

Progetto costituito da N. 12 allegati, depo-  
sitato presso questo ufficio in data 31.10.1982  
N. 185 ai sensi dell'art. 11 comma 2° della  
legge 294/1978

IL DIRIGENTE  
(Ing. Capo M. Versari)  
*Stefano Brusignelli*

# prg

comune di

# baiano

## COMUNE DI BAIANO

Provincia di Avellino

Si attesta che con deliberazione  
consiliare n. 144 del 27.10.1982  
è stato autorizzato il presente  
P.R.B.  
Baiano 3.10.1982

### norme di attuazione

*Il Sindaco*  
*M. Versari*



IL SEGRETARIO CAPO  
(Dott. Domenico Letto)



REGIONE CAMPANIA  
SERVIZIO URBANISTICA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
GRUPPO GENERALE DEFINIZIONE PARERI

VISTO in riferimento al parere  
n. 2381 in data 1-9-1982

scala **1:**

tav.

11

2551

1255.82

3.25 x 2.50

IL COORDINATORE DEL SERVIZIO  
(Arch. Silvio Jacolano)

progettisti : g. cosenza  
a. renzullo  
collaboratori : r. gerundo  
a. russo

TITOLO I - PIANO REGOLATORE GENERALE

# COMUNE di BAIANO

Provincia di Avellino

PIANO REGOLATORE GENERALE

Comune di B A I A N O

15 agosto 1942 n. 1150 e successive  
nonché della legge 18 gennaio 1977  
nonché della reg. n. 1150  
emanata in data 15 agosto 1942  
n. 1150



Linee di attuazione



Gennaio 1979

## TITOLO I° - PIANO REGOLATORE GENERALE

### Art. 1 - Il Piano Regolatore Generale

Ai sensi della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni; nonché della legge 28 gennaio 1977 n. 10 e 5 agosto 1978 n. 475; nonché della normativa vigente di competenza della Regione Campania; la disciplina urbanistica ed edilizia del territorio comunale di Baiano è regolata dal Piano Regolatore Generale.

### Art. 2 - Le norme di attuazione

Agli articoli delle presenti norme di attuazione si uniformano tutti gli interventi edilizi ed urbanistici pubblici e privati ricadenti nell'ambito del territorio comunale.

### Art. 3 - Opere esistenti

Gli edifici o le opere di qualsiasi natura esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale potranno subire trasformazioni solo per essere adeguati alle presenti norme.

TITOLO II° - RIFERIMENTI

Art. 4 - Riferimenti

Si intendono qui riportate tutte le leggi e i decreti statali e regionali attinenti agli interventi comunque interessanti il territorio comunale.

TITOLO III° - ELABORATI DEL P.R.G.

Art. 5 - Elaborati del Piano Regolatore Generale

- |  |               |
|--|---------------|
| 1 - Inquadramento territoriale                           | scala 1/25000 |
| 2 - Attrezzature di interesse generale e viabilità       | scala 1/5000  |
| 3 - Planimetria del territorio comunale - stato di fatto | scala 1/2000  |
| 4 - Attrezzature esistenti e di progetto                 | scala 1/2000  |
| 5 - Zone omogenee  | scala 1/2000  |
| 6 - Zonizzazione   | scala 1/2000  |
| 7 - Viabilità  | scala 1/2000  |
| 8 - Zone di recupero (legge 457/78)                      | scala 1/2000  |
| 9 - Relazione (a)  |               |
| 10 - Relazione (b)                                       |               |
| 11 - Norme di attuazione                                 |               |

Art. 6 - Elaborati normativi e indicativi

Formano parte integrante e sostanziale delle presenti norme gli elaborati:

Zonizzazione

Zone omogenee

Infrastrutture primarie e secondarie

TITOLO IV° - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P. R. G.

Art. 7 - Modalità di attuazione del P.R.G.

Il P.R.G. si attua secondo due modi: l'intervento edilizio diretto o l'intervento urbanistico preventivo.

Art. 8 - Intervento edilizio diretto

Nelle zone ove non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo, l'edificazione è consentita dietro rilascio di apposita concessione da parte del Sindaco. Il rilascio della concessione è obbligatorio per interventi che comportino modifiche del suolo, ivi comprese l'esecuzione di attrezzature primarie quali strade, fogne, acquedotto, opere di sbancamento o di ripristino, di demolizione di manufatti o edifici.

