

Comune di Villa Di Briano

Provincia di Caserta

PRG

piano regolatore generale

Integrato delle previsioni delle aree
per gli insediamenti produttivi e della viabilità a servizio

ALLEGATO

B

NORMATIVA DI ATTUAZIONE

Progettista (In conformità del PRG : Dott. Ing. Ferdinando Corvino
adottato con delibera C.C n.35/2000)

Collaboratore : Dott. Arch. Mario Cacciapuoti

Integrazioni e modifiche : Dott. Ing. Italo Verzillo

Grafica : Geom. Pietro Gagliardini

Rilievi : Geom. Giuseppe Iannarella

Geom. Basilio Oreste Quarto

Data :

IL Sindaco

Ottobre 2000

Adottato

Approvato

Aggiornato

INDICE

TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1	ELABORATI COSTITUTIVI DEL P.R.G	Pag 2
Art. 2	RIFERIMENTI LEGISLATIVI	" 3
Art. 3	CONTENUTI DEL P.R.G.	" 3
Art. 4	ATTIVITA' URBANISTICA ED EDILIZIA	" 4
Art. 5	STRUMENTI ATTUATIVI DEL P.R.G.	" 4
Art. 6	INTERVENTO PREVENTIVO URBANISTICO	" 5
Art. 7	INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	" 5
Art. 8	PIANI DI RECUPERO	" 5
Art. 9	DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO	" 6
Art. 10	PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA ED AMBIENTALE	" 6
Art. 11	SPAZI ED EDIFICI	" 6
Art. 12	CONCESSIONE AD EDIFICARE	" 8
Art. 13	INDICI E PARAMETRI	" 8
Art. 14	DEFINIZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI	" 8
Art. 15	ALTRE DEFINIZIONI EDILIZIE	" 10
Art. 16	DISPOSIZIONI VARIE	" 12

TITOLO II° **ZONE OMOGENEE**

Art. 17	ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE	" 13
Art. 18	ZONA A1	" 14
Art. 19	ZONA A2	" 14
Art. 20	ZONA B1	" 15
Art. 21	ZONA B2	" 16
Art. 22	ZONA B3	" 16
Art. 23	COMPLESSO RELIGIOSO – SANTUARIO	" 17
Art. 24	ZONA E	" 17
Art. 25	ZONA S1 – VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	" 19
Art. 26	ZONA S2 – SCUOLE	" 19
Art. 27	ZONA S3 – ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	" 19
Art. 28	ZONA S4 – PARCHEGGI	" 20
Art. 29	ZONA S5 – POLIAMBULATORIO	" 20
Art. 30	ZONA S6 – VERDE PUBBLICO	" 20
Art. 31	ZONA F1 – AREA CIMITERIALE	" 20
Art. 32	ZONA F2 – ATTREZZATURE SPORTIVE	" 21
Art. 33	ZONA F3 – MERCATO RIONALE	" 21
Art. 34	ZONA F4 – FASCE DI RISPETTO	" 21
Art. 35	RECUPERO URBANISTICO DEGLI INSEDIAMENTI ABUSIVI	" 22
Art. 36	RINVIO E COMPATIBILITA'	" 22
Art. 37	MISURE DI SALVAGUARDIA	" 23

COMUNE DI VILLA DI BRIANO

Provincia di Caserta

NORMATIVA DI ATTUAZIONE

TITOLO I°

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 ELABORATI COSTITUTIVI DEL P.R.G.

