	40 %
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2
Altezza massima dei fabbricati	ml.	7.50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	5.00
Distanza minima dai confini	ml.	5.00 (1)
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	Art. 9 D.I. 2/4/68 n° 1444 e secondo le masse previste dal P.P. o P.R.
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	Art. 9 D.I. 2/4/68 n° 1444 e secondo le masse previste dal P.P. o P.R.
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini	mq./mq.	====
Idem a passaggi pavimentati	mq./mq.	====
Cavedi		esclusi
Cortili chiusi		esclusi

(1) Salva la facoltà di costruzione in aderenza al preesistente in armonia con le norme del Codice Civile.

ART. 7 - ZONE "B1" - "B2" - "B3"- COMPLETAMENTO EDILIZIO

Trattasi di zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente, site al di fuori del Centro Storico.

E' consentito l'intervento diretto.

La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici isolati, in linea e a schiera.

Sono sempre ammessi locali cantinati, interrati o seminterrati.

Qualora esistano fabbricati in confine è ammessa l'edificazione in aderenza.

La distanza delle strade viene fissata di ml. 5.00 con facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, di prescrivere allineamenti a distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti e la fisionomia ambientale già determinata.

ZONA "B1" - "B2" - "B3" COMPLETAMENTO EDILIZIO	B1 B2 B3			
	Indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	1.3	1
Superficie minima del lotto	mq.		===	
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.		40 %	
N° massimo di piani abitabili	n°		2	
Altezza massima dei fabbricati	ml.	8.50	8.50	10.50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	5.00 (vedi ultimo comma norma di zona)		
Distanza minima dal confine	ml.		5.00 (**)	
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.		10.00 (*)	
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml		10.00	
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini minimo	mq./mq.		===	
Idem a passaggi pavimentati	mq./mq.		30 %	
Cavedi			esclusi	
Cortili chiusi			esclusi	

(*) E' comunque ammessa la costruzione in aderenza a fabbricati di terzi costruiti a confine, fatti salvi i diritti già acquisiti di luci e vedute.

(**) Salva la facoltà di costruzione in aderenza al preesistente in armonia con le norme del Codice Civile

ART. 8 - ZONA " C2 " - ESPANSIONE RESIDENZIALE

Trattasi di zone destinate a nuovi complessi insediativi.

L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di uno strumento attuativo ed alla stipula della convenzione.

La tipologia edilizia è quella degli edifici in linea, binati, a schiera, isolati e a blocco.

Nella redazione degli strumenti attuativi deve porsi particolare cura ai fini del rispetto del tessuto viario ed edilizio dell'ambiente circostante in modo tale che la nuova edificazione sia conseguenziale a quella preesistente e l'organizzazione dei nuovi insediamenti tenga conto della forma urbana e dell'impianto urbanistico delle zone limitrofe.

L'intervento dovrà rispettare le previsioni di P.R.G..

Le eventuali varianti alla viabilità sia pedonale che veicolare non dovranno in ogni caso snaturare le previsioni di intervento del P.R.G.

Sono ammesse le trasposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 11 della L.R. 61/85 e successive modifiche.

Nella tavola n° 13.3 vengono evidenziati alla voce: "caratteristiche degli interventi nelle aree di nuova urbanizzazione" gli elementi essenziali della progettazione cui attenersi in sede di elaborazione dei piani di lottizzazione.

Tali caratteristiche debbono intendersi in linea di massima vincolative, sono tuttavia ammesse trasposizioni o modifiche che non alterino la configurazione complessiva prevista per la zona.

E' ammessa la realizzazione di locali cantinati, seminterrati o interrati; le aree a servizi previste non potranno essere ridotte, ma eventualmente incrementate se la quantità non soddisfa i minimi di legge per le aree primarie.

In sede di approvazione comunale dello strumento attuativo ai sensi della L.R. 47/93, dovranno essere garantite norme di attuazione di dettaglio che favoriscano l'omogeneità delle soluzioni edilizie con particolare riferimento alle caratteristiche dei tetti, l'orientamento e la massa dei volumi, l'uso dei materiali e la realizzazione di recinzioni ed opere di urbanizzazione.

Dovrà inoltre essere prevista un'adeguata sistemazione delle aree a verde pubblico con specificazione delle essenze arboree ed arbustive da porre a dimora.

In eccedenza agli standards primari e/o secondari previsti per legge, dovranno essere previsti idonei spazi da destinare ad attrezzature per il gioco secondo le modalità previste al 5° comma dell'art. 26 della L.R. 61/85.

(TAV. 13.3 scala 1:2000)

Caratteristiche degli interventi nelle aree di nuova urbanizzazione

PERCORSI PEDONALI

PIAZZE PEDONALI

FILARI D'ALBERI AD ALTO FUSTO

VIABILITA' DI PROGETTO

ZONE " C2" ESPANSIONE RESIDENZIALE		
Densità edilizia territoriale della zona.	mc./mq.	1.00
Superficie di edificabilità fondiaria.	mq.	(Quello risultante dallo strumento attuativo)
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	40 %
Numero massimo dei piani abitabili (escluso piano cantinato, seminterrato, interrato).	n°	2
Altezza massima dei fabbricati	ml.	8.50
Distanza minima del ciglio stradale.	ml.	Secondo D.P.R. 147/93
Distanza minima dai confini	ml.	5.00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	H/2 con minimo di ml. 10.00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10.00
Destinazioni delle superfici scoperte a colture e giardini.	===	===
Idem a passaggi pavimentati	===	===
Cavedi		ammessi
Cortili chiusi		ammessi

- ZONE SOGGETTE A P. DI Z. VIGENTE

Si tratta di zone già urbanizzate o in corso di urbanizzazione a seguito di strumento attuativo approvato od in corso di approvazione sulla base del vecchio programma di fabbricazione.

Per dette zone si confermano le previsioni già formulate consentendo esclusivamente gli interventi da queste disposti.

Dette perimetrazioni indicano l'ambito massimo di applicabilità dell'indice territoriale in sede di predisposizione di uno o più strumenti attuativi.

Essi infatti corrispondono agli ambiti presi in considerazione in sede di dimensionamento del P.R.G..

Sono ammesse le modificazioni del perimetro di cui al comma 2 e 3 dell'art. 3 della L.R. n°47/93.

Si tratta di zone omogenee destinate ad ospitare servizi per la residenza, ovunque distribuite, per le attività produttive e le attività commerciali.

Il dimensionamento di tali standards, così come evidenziato nella tav. 14 annessa alla relazione di P.R.G., è proporzionale alla determinazione della capacità insediativa teorica di cui alla tavola stessa.

Le quantità soddisfano i minimi indicati all'art. 25 della L.R. 61/85 e comprendono standards primari e secondari.

Per quanto concerne in particolare la suddivisione delle aree a verde pubblico, si precisa che la stessa deve intendersi operata come segue:

- a) verde pubblico primario mq. 5/abitante
- b) verde pubblico secondario mq. 5/abitante.

Sono aree destinate ad ospitare edifici ed attrezzature riservate all'istruzione prescolare, primaria e secondaria.

Si richiamano le disposizioni contenute nel Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 18/12/1975.

Sono ammesse le abitazioni per il personale di custodia per un max di mc. 500.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

a) indice di utilizzazione fondiaria: $Uf^* = 0.60 \text{ mq./mq.}$;

b) altezza massima: $H = \text{ml. } 10.50$;

c) parcheggi: $\frac{1}{2} \text{ mq./mq.}$ superficie utile;

d) distanza dai confini: minimo ml. 5.00;

e) distanza dalle strade: DPR 26/04/93 n° 147.