Art. 9 - Intervento urbanistico preventivo

Il P.R.G. si attua inoltre attraverso Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), Piani Particolareggiati di Esecuzione (PPE), Programmi Pluriennali di attuazione (art. 13 della legge 28 gennaio 1977 n. 10). e Piani di Recupero ai sensi della legge 457/78 titolo IV.

L'attuazione del Piano Regolatore Generale avviene sulla base di programmi pluriennali di attuazione che delimitano le aree e le zone - incluse o meno in Piani Particolareggiati - nelle quali debbono realizzarsi, anche a mezzo di comparti, le previsioni di detti strumenti e le relative urbanizzazioni, con riferimento ad un periodo di tempo non inferiore a tre e non superiore a cinque anni.

La delimitazione dei singoli PPE è definita su mappa catastale con apposita delibera consiliare. Tali unità quando non siano espressamente indicate nei grafici del Piano vanno delimitate da strade di P.R.G. e da confini di Zona omogenea.

Art. 10 - Previsioni per l'intervento urbanistico preventivo

I piani di cui al precedente articolo dovranno uniformarsi allo spirito ed alla lettera del P.R.G. e dovranno realizzarsi obbligatoriamente mediante convenzioni con il Comune.

In particolare dovranno far proprie le seguenti indicazioni:

- destinazione di zona
- indici edilizi ed urbanistici
- qualsiasi altra prescrizione e vincolo indicati dal P.R.G.

Ai fini della formazione dei Programmi Pluriennali di attuazione di cui al precedente articolo 9 ed in uniformità all'art. 8 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, la convenzione comunale con la quale sono stabiliti i criteri di intervento deve contenere:

- a) l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
- b) la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi sulla base del costo delle aree, così come definito dal comma successivo, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;
- c) la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
- d) la durata di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni.

#### Art. 11 - Tempi di attuazione

Adottato il P.R.G. dal Consiglio Comunale, l'Amministrazione comunale, su proposta motivata dagli organi di cui al titolo successivo "Gestione del Piano", potrà completare, integrare ed eventualmente variare il programma predisposto, sulla base di nuove esigenze e possibilità operative che potranno emergere col passare dei tempi.

Tali completamenti, integrazioni e variazioni dovranno comunque configurare un chiaro quadro di programmazione degli interventi, logica e temporalizzata.

Le integrazioni e modifiche avranno legittimità di varianti al P.R.G. del Comune e relativo iter di legge.

#### TITOLO V° - GESTIONE DEL PIANO

##### Art. 12 - Gestione del Piano

Tenuto conto che la gestione del Piano e le priorità degli interventi devono essere tali da:

- 1) corrispondere alle esigenze dei cittadini, fruitori del Piano;
- 2) Essere conformi con le possibilità concrete (finanziarie e giuridiche) degli operatori pubblici (Stato, Regione, Comunità Montana, Comune e loro Consorzi, Enti di diritto pubblico);
- 3) diventare parte integrante e determinante della politica dell'Amministrazione Comunale.

Il P.R.G. è gestito dal Comune in collaborazione con i cittadini associati e con gli Enti preposti alle realizzazioni.

##### Art. 13 - Comitato di Programmazione

E' istituito presso il Comune di Baiano il Comitato di Programmazione del P.R.G. così costituito:

in rappresentanza del Comune:

- a) il Sindaco o un suo delegato che presiede;
- b) 1'assessore all'urbanistica;
- c) 1'assessore ai lavori pubblici;
- d) il presidente della Commissione urbanistica;
- e) 2 consiglieri comunali di cui uno di minoranza;
- f) singoli assessori secondo competenze e materie trattate;

in rappresentanza della collettività:

- g) 2 rappresentanti delle organizzazioni sindacali;
- h) 1 rappresentante degli agricoltori;
- i) 1 rappresentante dei commercianti;
- m) 1 rappresentante degli addetti al turismo.

Potranno essere invitati rappresentanti degli operatori economici e singoli esperti nei vari settori di attività del Comitato stesso.

#### Art. 14 - Funzioni del Comitato di Programmazione

Il Comitato di Programmazione collabora con l'Amministrazione Comunale nella gestione e nella attuazione del Piano integrando, completando ed eventualmente, variando quanto stabilito nell'art. 11.

In particolare:

- a) studia i problemi connessi all'attuazione ed alle gestione degli interventi previsti dal P.R.G.