Il P.R.G. del Comune di Villa di Briano è costituito dai seguenti elaborati:

- RELAZIONE

- NORMATIVA DI ATTUAZIONE

Tav. 1	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	(1 : 25.000)
Tav. 2	CARATTERISTICHE IDROGEOLOGICHE E GEOMORFOLOGICHE DEL TERRITORIO	(1 : 25.000)
Tav. 3	IL TERRITORIO COMUNALE (con individuazione degli immobili e delle attrezzature esistenti)	(1 : 5.000)
Tav. 4	IL CENTRO URBANO (con individuazione degli immobili, delle attrezzature esistenti e del degrado)	(1 : 2.000)
Tav. 5	VIABILITA' DI PROGETTO (intero territorio comunale)	(1 : 5.000)
Tav. 6	VIABILITA' DI PROGETTO (centro urbano)	(1 : 2.000)
Tav. 7	ZONIZZAZIONE (intero territorio comunale , con attrezzature di interesse generale)	(1 : 5.000)
Tav. 8	ZONIZZAZIONE (centro urbano , con attrezzature)	(1 : 2.000)

Al Piano Regolatore sono inoltre allegati:

1. Carta dell'uso del suolo ai fini agricoli e forestali in scala 1:5000 con relazione illustrativa e attestato del redattore.
2. Studio geologico – geognostico del territorio comunale.
3. Piano di Zonizzazione Acustica del territorio comunale.
4. Regolamento edilizio

In merito alle Tavole di Zonizzazione del P.R.G. redatte in rapp. 1/5000 per l'intero territorio comunale e in rapporto 1/2000 del centro urbano, si precisa che eventuali discrepanze che si dovessero riscontrare tra gli elaborati a scala differente sono da considerarsi meri errori di trasposizione grafica; in tali casi, ai fini dell'esatta interpretazione delle prescrizioni del P.R.G., prevalgono le indicazioni contenute nella Tav. 8 , Zonizzazione, in scala 1:2000.

Art. 2 RIFERIMENTI LEGISLATIVI

Il presente P.R.G. sostituisce quell'adottato nel 1984 e definitivamente approvato (con limitazioni e modifiche) con DPAP n° 11046 del 20.12.89.

La necessità di un nuovo P.R.G. nasce da quanto imposto nella Delibera di C.P. n°577 del 12.12.87 che invitava l'Ente Comunale alla completa rielaborazione del P.R.G. e anche dalla considerazione che l'arco temporale di riferimento del P.R.G. approvato e gli obiettivi posti a base della sua proposta d'assetto urbano sono ormai ampiamente superati; si rende necessario, pertanto, adeguare la pianificazione del territorio alle attuali situazioni di sviluppo economico, insediativo ed infrastrutturale, impostando nuovi criteri di pianificazione per il prossimo futuro.

Il nuovo strumento urbanistico è stato redatto ai sensi della legge 17.08.1942 n°1150 e successive integrazioni e modificazioni, della Legge Regionale n° 14 del 20.03.1982 e successive modifiche ed integrazione, dal D.P.C.M. del 01.03.91, nonché ai sensi della Legge n°47 del 28.02.1985, in riferimento al recupero urbanistico degli insediamenti abusivi.

Si precisa che il Comune di Villa di Briano non è classificato sismico.

Il presente P.R.G. si propone di favorire e disciplinare lo sviluppo urbanistico del paese avendo come arco temporale di riferimento il decennio 1998/2008.

Art. 3 CONTENUTI DEL P.R.G.

La disciplina urbanistica - edilizia è regolata dal P.R.G. che considera l'intero territorio ed indica in modo particolare :

- a) la rete viaria;
- b) la divisione in zone del territorio comunale, precisandone la destinazione ed i vincoli;

c) le aree destinate ad attrezzature d'uso pubblico;

d) le norme d'attuazione del P.R.G.

Esso in particolare definisce, mediante previsioni e prescrizioni grafiche e normative, la graduale trasformazione del territorio non edificato, dei tessuti urbani e dei singoli edifici esistenti, le destinazioni d'uso specifiche, le modalità ed i parametri d'intervento. le aree ambientali e storiche da tutelare, la mobilità sul territorio, la distribuzione e la fruibilità degli spazi ed edifici pubblici, assumendo come parametro di confronto per ogni scelta i bisogni e la tutela dell'uomo ed il miglioramento della qualità della vita.