Uf^* =La massima superficie utile costruibile per ogni metroquadrato di superficie fondiaria.

In tali zone sono ammessi gli edifici pubblici o di pubblico interesse come municipi, chiese, mercati, centri sociali.

La realizzazione delle opere ammesse in tali zone deve formare oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione anche dei collegamenti pedonali e l'ubicazione dei parcheggi.

Sono ammesse le abitazioni per il personale di custodia per un max di mc. 500.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

a) indice di utilizzazione fondiaria: $Uf^* = 0.60$ mq./mq.;

b) altezza massima: $H = 10.50$;

c) parcheggi: $\frac{1}{2}$ mq./mq. superficie utile;

d) distanza dai confini: minimo ml. 5.00;

e) distanza dalle strade: DPR 26/04/93 n° 147.

Uf^* = La massima superficie utile costruibile per ogni metroquadrato di superficie fondiaria.

ART. 14 - AREE ATTREZZATE A PARCO, GIOCO E SPORT

Zone per spazi pubblici attrezzati per il gioco, lo sport.

In tali zone è consentita la costruzione di attrezzature per lo svago, il riposo, la vita all'aria aperta, le attività associative e culturali, come campi da gioco, campi sportivi, palestre, piscine, teatri all'aperto ecc..

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici:

a) indice di utilizzazione fondiaria (comprendente gli impianti coperti):

$$Uf^* = 0.30 \text{ mq./mq.}$$

b) la quantità dei parcheggi sarà definita in fase di progettazione.

Gli impianti ed attrezzature da installare in tali zone possono essere realizzati e gestiti da privati, mediante opportune convenzioni da stipulare con l'Amministrazione Comunale.

Uf^* = La massima superficie utile costruibile per ogni metroquadrato di superficie fondiaria.

ART. 15 - AREE PER PARCHEGGI

Sono aree destinate alla sosta degli autoveicoli all'aperto.

E' altresì consentita la realizzazione di piccoli manufatti per attività collaterali strettamente collegate al parcheggio.

Tali aree dovranno essere asfaltate e/o pavimentate in modo da garantire la permeabilità della superficie. Per comprovate esigenze di natura tecnica, è comunque ammessa anche l'asfaltatura; è ammessa la posa a dimora di piante ad alto fusto delimitate da aiuole in calcestruzzo o pietra.

ATTUATIVO

Si tratta delle superfici destinate a standards primari, da individuare a livello di strumento secondo le quantità previste dalla L.R. 61/85 e L.R. 9/86.

Tali standards sono così ripartiti:

- a) verde pubblico: mq. 5/abitante;
- b) parcheggio: mq.3,5/abitante;
- c) verde, parco, gioco e sport: mq. 3/abitante (1).

(1) Qualora non si raggiunga il minimo di mq. 1000 dovranno essere considerate le norme dell'art. 26 della L.R. 61/85.

Si tratta di aree riservate all'insediamento di servizi connessi all'attività produttiva quali: parcheggi, aree a verde attrezzato, mense aziendali o similari.

In sede di attuazione dei singoli interventi, sempre nel rispetto delle quantità minime previste dall'art. 25 della L.R. 61/85.

Valgono i parametri quantitativi richiamati nelle norme di attuazione del Piano di Lottizzazione convenzionato di cui all'articolo seguente.

ARTIGIANALI E COMMERCIALI

Si tratta di aree già assoggettate a disciplina attuativa consorziale.

Restano ferme le precedenti previsioni che di seguito si riportano:

Tipologia: La zona industriale è riservata esclusivamente alla costruzione di edifici a carattere industriale, artigianale e commerciale compresi gli uffici aziendali, i laboratori di ricerca, i magazzini, le autorimesse, le mense, le attrezzature ricreative destinate agli addetti all'industria, nonché gli alloggi destinati al personale di custodia quest'ultimo nella misura di non più di 750 mc. per ogni complesso e per ogni lotto previsto. Entro il limite di questa zona, le attività non possono avere carattere nocivo o pericoloso, fermo restando anche il divieto di deposito di materiale maleodorante o insalubre.

Indice di

copertura: L'area coperta dai fabbricati, non dovrà superare il 60 % dell'area del lotto.

Distanza

dai confini: La distanza dai confini non deve essere inferiore a ml. 5 (cinque).

Per i lotti di area inferiore a mq. 5000 è ammessa la costruzione in adiacenza con uno solo dei lotti contigui purchè il progetto di entrambi i fabbricati venga presentato unitamente, precisandosi che dovranno essere presentate due domande di concessione separate facenti riferimento allo stesso progetto.

Distacco tra

fabbricati: Il distacco minimo tra fabbricati o corpi di fabbrica non dovrà essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a ml. 10.00 (dieci).

Distanza

dal ciglio

stradale: La distanza misurata dal punto più vicino del fabbricato o del corpo di fabbrica, dal ciglio stradale non dovrà essere inferiore a ml. 10.00 (dieci), e dovrà essere conforme alle disposizioni degli artt. 26-28 del D.P.R. n° 495/92 come modificato dal D.P.R. n° 147/93.

Piani Plani-

volumetrici: Al fine di conseguire una sistemazione urbanistica migliore di quella che potrebbe risultare dalla fabbricazione secondo le caratteristiche risultanti dai precedenti commi del presente articolo, in sede di piano di lottizzazione planivolumetrico, l'utilizzazione del suolo potrà essere disposta con costruzioni di vario tipo che dovranno rispondere ai seguenti requisiti:

- 1) l'area coperta dai fabbricati non dovrà superare il 60 % dell'area pertinente;
- 2) la distanza dai confini e dal ciglio stradale e il distacco tra fabbricati dovranno essere quelli stabiliti nei precedenti commi del presente articolo;
- 3) dovranno essere previste superfici per la formazione di strade, piazze, parcheggi, verde pubblico ecc. nella misura del 20 % dell'area pertinente.
- 4) dovranno essere previste superfici per la formazione di strade, piazze, parcheggi, verde pubblico ecc. nella misura del 20% dell'area pertinente.

Altezza

massima: 10 ml. fatte salve maggiori altezze per impianti tecnologici. Nel caso di destinazione d'uso commerciale è prescritto un indice di edificabilità fondiaria di 3 mc./mq. e dovranno essere assicurati i relativi standards di aree per servizi di cui all'art. 25 della L.R. 61/85.

Ogni eventuale modifica alla disciplina attuativa consorziale si intende prevalente sulle norme del presente articolo.

ART. 18 bis – Z.T.O. D1 per industria ed artigianato di produzione.

Comprende parti del territorio non urbanizzate o parzialmente urbanizzate per altri usi, che il Piano Regolatore Generale indirizza ad attività produttive secondarie industriali ed artigianali che non comportino forme di inquinamento atmosferico ed acustico oltre i limiti di legge.