- b) analizza soluzioni e possibili capacità operative, finanziarie, amministrative e giuridiche, con i relativi tempi di attuazione;
- c) propone all'Amministrazione Comunale iniziative temporizzate:
- urbanistiche: redazione o aggiornamenti di Piani Particolareggiati;
  - gestionali: legge 18.4.1962 n. 167; legge 22.10.1971 n. 865, artt. 26 e 27; legge 28.1.1977 n. 10; legge 5.8.1978 n. 475 e similari;
  - di interventi: progettazione di determinate operazioni pubbliche;
- d) collaborazione con l'Amministrazione Comunale nella realizzazione degli interventi e nella gestione degli stessi.

## TITOLO VI° - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

### Art. 15 - Indici urbanistici ed edilizi

L'edificazione e l'urbanizzazione nel territorio comunale è regolata dai seguenti indici:

indici urbanistici:

1) Superficie territoriale (mq)

Per la superficie territoriale, alla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale, s'intende un'area comprendente le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

2) Superficie fondiaria (mq)

Per superficie fondiaria (alla quale si applicano gli indici di fabbricabilità fondiaria) si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale, deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria e la superficie per opere di urbanizzazione secondaria. La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo una minima unità di intervento.

3) Superficie per opere di urbanizzazione primaria (mq), che comprende le aree destinate a:

- strade
- spazi di sosta e parcheggio (D.M. 2.4.1968)
- aree a verde generico di rispetto.

4) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (mq) a norma del punto 2° del V° comma dell'art. 28 della legge urbanistica vigente, comprende le aree di cui all'art. 8 delle presenti norme, destinate (D.M. 2.4.1968) a:

- a) attrezzature scolastiche;
  - b) attrezzature sociali;
  - c) verde attrezzato e sport;
  - d) parcheggio.
- 5) Rapporto massimo di copertura, misurato in percentuale mq/mq (superficie coperta, misurata come da Regolamento Edilizio/superficie fondiaria) riferito a tutte le opere edificate.
- 6) Indice territoriale massimo di fabbricabilità (mc/mq).  
Esprime il volume massimo edificato ed edificabile consentito sulla superficie territoriale per ogni tipo di edilizia. L'indice territoriale massimo di fabbricabilità comprende sia i volumi edilizi esistenti che quelli di futura edificabilità, risultando infatti dalla somma dell'indice di fabbricazione relativo ai volumi edificati esistenti e dell'indice di fabbricabilità integrativo, relativo ai volumi ulteriormente edificabili.
- 7) Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)  
Esprime il volume massimo, in mc, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria comprende i volumi esistenti già edificati ed i volumi di ulteriore edificazione.

#### Indici edilizi

- 1) Superficie utile (mq). Rappresenta la somma delle superfici lorde di tutti i piani (compreso le scale, i vani accessori e le superfici impegnate dalle strutture e dai compagni) fuori ed entro terra ad esclusione delle

autorimesse (nella misura non superiore a 1 mq ogni venti mc di costruzione), delle cantine, dei servizi tecnici del fabbricato (centrale termica, elettrica, di condizionamento, ecc.) dei porticati di uso pubblico e dei balconi incassati.

- 2) Superficie coperta (mq). Area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti, come balconi e sporti di gronda, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali.
- 3) Altezza del fabbricato (ml). Media dell'altezza delle varie fronti.
- 4) Volume (mc vuoto per pieno). La somma dei prodotti delle superfici lorde di ogni piano, per le relative altezze lorde (misurata da pavimento a pavimento); si suddivide in:
  - Volume globale di tutte le abitazioni ivi comprese scale, ascensori, e volumi tecnologici;
  - Volume globale di tutte le parti di fabbricato adibite a uffici, negozi, studi professionali e similari.
- 5) Numero dei piani massimo fuori terra.
- 6) Distanza dai fabbricati, dai confini, dagli assi stradali.

Art. 16 - Applicazione degli indici e dei parametri

Gli indici urbanistici devono applicarsi alla redazione degli interventi urbanistici preventivi.

Gli indici edilizi si applicano ai progetti delle singole opere.

Ciascuno degli interventi e dei progetti elencati farà specifico e particolare riferimento agli indici ed ai parametri.

TITOLO VII° - INFRASTRUTTURE DI COMUNICAZIONE - NORMATIVA

Art. 17 - Descrizione delle infrastrutture di comunicazione

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

- strade regionali
- strade intercomunali
- strade comunali
- ferrovie

Art. 18 - Vincoli lungo le infrastrutture di comunicazione

Lungo le infrastrutture di comunicazione, indipendentemente dalla singola destinazione di zona, non sono ammesse nuove costruzioni nella fascia di rispetto definita dal Decreto Ministeriale 1.4.1968 pubblicato sulla G.U n. 97 del 1968.