Destinazioni d'uso – Oltre alle destinazioni d'uso industriale ed artigianale collegate alle funzioni di produzione e stoccaggio delle merci, sono ammesse quelle relative a:

- ◆ uffici aziendali collegati all'attività produttiva;
- ◆ servizi per gli addetti alla produzione del tipo mense, biblioteche, etc,
- ◆ residenza per custodi o titolari delle aziende insediate;
- ◆ impianti di infrastrutture tecnologiche del tipo cabine elettriche, telefoniche, etc., funzionali agli insediamenti ed inoltre centrali di trasformazione di interesse sovracomunale;

e ancora:

- ◆ magazzini per stoccaggio e commercializzazione all'ingrosso delle merci;
- ◆ impianti per il trattamento dei rifiuti, anche speciali e tossico-nocivi;
- ◆ attrezzature per la protezione civile e per i Vigili del Fuoco;
- ◆ attrezzature per il servizio di trasporto urbano.

In rapporto alla loro appartenenza al Parco di Attività T1/12 ed alle esigenze del sistema produttivo locale, in queste zone è consentita la realizzazione di:

- centri servizi alle aree produttive della AFL 13;
- centri di sviluppo dell'innovazione e incubatori di aziende (BIC).

Modalità di intervento – Gli interventi sono subordinati alla formazione ed approvazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica. L'ambito di detti strumenti è perimetrato nella tavola di progetto n.13.3 "Progetto – Zona produttiva", ai sensi del 1° comma dell'art.12, L.U.R. 61/85. E' ammessa la facoltà per gli strumenti attuativi di iniziativa pubblica, di ricomprendere più Zone Territoriali Omogenee.

Disciplina degli interventi – Gli interventi sono soggetti alle direttive ed alle prescrizioni contenute nello strumento urbanistico attuativo oltre che al rispetto dei seguenti parametri:

- rapporto massimo di copertura, calcolato sulla superficie fondiaria $R_c = 60\%$;
- distanza minima tra fabbricati o corpi di fabbrica $D_f = 10,00$ ml.;
- distanza minima di fabbricati o corpi di fabbrica dal confine $D_c = 5,00$ ml., oppure a confine se acquisito il consenso del confinante;
- distanza minima di fabbricati o corpi di fabbrica dalla strada, secondo le prescrizioni dello strumento urbanistico attuativo e nel rispetto dei minimi previsti dal Nuovo Codice della Strada;
- altezza massima dei fabbricati, secondo le prescrizioni dello strumento urbanistico attuativo;
- tipologia edilizia, secondo le prescrizioni dello strumento urbanistico attuativo;
- volume massimo della residenza del custode o gestore dell'attività produttiva, pari a mc.750, organicamente composto con il volume principale.

L'applicazione delle norme contenute nel presente articolo è coordinata con le disposizioni del Disciplinare Tecnico COSECON, oltre che con il Regolamento Edilizio vigente.

ART. 18 ter – Z.T.O. D2 per commercio, direzionalità e artigianato di servizio.

Comprende parti del territorio non urbanizzate che il Piano Regolatore Generale indirizza ad attività del settore terziario, specializzate in commerciali, direzionali e dell'artigianato di servizio, che non comportino forme di inquinamento atmosferico ed acustico oltre i limiti di legge.

Destinazioni d'uso: sono ammesse le destinazioni d'uso relative a:

- botteghe e negozi;
- centro commerciale minore;
- attrezzature alberghiere e di ristorazione;
- uffici pubblici, para-pubblici e privati;
- studi professionali;
- attrezzature per il tempo libero;
- artigianato di servizio;
- residenza per custodi o titolari delle attività;
- impianti di infrastrutture tecnologiche, limitatamente alle esigenze funzionali degli insediamenti previsti.

In rapporto alla loro appartenenza al Parco di Attività T1/12 ed alle esigenze del settore terziario locale, in questa zona è consentita inoltre la realizzazione di:

- centri servizi;
- fiere e mercati espositivi.

Modalità di intervento – Gli interventi sono subordinati alla formazione ed approvazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica. L'ambito di detti strumenti è perimetrato nella tavola di progetto n.13.3 "Progetto – Zona

produttiva”, ai sensi dell’art.12, LUR 61/85. E’ ammessa la facoltà per gli strumenti attuativi di iniziativa pubblica, di ricomprendere più Zone Territoriali Omogenee.

Disciplina degli interventi – Gli interventi sono soggetti alle direttive ed alle prescrizioni contenute nello strumento urbanistico attuativo oltre che al rispetto dei seguenti parametri:

- rapporto massimo di copertura, calcolato sulla superficie fondiaria $R_c = 60\%$;
- distanza minima tra fabbricati o corpi di fabbrica $D_f = 10,00$ ml.;
- distanza minima di fabbricati o corpi di fabbrica dal confine $D_c = 5,00$ ml., oppure a confine se acquisito il consenso del confinante;
- distanza minima di fabbricati o corpi di fabbrica dalla strada, secondo le prescrizioni dello strumento urbanistico attuativo e nel rispetto dei minimi previsti dal Nuovo Codice della Strada;
- altezza massima dei fabbricati, secondo le prescrizioni dello strumento urbanistico attuativo;
- tipologia edilizia, secondo le prescrizioni dello strumento urbanistico attuativo;
- volume massimo della residenza del custode o gestore dell’attività produttiva, pari a mc.750, organicamente composto con il volume principale.

L’applicazione delle norme contenute nel presente articolo è coordinata con le disposizioni del Disciplinare Tecnico COSECON, oltre che con il Regolamento Edilizio vigente.

ART. 19 - ZONA AGRICOLA TIPO "E"

Si richiamano le disposizioni relative alla normativa regionale vigente in materia (L.R. 24 del 5/3/85, circolare esplicativa 13/1/86 n° 4), nonché i nuovi parametri riassuntivi nelle tabelle che seguono relative alle singole sottozone in cui viene suddivisa la zona rurale: E2, E3, E4.

La presente normativa recepisce ed integra quella relativa alla variante al PRG per la zona rurale, approvata dalla G.R.V. in data 31/10/89

NORME GENERALI

Le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della presente normativa, estendono sul terreno del proprietario un vincolo di "non edificazione" ai sensi dell'art. 3 della L.R. 24/85, fatte salve le facoltà previste dall'art. 5 della medesima legge regionale.

L'imposizione di tale vincolo e la sua trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari sono a carico del Comune, secondo le modalità espresse nell'art. 8 L.R. 24/85 .

Per le nuove costruzioni, all'atto della concessione edilizia viene istituito il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza a cura ed a spese del concessionario.

La destinazione d'uso delle costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, deve essere sempre finalizzata alla produzione agricola; salvo che il piano Commerciale del Comune di Bagnoli di Sopra le comprenda nel proprio perimetro.

Per eventuali nuove strade interpoderali, si devono preferibilmente utilizzare tracciati di capezzagne preesistenti.

La creazione di nuovi accessi nella viabilità pubblica è consentita solo in caso di riscontrate necessità al fine della razionale organizzazione del fondo.

Non è comunque ammessa la realizzazione di insediamenti per allevamenti zootecnici, o l'ampliamento di quelli esistenti se non prevedono esplicitamente idonee misure per il trattamento dei reflui ed il loro riutilizzo da farsi a carico della ditta richiedente.

SOTTOZONA E1

Su queste limitate superfici, caratterizzate da formazioni boschive di importanza naturalistica e faunistica, non viene ammesso alcun intervento edificatorio

SOTTOZONA E2

Trattasi di aree di primaria importanza per la funzione agro-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni, in cui le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue ad edifici preesistenti in fondi vicini e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela del territorio agricolo.

In una fascia compresa entro gli 80 ml. dalla viabilità pubblica è ammessa, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo - e comunque ad una distanza massima di ml. 100 da edifici esistenti -, la costruzione di una casa ad uso abitazione secondo i parametri dell'art. 3 L.R. 24/85 .

Per il calcolo dei volumi ammissibili e della corrispondente estensione del vincolo di non edificazione sul fondo aziendale, vanno applicati gli indici di densità edilizia dell'art. 3 L.R. 24/85 .

Sono ammessi, anche in assenza della disponibilità della superficie minima e del rapporto di densità edilizia, e purchè non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte strada, gli interventi di ristrutturazione, manutenzione, restauro dei fabbricati esistenti, nonchè, limitatamente ai fabbricati stabilmente abitati da almeno 7 anni, l'ampliamento del volume residenziale per ogni unità immobiliare e per una sola volta a partire dall'entrata in vigore del P.R.G., fino a raggiungere, compreso l'esistente i mc. 800 , nel rispetto degli articoli 4 e 7 della L.R. 24/85 .

In particolare l'ampliamento dovrà essere realizzato utilizzando prioritariamente l'eventuale parte rustica attigua all'edificio.

Tali interventi potranno essere eseguiti anche all'interno delle fasce di rispetto delle strade e dei corsi d'acqua.

E' altresì ammessa l'edificazione di annessi rustici in adiacenza ad edifici preesistenti o entro il perimetro di ml. 100 da edifici, se esistenti.

La richiesta per la costruzione degli annessi rustici entro i limiti massimi, di seguito specificati, dovrà essere accompagnata da relazione giustificativa dettagliata dal tecnico progettista.

E' ammessa la demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità di edifici ricadenti nelle zone rurali ai sensi dell'art. n. 4 della L.R. 24/85.

La ricostruzione dovrà avvenire in loco, mantenendo il volume esistente nel rispetto delle vigenti norme di P.R.G. previste per la tipologia dei fabbricati in zona rurale.

Non è ammessa la comunicazione diretta fra i vani abitativi ed i locali ad uso rurale.

NORME EDILIZIE

- Edificazione ammessa: numero una casa di abitazione (prima casa) ordinata alla residenza della famiglia rurale; annessi rustici, facenti parte di un unico aggregato abitativo; serre fisse, impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata.
- Edificazione non ammessa : interventi edificatori previsti e disciplinati dall'art. 5 L.R. 24/85 ;
- Tipologia architettonica: in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale e con le norme del PRG;
- Indice di densità edilizia, superficie fondiaria minima per l'edificabilità delle case rurali, superficie da assoggettare a vincolo di non edificazione : come da art. 3 L.R. 24/85 ;
- Distanza minima dai confini degli edifici e degli annessi rustici : ml. 5 (esclusi gli allevamenti zootecnico-intensivi per i quali si applicano le norme della L.R. 24/85 - art. 6) ;
- Distanza minima dalle strade degli edifici ad uso ricovero animali : ml. 30 ;
- Distanza tra fabbricati e corpi di fabbrica di edifici ed annessi rustici : ml. 10 (esclusi gli allevamenti zootecnico-intensivi per i quali si applicano le norme della L.R. 24/85 - art. 6) ;
- Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale : D.I. 2/4/68 n° 1404 , salvo maggiori distanze fissate dalla L.R. 24/85 e Codice della Strada;
- Restauro ed ampliamento di fabbricato esistente : ammessi nei termini dell'art. 4 L.R. 24/85 ;
- Superficie lorda di pavimento per gli annessi rustici: nei limiti di un rapporto di copertura del 5%, in riferimento al fondo di pertinenza ;
- Serre fisse senza muratura fuori terra : assimilate agli annessi rustici, ma senza limiti di rapporto di copertura;

- Serre fisse con muratura fuori terra, impianti di acquacoltura, e per agricoltura specializzata : indice di copertura non superiore al 50% del fondo di pertinenza ;

- Allevamenti intensivi : nei limiti di un rapporto di copertura del 50% , in riferimento al fondo di pertinenza ;

- Distanze degli allevamenti zootecnico-intensivi dalle zone A, B, C, F, e dalle fonti di approvvigionamento idropotabile : come da art. 6 L.R. 24/85 e cioè : 500 metri nel caso di allevamenti per suini, 300 metri per avicunicoli, 200 metri per bovini; inoltre si rammentano i disposti della D.G.R. n° 7949/89.

ZONA "E" - RURALE SOTTOZONA E2		
Indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	L.R. 24/85 art. 3 – 4 – 6 - 7
Superficie minima del lotto	mq.	L.R. 24/85 art. 3 – 4 – 6 - 7
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2 solo per le abitazioni
Rapporto di copertura massimo per gli annessi rustici	mq./mq.	5% della superficie fondiaria
Rapporto di copertura massimo per gli allevamenti intensivi, per le serre con strutture murarie e per impianti di acquacolture	mq./mq.	50% della superficie fondiaria
Altezza massima dei fabbricati	ml.	7.5
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	D.I. 1/4/68 n° 1.404 e C. d. S.
Distanza minima dai confini per abitazioni ed annessi rustici (escluso allevamenti zootecnico-intensivi)	ml.	5.00 salva la facoltà di costruzione in aderenza al preesistente in armonia con le norme del C.C.
Distanza minima dal ciglio stradale per i ricoveri animali	ml.	30
Distanza minima dai confini aziendali e dalle strade per allevamenti zootecnico-intensivi	ml.	50
Distanza minima dalle zone A,B,C,F, per allevamenti zootecnico-intensivi	ml.	500 suini 300 avicunicoli 200 bovini (1)
Distanza minima tra fabbricati	ml.	10 salvo distanze maggiori fissate dalla L.R. 24/85 art. 6
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	===	===

(1) Si rammentano inoltre i disposti della D.G.R. n. 7949/89.

SOTTOZONE E3

Trattasi di aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, che sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo produttivi e per scopi residenziali. Sono ammessi gli interventi edificatori previsti per la sottozona E2, alla cui normativa si fa riferimento.

E' inoltre ammessa l'edificazione, nel rispetto di tutte le condizioni enunciate dall'art. 5 L.R. 24/85.

In particolare dovranno essere garantiti i seguenti requisiti:

- a) la prima casa sia abitata dalla famiglia del richiedente da almeno 5 anni;
- b) il fondo abbia un'estensione non inferiore a 2 Ha per i seminativi, i vigneti, i frutteti, e ad 1 Ha per gli orti ed i vivai;
- c) il fondo, comprendente tutte le superfici per le quali si determina la cubatura edificabile, sia in dotazione o in possesso della famiglia rurale almeno dal 31 dicembre 1977;
- d) sia istituito un vincolo decennale di non alienazione, non cambiamento di destinazione d'uso e non locazione a società, enti o persone non appartenenti al nucleo familiare.

Per il calcolo dei volumi ammissibili e della corrispondente estensione del vincolo di non edificazione sul fondo aziendale, vanno applicati gli indici di densità edilizia dell'art. 3 L.R. 24/85 .

La riduzione degli indici è applicata, per la seconda casa, anche alla porzione di fondo ricadente nella sottozona E2, purchè la nuova edificazione rientri interamente nella s.z. E3 .

Inoltre il richiedente dovrà dimostrare la sua condizione di proprietario o di diretto coltivatore del fondo dal 31 dicembre 1977.

NORME EDILIZIE

La normativa edilizia è analoga a quella per la sottozona E2, dalla quale differisce per l'ammissibilità della costruzione della seconda casa di abitazione, nei limiti dell'art. 5 L.R. 24/85 .