TITOLO VIII° - ZONIZZAZIONE - NORMATIVA

Art. 19 - Descrizione della Zonizzazione

Il P.R.G. definisce le seguenti zonizzazioni:

- F1 - Zone scolastiche superiori all'obbligo
- F2 - Zone per il tempo libero
- F3-F4 -F5 - Zone Speciali
- D - Zona produttiva
- E - Zone agricole
- A - Riqualificazione urbana
- B - Intensiva di completamento
- C - Piano di zona - legge 18.4.1962 n. 167 a), b), c), d) -  
Verde standard (DM 2.4.1968)
- G - Espansione urbana

Art. 20 - Zone scolastiche superiori all'obbligo (F1)

E' consentito l'intervento urbanistico diretto.

Sono consentiti impianti scolastici del tipo superiore alla scuola d'obbligo e gli impianti sportivi relativi.

Per tali interventi si applica l'indice di fabbricabilità territoriale di 1,5 mc/mq - altezza massima 10 m rispetto al relativo livello medio del terreno.

Art. 21 - Zone per il tempo libero (F2)

L'area è destinata esclusivamente a parco pubblico.

Per tale intervento si applica la normativa prescritta per la zona agricola.

Art. 22 - Zone Speciali (F3-F4-F5)

Sono considerate zone speciali le superfici destinate a macello, caserma carabinieri e tutte le destinazioni pubbliche e di uso pubblico con carattere sovracomunale.

Altezza massima 7,00 m.

Art. 23 - Zone Produttive (D)

Sono destinate ad impianti industriali o, comunque, produttive. Sono contrassegnate nelle planimetrie con la sigla D. In tali zone sono consentiti insediamenti ed ammodernamenti a carattere produttivo, tecnologico, di salvaguardia dell'ambiente, nonchè ampliamenti e riconversioni di impianti industriali purchè siano connessi con le esigenze produttive e venga conservata la destinazione d'uso. E' vietata edilizia a carattere residenziale. Per le nuove zone produttive da realizzarsi nelle zone agricole, si procederà attraverso variante al P.R.G.

Si adotta la normativa vigente prescritta dalle leggi nazionali e regionali.

Art. 24 - Zone Agricole (E)

Tali zone agricole sono destinate solo all'attività agricola ed alle attività di trasformazione collegate alla agricoltura ed è consentito solamente l'intervento edilizio diretto di cui all'art. 10. E' consentita l'edilizia residenziale e standard urbanistici, secondo le prescrizioni del successivo art. 29 richiamata al penultimo comma del presente articolo, proporzionati agli abitanti esistenti ai sensi del D.M. 2.4.68; sono altresì consentiti impianti per la zootecnia e le commesse trasformazioni dei prodotti dell'agricoltura.

Per le nuove costruzioni destinate alla residenza è consentito l'indice di 0,03 mc/mq previo parere dell'Ispettorato Agrario Provinciale per la congruenza dell'attività legata alla produzione agricola e solamente per l'uso agricolo con l'obbligo di inserire tale costruzione nel Catasto terreni e con la relativa trascrizione ipotecaria.

La superficie minima del fondo deve essere di 5.000 mq con esclusione dell'accorpamento di fondi non contigui ed il volume massimo consentito sulla proprietà fondiaria, risultante dal Catasto terreni alla data di adozione del Piano, deve essere di 600 mc.

Per le costruzioni esistenti non sono consentite trasformazioni architettoniche ma solo interventi edilizi di riqualificazione a carattere statico ed igienico-sanitario senza alterazione dei volumi e delle superfici esistenti. Qualora venga verificata una carenza abitativa riferita ai locali di cucina e bagno, è consentito per ciascun alloggio un volume massimo di 60 mc previo preventivo parere dell'Ufficio Comunale di Igiene.

Per le attività di trasformazione dei prodotti agricoli (stalle, depositi, cellai, e simili), solo quando tali attività vengono chiaramente documentate come collegate alle produzioni del settore agricolo, secondo conforme relazione dell'Ispettorato Agrario Provinciale, viene consentito l'indice fondiario di 0,2 mc/mq ed un volume massimo consentito sulla proprietà fondiaria, risultante

dal Catasto terreni alla data di adozione del Piano, di 400 mc.

Nelle aree libere è consentita solamente la coltivazione agricola.