ZONA "E" - RURALE		
SOTTOZONA E3		
Indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	L.R. 24/85 - artt. 3-5
Superficie minima del lotto	mq.	L.R. 24/85 - artt. 3-5
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2 solo per le abitazioni
Rapporto di copertura massimo per gli annessi rustici	mq./mq.	5% della superficie fondiaria
Rapporto di copertura massimo per gli allevamenti intensivi, per le serre con strutture murarie e per impianti di acquacoltura	mq./mq.	50% della superficie fondiaria
Altezza massima dei fabbricati	ml.	7.5
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	D.I. 1/4/68 n° 1404 (1) e D.P.R. 26/04/93 n°147.
Distanza minima dai confini per abitazioni ed annessi rustici (escluso allevamenti zootecnico-intensivi)	ml.	5.00 salva la facoltà di costruzione in aderenza al preesistente in armonia con le norme del C.C.
Distanza minima dal ciglio stradale per i ricoveri animali	ml.	30
Distanza minima dai confini aziendali e dalle strade per allevamenti zootecnico-intensivi	ml.	50
Distanza minima dalle zone A, B, C, F, per allevamenti zootecnico-intensivi	ml.	500 suini 300 avicunicoli 200 bovini
Distanza minima tra fabbricati	ml.	10 salvo distanze maggiori fissate dalla L.R. 24/85 art. 6
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	====	====

(1) Fatto salvo quanto previsto dagli Art. 4 - 5 - 7 della L.R. n° 24/85

SOTTOZONE E4

Trattasi di aree caratterizzate da preesistenze insediative, utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali in cui gli agglomerati abitativi, situati al di fuori del centro edificato, in diversi casi hanno perso le caratteristiche di abitazioni rurali.

E' consentito solo l'intervento diretto.

In tali zone sono ammessi il restauro, il risanamento conservativo, la ristrutturazione e la manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definiti dall'art. 31 della L.R. 5/8/78 n° 457; sono inoltre consentiti gli interventi di cui agli artt.3, 4, 5, 6 e 7 della L.R.24/85.

ZONA "E" - RURALE SOTTOZONA E4		
Indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	Secondo L.R. 24/85 art. 3-4-5-6-7
Superficie minima del lotto	mq.	====
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2
Rapporto di copertura massimo per gli annessi rustici	mq./mq.	====
Rapporto di copertura massimo per gli ampliamenti degli edifici agro-industriali preesistenti all'entrata in vigore della L.R. 24/85	mq./mq.	====
Altezza massima dei fabbricati	ml.	7.50
Distanza minima dai confini per abitazioni ed annessi rustici	ml.	secondo distanze pre-esistenti o ml. 5.00
Distanza minima tra fabbricati	ml.	secondo distanze pre-esistenti o ml. 10.00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10.00
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	5.00

**ART. 20 - ZONE VINCOLATE AD ATTREZZATURE E SERVITU'
MILITARI**

In tali zone vigono le disposizioni di cui alle leggi:

01/06/1931	n° 886
24/03/1932	n° 355
20/10/1932	n° 1849
R.D. 04/05/1936	n° 1388
L. 17/10/1957	n° 983
D.P.R. 15/06/1959	n° 393
08/03/1968	n° 180
24/12/1976	n° 898

ART. 21 - ZONE SOGGETTE A RISPETTO CIMITERIALE

Sono zone destinate a cimiteri futuri od all'ampliamento dei cimiteri esistenti.

Nelle zone di rispetto cimiteriale, di cui al testo Unico delle Leggi Sanitarie 27/07/1934 n° 1256 e successive modificazioni, sono ammessi solo chioschi per lapidi, arredi sacri, fiori ecc..

Qualora il vincolo cimiteriale dovesse decadere, l'edificazione sarà soggetta alle norme relative alle zone agricole in cui ricadono le aree.

Tali aree concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe.

Per i fabbricati ricadenti in questa zona di rispetto sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria.

**ART. 22 - RISPETTO STRADALE -
DEPURATORE E FLUVIALE**

Sono aree che costituiscono fasce poste a protezione dei nastri stradali, individuate ai sensi dell'art. 28 del D.P.R. 16/12/1992 n° 495, modificato con D.P.R. 26/04/1993 n° 147, che ricadono fuori dai centri abitati e dagli ambiti oggetto di zonizzazione del P.R.G., e del corso dei fiumi previste dall'art. 27 della L.R. 61/85.

In tali zone non sono consentite nuove costruzioni.

Vi sono tuttavia ammessi:

- distributori di carburante e relativi accessori;
- cabine di distribuzione elettrica;
- sostegni di linee telefoniche e telegrafiche, nonchè cabine telefoniche a carattere precario;
- reti di distribuzione idrica, fognature, metanodotti, gasdotti ecc.;
- percorsi ciclo-pedonali attrezzati e la realizzazione dei servizi connessi, purchè non comportanti la realizzazione di volume edilizio.

Tali zone concorrono nel computo dei volumi edificabili nelle zone adiacenti.

In ogni caso è fatto salvo il riferimento al D.P.R. n° 147/93.

Per gli edifici destinati ad abitazioni ricadenti in tali zone vigono le disposizioni di cui all'art. 7 della L.R. n° 24/85.

Vanno rammentate per tutte le strade le disposizioni contenute nel nuovo Codice della Strada contenute nella tabella che segue, in quanto applicabili.

COSTRUZIONI	strada tipo (1)	
	A	m. 60
	B	m. 40
	C	m. 30
	F locali	m. 20
	F vicinali	m. 10
RECINZIONI	strada tipo (1)	
	A-B	m. 5
	C	m.3
	E	-
	F	-

(1) = classificazioni di cui all'art. 2 del D.L. 30/04/1992 n° 285.

A = Autostrade

B = Extraurbane principali

C = Extraurbane secondarie

D = Urbane di scorrimento

E = Urbane di quartiere

F = Locali

F = Vicinali

**ART. 23 - AREE ED EDIFICI SOTTOPOSTI A VINCOLI
DI TUTELA MONUMENTALE**

Trattasi di parchi o giardini o fabbricati, prevalentemente privati, di particolare pregio o di colture di cui interessa la conservazione.

Le superfici di tali zone non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe.

Quando trattasi di parchi, di giardini, di orti o di particolari colture, è vietato abbattere piante esistenti o comunque modificare la fisionomia ambientale precostituita.

Nel caso di edifici pre-esistenti è consentito unicamente il restauro conservativo o quelle trasformazioni finalizzate a dotare l'alloggio dei necessari servizi igienici e impianti tecnologici purchè tali operazioni non comportino aumenti di volume o la modifica delle luci architettoniche.

ART. 24 - AMBITI ED EDIFICI TUTELATI AI SENSI DELLA L.S. 1089/39

In tali ambiti sono ammessi esclusivamente gli interventi consentiti dalla L.S. 01/06/1939 n° 1089 e successive modifiche ed integrazioni, d'intesa e previo nulla osta della competente Soprintendenza ai Monumenti.

ART. 25 - EDIFICI CENSITI AI SENSI DELL'ART. 10 DELLA L.R. 24/85

Si tratta di edifici a carattere rurale in cui permangono abbastanza inalterate le caratteristiche tipiche della casa rurale di tipo tradizionale.

Per tale ragione esse rivestono interesse sotto il profilo storico-ambientale e sono oggetto di tutela in conformità alle disposizioni contenute nel presente articolo.

Sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e restauro conservativo che non alterino le caratteristiche esterne ed interne degli edifici e che non modifichino le destinazioni d'uso originarie.

E' altresì ammessa la ricostruzione degli edifici e loro parti, attualmente diroccati secondo le caratteristiche originarie, se individuati in scheda.

Sono sempre ammessi gli interventi tesi alla demolizione degli elementi a carattere superfetativo o funzionali a ricondurre l'edificio alle caratteristiche d'uso originarie, anche se non esplicitate nelle singole schede progettuali.

Sugli edifici oggetto di tutela sono ammessi esclusivamente interventi tesi a favorire il riuso a fini abitativi della volumetria esistente con esclusione di ampliamenti e di nuovi volumi.

Non è in ogni caso consentita la demolizione con ricostruzione.

Gli interventi consentiti sono esclusivamente quelli previsti nelle indicazioni progettuali evidenziate nelle singole schede che costituiscono gli elaborati n. 00 et n. 01, parti integranti della presente variante al P.R.G.

Tali elaborati forniscono indicazioni di dettaglio sulla trasformabilità di ogni singolo edificio e sulla possibilità di riuso a fini abitativi degli annessi rustici eventualmente esistenti, aggregati o disaggregati dell'abitazione principale.

I mutamenti di destinazione d'uso in questione, non escludono in ogni caso la possibilità di insediare nel volume oggetto di trasformazione oltre alla residenza, anche servizi che risultino compatibili con la conservazione del bene oggetto di tutela.

Al rilascio della concessione edilizia, di variazione della destinazione d'uso, dovrà essere costituito un vincolo sul fondo originario, registrato e trascritto, di non ulteriore utilizzo ai fini edificatori per usi annessi rustici.

Vengono evidenziate, nei riquadri A e B delle schede citate, la situazione fisica e d'uso rispettivamente dell'edificio principale e dell'annesso rustico esistente.

Nei riquadri A e B vengono invece indicate le modalità di trasformazione fisica e di riuso funzionale ammesse per i medesimi edifici.

Nel caso il riquadro B non evidenzi la presenza di un annesso rustico esistente, le indicazioni di progetto contenute nel riquadro B fanno riferimento all'annesso rustico di nuova costruzione, ammesso in subordine al possesso dei requisiti previsti dalla L.R. 24/85 in relazione al tipo di sotto-zona rurale e secondo i parametri dimensionali di cui all'art. 6 della L.R. 24/85.

L'indicazione tipologica fornita nel riquadro B riveste valore orientativo e non fa riferimento a parametri dimensionali.

La collocazione del manufatto di nuova realizzazione dovrà essere progettata tenuto conto del rapporto spaziale con l'edificio principale, le nuove costruzioni non sono ammesse negli spazi fronteggianti gli edifici tutelati.

Non è comunque ammessa la realizzazione del nuovo corpo di fabbrica in aderenza.

In caso di mancata evidenziazione del nuovo manufatto ad uno annesso rustico nello schema planimetrico B, non ne è ammessa la realizzazione anche se consentita dalla normativa relativa alla sotto-zona "E" di appartenenza.

Gli interventi trasformativi previsti sugli edifici esistenti sono subordinati al rispetto di due ordini di prescrizioni: quelle generali elencate in calce al presente articolo da rispettare sempre, e quelle di dettaglio, elencate in calce al presente articolo ma che vanno applicate solo se richiamate in ogni singola scheda.

Tuttavia, qualora i progettisti, sulla scorta di analisi storico-filologiche dei singoli fabbricati, dovessero riscontrare la necessità di eseguire interventi diversi da quelli previsti dalle norme di dettaglio, possono, giustificando e motivando le diverse scelte, con una dettagliata relazione tecnica, procedere alla presentazione del progetto; l'ufficio tecnico e la Commissione Edilizia valuteranno, caso per caso, la coerenza delle scelte con i caratteri degli edifici.

Fermi restanti i parametri dimensionali della L.R. 24/85, gli annessi rustici di nuova costruzione dovranno rispettare le caratteristiche tipologiche previste nel riquadro B di ogni singola scheda.

Per gli edifici individuati nelle tav. 13.1.1-6b et 13.1.2-6b della variante n. 7 al P.R.G. del Comune di Bagnoli di Sopra ex n. 4-8-14-26-34 et 37 tav. n. 13.1.1 allegato "A" p.r.g. originario e non compresi nelle schede dei fabbricati di cui all'art. 10 della legge 24/85, sono consentiti solo gli interventi previsti dalle lettere a) e b) dell'art. 31 della L. 24/85, sono consentiti solo gli interventi previsti dalle lettere a) e b) dell'art. 31 della L. 457/78. Ai soli fini illustrativi si integrano le presenti norme con le foto degli edifici reinseriti con D.G.R.V. del 27/07/1999 n. 2608 sopracitati (vedi allegato in calce).

NORME GENERALI

1) PARETI VERTICALI ESTERNE

E' consentito esclusivamente il consolidamento ed il risanamento del complesso murario originario.

In particolare dovrà essere mantenuto inalterato l'elemento tipico costituito dalla struttura delle pareti d'angolo strombate presenti in alcuni edifici.

2) STRUTTURA DEL TETTO E MANTO DI COPERTURA

Dovrà essere mantenuta rigorosamente la struttura attuale con particolare riferimento alla linea di gronda, di colmo e le sporgenze laterali del tetto.

E' ammesso esclusivamente l'uso di coppi o tegole in laterizio.

3) PORTICATI

Non è ammessa la chiusura sul lato esterno dei porticati la cui struttura originaria dovrà essere mantenuta intatta o recuperata, in quanto tali elementi concorrono in misura sostanziale a determinare la tipicità di beni culturali oggetto di tutela.

Il riuso funzionale a fini abitativi, in generale consentito per stalle e fienili, dovrà essere realizzato facendo ricorso, nella parte che prospetta nel porticato interno attraverso l'uso quanto più possibile diffuso di chiusure verticali in vetro supportate da telai lignei.

E' ammessa invece la chiusura delle aperture dei fienili all'esterno, sempre però attraverso l'uso esclusivo di superfici vetrate e arretrate dal filo esterno in misura sufficiente ad accettare la percezione della struttura originaria.

Valgono in ogni caso le prescrizioni di dettaglio fornite in ogni singola scheda

4) USO DEL SOTTOTETTO

L'uso del sottotetto è consentito a fini abitativi in conformità a quanto evidenziato nelle sezioni schematiche contenute nei riquadri A' e B' nelle schede di progetto.

Dovranno tuttavia essere salvaguardate, nei limiti del possibile, le strutture in legno esistenti di cui dovrà essere prevista la valorizzazione.

E' sempre ammessa la realizzazione di lucernari a filo della falda del tetto.

Non sono ammessi abbaini

5) STRUTTURE ORIZZONTALI INTERNE

Dovrà essere conservato, nella misura massima possibile, l'impianto distributivo-organizzativo originario, con particolare riferimento alle strutture orizzontali e a quelle della copertura.

Sono però ammesse le traslazioni verticali in funzione delle trasformazioni d'uso emerse dalle singole schede.

Per quanto riguarda i solai che presentino elementi strutturali e decorativi o rivestimenti e pavimenti di pregio è prescritto il mantenimento, valorizzandone le caratteristiche costruttive e decorative ed utilizzando le più opportune tecniche di consolidamento.