Art. 25 - Riqualificazione urbana (A)

La parte del territorio comunale ricadente in tale zona è destinata alla riqualificazione urbanistica, intendendosi per tale intervento il restauro conservativo dei singoli edifici presenti.

Sono consentiti edifici destinati ad abitazioni, ad uffici, ad attrezzature ricettive, a locali pubblici o aperti al pubblico per attività commerciali, di spettacolo, turistiche, ricreative o culturali. E' consentita l'apertura di botteghe artigiane con l'esclusione delle lavorazioni rumorose o inquinanti. E' prescritto l'intervento urbanistico preventivo salvo per gli interventi di restauro conservativo, di consolidamento statico, di normale manutenzione e di risanamento igienico-sanitario.

Sono consentiti, previo parere vincolante dell'Ufficio Comunale di Igiene, interventi edilizi con carattere igienico sanitario per una cubatura non superiore a 60 mc per alloggi per locali di cucina e bagno. Non è consentito edificare sulle aree libere.

E' altresì fatto obbligo di riutilizzare le tegole attuali ed inserire elementi similari ove necessario; è tassativamente vietato inserire saracinesche ed avvolgibili, infissi esterni in alluminio o in ferro, ornate in marmo, colori ad impasto nell'intonaco (tipo terranova)

Art. 26 - Intensiva di completamento (B)

E' consentito l'intervento edilizio diretto.

Sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia nonché di nuovi edifici.

L'indice di fabbricabilità fondiario massimo è fissato in 2,50 mc/mq; l'altezza massima degli edifici in 10,50 m; il distacco minimo degli edifici dagli assi stradali in 1,5 h.

Art. 27 - Piano di Zona - Legge 18 aprile 1962 n. 167

Nelle parti del territorio comunale ricadenti in tale zona si applicano gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiario rispettivamente in misura di 1,00 mc/mq e 1,50 mc/mq.

Art. 27bis - Espansione urbana (C)

Nelle parti del territorio comunale ricadenti in tale zona, l'edificazione si attua mediante Piani Particolareggiati di Esecuzione (PPE).

In tali Piani si applicano gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria in misura rispettivamente di 0.90 mc/mq e 1.30 mc/mq.

La superficie da destinare ad attrezzature e servizi di cui al D.M. 1444/68 è fissata in 24.00 mq per ogni 100 mc di volume residenziale costruito.

La superficie viaria non deve eccedere il 10% della superficie territoriale.

L'altezza massima degli edifici è fissata in  $h = 10.50$  m; il distacco minimo degli edifici dagli assi stradali in 1.5 h.

Art. 28 - Zona di rispetto cimiteriale

E' confermata la disciplina operante nel P. di F. con R. E. e successive modificazioni.

Art. 29 - Verde standard (DM 2 aprile 1968)

Le parti del territorio ricadenti in tali zone sono destinate ad attrezzature ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967 n. 765 e successivo D.M. 2 aprile 1968 pubblicato sulla G.U. n. 97 del 16 aprile 1968.

- a) Scolastiche (asilo nido, scuola materna, scuole d'obbligo, superiori)
- b) Sociali (biblioteche, centri culturali, attrezzature collettive e similari, edifici sanitari e per il culto, mercati e fiere).
- c) Verde attrezzato e sport (parco e gioco, impianti sportivi e per il tempo libero)
- d) Parcheggi

Indici di fabbricazione fondiaria: attrezzature scolastiche 1,5 mc/mq; attrezzature sociali 2,0 mc/mq; verde attrezzato e sport 0,1 mc/mq. Ampi spazi a verde ed alberati devono essere previsti, così come dovranno essere rispettati gli alti fusti preesistenti. Le aree già parzialmente edificate ricadenti in tali zone, nella realizzazione degli standard verranno stralciate conservando la propria destinazione.

Art. 30 - Programma di attuazione del Piano

La formazione dei piani di intervento urbanistico preventivo (Piani Particolareggiati di esecuzione e

Programmi Pluriennali di attuazione) di cui all'art. 9 è  
deliberata dal Consiglio Comunale entro sei mesi dal  
momento di approvazione del Piano Regolatore Generale.

Possono essere elaborati dall'Amministrazione Commu-  
nale studi preparatori non appena la delibera consiliare  
di adozione del P.R.G. è divenuta esecutiva.

Art. 31 - Tempi di attuazione

La realizzazione del P.R.G. del Comune di Baiano  
sarà sviluppata nel tempo secondo il grado di urgenza  
delle necessità sociali che il Piano si è proposto di  
osservare.

Baiano, gennaio 1979