6) SUPERFETAZIONI

Non sono considerate superfetazioni le aggiunte di manufatti in muratura ridossate al corpo principale dell'edificio e realizzate presumibilmente nel secolo scorso.

Vanno invece considerate tali le aggiunte recenti, perché costituite da elementi precari o sovrastrutture non compatibili con l'edificio.

7) DIMENSIONI DELLE APERTURE

Dovranno essere mantenute le dimensioni e la struttura attuale delle finestre e porte finestre, con particolare riferimento a finiture quali davanzali o decori eventualmente esistenti.

Gli eventuali nuovi fori porta o finestra ammessi dovranno presentare omogeneità di caratteristiche tipologiche e dimensionali rispetto a quelle esistenti.

E' tassativamente vietato l'uso di materiali estranei per i davanzali quale granito o materiali sintetici.

Particolare attenzione dovrà essere prestata allo spessore dei davanzali che dovrà essere omogeneo rispetto al preesistente, con esclusione di lastre in marmo di spessore minimo convenzionale.

8) PORTICATI ESTERNI

E' vietata la realizzazione di sovrastrutture per porticati esterni e verande in aggiunta al corpo principale dell'edificio.

9) SERRAMENTI ED INFISSI ESTERNI

Valgono le norme generali indicate per tutti gli edifici in zona agricola di cui all'art. 26 delle presenti norme.

E' fatto altresì obbligo di eliminazione degli elementi estranei alla tradizione locale che dovranno essere sostituiti secondo la regola generale

10) INTONACI

L'intonacatura esistente dovrà essere preferibilmente integrata con le modalità di applicazione del materiale pre-esistente o comunque sostituita con intonaco analogo per consistenza e appartenenza.

Sono in ogni caso vietate le tinteggiature lavabili, plastiche o simili.

11) CAMINI

Le canne fumarie costituiscono elemento tipico e caratterizzante l'edilizia oggetto di tutela.

E' fatto pertanto divieto di alterarne la configurazione o di demolirli.

Dovranno invece essere sistematicamente eliminati i particolari di finitura estranei alla tradizione locale.

Vanno in ogni caso tutelate le modernature orizzontali spesso presenti all'esterno nella parte bassa del camino.

12) OPERE IN FERRO

Non è ammessa la realizzazione di strutture in ferro per protezione di porte o porte finestre, in quanto estranea alla tradizione locale.

13) PLUVIALI E GRONDAIE

E' ammessa esclusivamente la realizzazione di grondaie in lamiera verniciata in colore "Testa di moro" o in rame.

14) IMPIANTI TECNOLOGICI

E' sempre consentito l'inserimento degli impianti tecnologici essenziali, anche standardizzati, ivi comprese le cucine, che deve avvenire nel pieno rispetto dei punti precedenti; per bagni e gabinetti è ammessa anche la sola illuminazione artificiale e ventilazione mediante canne di tiraggio forzato; è ammessa l'installazione di apparecchiature per il posto cottura in ambienti privi di finestra purchè muniti di ventilazione forzata con esclusione di tutti gli elementi che modificano l'aspetto esteriore dell'edificio, il posto di cottura deve rispondere ai requisiti stabiliti dalle disposizioni vigenti in materia.

15) PAVIMENTAZIONI

Dovranno essere, ove possibile, mantenute le pavimentazioni di interni , ambientali esterni, o sotto-portico, attualmente esistenti o ricostruite con materiali tradizionali idonei.

16) RECINZIONI

Non è ammessa la realizzazione di recinzioni se non mediante siepe di essenza tipica locale.

17) SELCIATO

Dovrà essere mantenuto ed eventualmente restaurato il SE'LESE esistente nell'aia prossima dell'edificio.

18) POZZI

Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla sistemazione delle vere da pozzo esistenti.

Non è ammessa la sostituzione delle stesse con tubi in calcestruzzo di largo diametro.

NORME DI DETTAGLIO

1. Divieto di alterazione del prospetto mediante la realizzazione di nuovi fori da porta o da finestra
2. Possibilità di realizzazione di nuovi fori da porta o da finestra nella misura minima possibile, consentita dalle esigenze funzionali.
3. Possibilità di realizzare nuove aperture, purchè di forme e distribuzione coerenti con la forometria esistente.
4. Vincolo di eliminazione di elemento a carattere superfetativo
5. Vincolo di eliminazione di elemento a carattere precario
6. Obbligo di restauro della parte mancante della canna fumaria.
7. Cornice o modanatura da mantenere inalterata
8. Foro finestre con taglio singolare da mantenere inalterate
9. Decoro significativo da mantenere inalterato.
10. Vincolo di sostituzione di elemento incoerente.
11. Obbligo di mantenimento della struttura in mattoni pieni faccia-vista
12. Obbligo di riapertura di porticato o di foro-porta o finestra parzialmente o totalmente “orbato”
13. Obbligo di sostituzione del manto con nuovo manto da realizzare in coppi di laterizio conformi alla prescrizione generale n. 2).
14. Foro porta e/o finestra a carattere atipico da riconvertire alle dimensioni e struttura tradizionali con riadozione dello scuro in legno.
15. Obbligo di omogeneizzazione della tinteggiatura esistente in colore tenue.
16. Obbligo di mantenere in evidenza le strutture dell’arco.
17. Possibilità di completare o realizzare il tamponamento verticale a filo interno dell’arco.
18. Possibilità di chiusura verticale mediante superficie vetrata.
19. Obbligo di intonacatura con coloritura tenue.

ELABORATI DI PROGETTO

Ad integrazione di quanto richiesto dal regolamento Edilizio in vigore, gli elaborati di progetto dovranno contenere:

1. Relazione particolareggiata dell'intero progetto da ristrutturare con specificato ogni tipo di lavoro che si intende eseguire illustrando le caratteristiche tipologiche e statiche dell'edificio e la metodologia progettuale adottata.
2. Gli elaborati di progetto dovranno essere presentati in scala 1:50 ed i particolari costruttivi 1:20.
3. Nella domanda di Concessione Edilizia dovrà essere specificato la categoria di appartenenza dell'edificio.

ART. 26 - AREE PER STAZIONI DI RIFORNIMENTO E SERVIZIO

Le aree per stazioni di rifornimento e servizio sono destinate agli impianti connessi con le esigenze dei trasporti stradali.

In esse è consentita la costruzione di stazioni di servizio e di rifornimento, con annesso officine di riparazione e lavaggio autoveicoli; non sono ammesse abitazioni per il personale di custodia.

Le costruzioni devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) indice massimo di fabbricabilità fondiaria mc. 0.1/mq.;
- b) distacco minimo dalle strade ml. 15;
- c) distacco minimo dai confini ml. 5.00;
- d) distacco minimo fra corpi di fabbrica ml. 10;
- e) altezza massima ml. 7.50.

ART: 27 - AREE PER ATTREZZATURE TECNICHE

Tali zone sono destinate ad attrezzature ed impianti tecnici per l'igiene ambientale, per la salvaguardia delle caratteristiche ecologiche del territorio (impianti per la depurazione delle acque, per l'approvvigionamento idrico, per la distribuzione dell'energia, per telecomunicazioni ecc.).

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

Le parti del lotto pertinente non impegnate dai volumi o dalle attrezzature tecniche saranno sistemate a parcheggi, piazzali di servizio e a verde secondo criteri volti a controllare l'impatto ambientale delle attrezzature ed impianti tecnici da realizzare.

ART. 28 - AREA PER STAZIONI AUTOCORRIERE

Tali aree sono destinate ad impianti ed attrezzature per mezzi pubblici delle autototriere extraurbane.

In esse è consentita la costruzione di officine ed autorimesse nonché di edifici per la biglietteria, la sosta ed il ristoro dei passeggeri e del personale.

Le costruzioni devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) indice di utilizzazione fondiaria : U.f. mq. 0.60/mq.;
- b) altezza massima: H. 7.50;
- c) parcheggi: mq. 0.50/mq. superficie utile;
- d) distanza minima dai confini: ml. 5.00;
- e) distanza minima dalle strade: ml. 5.00.

ART. 29- NORME TRANSITORIE: ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI ESISTENTI

Nelle aree classificate dal P.R.G. come residenziali esistenti B1 e B2 è facoltà del Sindaco, su conforme parere della C.E., concedere per gli edifici per i quali viene accertata una effettiva carenza igienico-sanitaria, un ampliamento di volume in deroga all'indice di edificabilità fondiaria con un massimo di mc. 100.

Tale ampliamento deve rispettare la distanza dai confini di ml. 5.00, ml. 10.00 dai fabbricati, fatto salvo l'allineamento con l'esistente dal confine stradale, che non potrà sopravanzare verso di questo rispetto all'edificio esistente, o di ml. 5.00 dal confine stradale negli altri casi.

ART. 30 – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN ZONA IMPROPRIA

Si tratta di aree caratterizzate, in conformità ai disposti dell'art. 126 L.R. 61/85 ed art. 30 N.T.A. del P.R.G. del Comune di Bagnoli di Sopra, dalla presenza di manufatti destinati ad attività produttive, commerciali e direzionali esistenti e comunque non ricadenti entro le zone di tutela indicate dal n. 1 al n. 8 del 4° comma dell'art. 27 della L.R. 61/85.

Sono ammessi, per una sola volta, dall'entrata in vigore della variante al P.R.G., interventi di ampliamento della superficie lorda di pavimento fino ad un massimo del 100% di tale superficie, e comunque con rapporto di copertura massimo complessivo del 60% della superficie del lotto.

In sede di rilascio della concessione edilizia dovranno essere individuati e vincolati gli standards di cui all'art. 25 punto 1 lettera b) e punto 2 lettera b) della L.R. 61/85.

Gli insediamenti e le attività individuali nelle schede devono risultare compresenti dalla data del 01.10.83.

Gli ampliamenti ammessi sono individuati nelle schede che costituiscono allegati alle presenti norme di attuazione.

Vanno rispettate le distanze dalle strade di cui all'art. 4 delle presenti norme.

E' inoltre ammessa l'edificazione a confine, anche non in aderenza ad un edificio esistente, previo atto di asservimento registrato da parte del confinante.

Prima del rilascio della concessione edilizia il concessionario dovrà sottoscrivere e registrare l'atto d'obbligo relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione nonché degli altri impegni connessi con l'ampliamento, la ristrutturazione delle attività e miglioramenti delle condizioni fisiche ed ambientali.

Gli ampliamenti dovranno tendere ad una ricomposizione generale del manufatto produttivo.

Le aree scoperte dovranno essere armonicamente integrate con l'ambiente in cui ricadono e a tale scopo, assieme al progetto edilizio, dovrà essere prodotta, all'esame della C.E. una dettagliata planimetria delle sistemazioni esterne in scala non inferiore a 1:200.

La superficie delle attività produttive secondarie, di cui al presente articolo, e il loro possibile ampliamento estendono il vincolo sull'intera area di proprietà a discapito della possibile edificazione concessa dalla L.R. 24/85 per gli annessi rustici, fatte salve eventuali norme più restrittive.

E' comunque vietato l'ampliamento di attività industriali, dell'artigianato produttivo e dei servizi per le quali non sia esplicitamente previsto l'allacciamento alla rete fognaria pubblica o idoneo trattamento da farsi a carico della ditta richiedente.

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN ZONA IMPROPRIA Art. 126 L.R. 61/85 Art. 30 N.T.A. P.R.G. Bagnoli di Sopra		
Indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	=====
Superficie minima del lotto	mq.	=====
Rapporto di copertura massimo	Mq./mq	Incremento del 100% massimo sull'esistente; e comunque con un rapporto di copertura massimo del 60% della superficie del lotto, compreso l'esistente
Numero massimo dei piani	n°	2
Altezza massima dei fabbricati	ml.	10 (fatte salve esigenze produttive relativamente a particolari impianti tecnologici)
Distanza minima dai confini	ml.	5
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10 (o in aderenza)
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	===	===
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini minimo	Mq./mq. ml.	===
Idem a passaggi pavimentati	Mq./mq.	===
Cavedi		ammessi
Cortili chiusi		ammessi

INDICE

MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI

ART. 1	Definizione della disciplina urbanistica	pag.	1
ART. 2	Zone territoriali omogenee	pag.	2
ART. 3	Zone residenziali artt. 24-29 L.R.61/85	pag.	3
ART. 4	Distanze delle costruzioni dal confine stradale	pag.	4
ART. 5	Zona "A1" - Centro storico	pag.	7
ART. 6	Zona "A2" di Riordino	pag.	12
ART. 7	Zone "B1 - "B2" – “B3” - Completamento edilizio	pag.	15
ART. 8	Zone "C2" - Espansione residenziale	pag.	17
ART. 9	Zone soggette a P.di L. residenziale vigente - Zone soggette a P.di Z. vigente	pag.	20
ART. 10	Ambiti di applicazione dell'I.T.	pag.	21
ART. 11	Zone per servizi artt. 25-26 L.R. 61/85	pag.	22
ART. 12	Aree per l'Istruzione	pag.	23
ART. 13	Aree per attrezzature di interesse comune	pag.	24
ART. 14	Aree attrezzate a parco, gioco e sport	pag.	25
ART. 15	Aree per parcheggi	pag.	26
ART. 16	Standards da prevedere in sede di		

	strumento attuativo	pag.	27
ART. 17	Standards per le zone produttive	pag.	28
ART. 18	Zona per attività produttive, industriali, artigianali e commerciali	pag.	29
ART. 18 bis	Z.T.O. D1 per industria ed artigianato di produzione	pag.	31
ART. 18 ter	Z.T.O. D2 per commercio, direzionalità e artigianato di servizio	pag.	33
ART. 19	Zona agricola tipo "E"	pag.	35
ART. 20	Zone vincolate ad attrezzature e servitù militari	pag.	46
ART. 21	Zone soggette a rispetto cimiteriale	pag.	47
ART. 22	Rispetto stradale - depuratore e fluviale	pag.	48
ART. 23	Aree ed edifici sottoposti a vincoli di tutela monumentale	pag.	50
ART. 24	Ambiti ed edifici tutelati ai sensi della L.S. 1089/39	pag.	51
ART. 25	Edifici censiti ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85	pag.	52
ART. 26	Aree per stazioni di rifornimento e servizio	pag.	60
ART. 27	Aree per attrezzature tecniche	pag.	61
ART. 28	Area per stazioni autocorriere	pag.	62
ART. 29	Norme transitorie: adeguamento delle costruzioni esistenti	pag.	63
ART. 30	Insedimenti produttivi in zona impropria	pag.	64