Art. 4 ATTIVITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Ogni intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio è regolato dal P.R.G. ed è subordinato a concessione o autorizzazione edilizia da parte del Responsabile del Servizio competente nominato dal Sindaco ai sensi dell'art.36 L.124/90

Art. 5 STRUMENTI ATTUATIVI DEL P.R.G.

Gli strumenti attuativi del P.R.G. possono essere pubblici o privati; i secondi possono essere effettuati con interventi preventivi ed interventi diretti.

Per le zone omogenee di tipo "A1" e "A2" il PRG si attua mediante la preventiva approvazione di un Piano di Recupero redatto ai sensi dell'art.28 della Legge 457/78.

Per le zone omogenee "B1","B2","B3",il PRG si attua, di norma, mediante il rilascio di Concessione Edilizia o Autorizzazione diretta. Nelle zone per le quali è consentito l'intervento diretto e nei lotti edificabili individuati da piani esecutivi approvati, l'edificazione è subordinata al rilascio della Concessione o Autorizzazione edilizia, che dovrà garantire il rispetto delle vigenti norme di legge, delle disposizioni di PRG e del Regolamento Edilizio, delle prescrizioni scaturenti dalla relazione sulle indagini geologiche, nonché delle prescrizioni del Piano di Zonizzazione Acustica.

In tali zone dovrà essere in ogni modo garantito l'accesso da pubblica strada ai singoli lotti; nel caso di lotti interclusi , l'accesso sarà garantito attraverso la predisposizione di un Programma Integrato di Riqualificazione Urbana redatto dal Comune su istanza degli interessati. Tali piani non costituiranno variante di PRG e

seguiranno le procedure di approvazione previste dalla L.R. 3/96. Le zone con tali caratteristiche, in uno all'approvazione del PRG, s'intendono individuate come zone di degrado ai sensi e per gli effetti della citata L.R. 3/96.

Per quanto concerne il dimensionamento delle strade, dovrà farsi riferimento alle "Norme tecniche sulle caratteristiche geometriche e di traffico delle strade urbane" (Boll. Ufficiale CNR n°60/78) e alle norme sulle caratteristiche geometriche e di traffico delle intersezioni stradali urbane (Boll. Uff. n°90/83).

Art. 6 INTERVENTO PREVENTIVO URBANISTICO

L'intervento preventivo urbanistico, necessario in alcune zone del territorio, è un intervento intermedio tra il P.R.G. e l'intervento diretto. Gli interventi preventivi urbanistici possono essere di iniziativa privata o comunale.

I primi sono:

a) Piano di recupero ai sensi degli art. 28 e 30 della legge 05/08/78 n°457.

I secondi (di iniziativa comunale) sono:

b) Programma integrato di Riquilificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale ,in attuazione dell'art. 16 della L. 179/92 e della L.R. n°3/96.

c) Piani di recupero (P.R.) ai sensi dell'art.28 della legge 05/08/78 n°457.

Art. 7 INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento preventivo, si applica l'intervento diretto. Mentre nelle zone dove è prescritto l'intervento preventivo, successivamente a questo si applica l'intervento diretto. Ogni intervento è subordinato a rilascio della concessione o autorizzazione edilizia da parte del Responsabile del Servizio competente. L'intervento diretto può essere attuato da operatori pubblici e da privati.

Art. 8 PIANI DI RECUPERO

I piani di recupero prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, individuando le unità minime di intervento.

I piani di recupero sono attuati:

- dai proprietari singoli o riuniti in consorzio.
- dal comune così come previsto dall'art.28 legge 457/78.

I piani di recupero sono approvati con deliberazione del Consiglio Comunale ed hanno efficacia dal momento della conclusione dell'iter burocratico ai sensi della normativa vigente in materia.

Gli elaborati del piano attuativo sono quelli previsti dalla legge 457/78.

Art. 9 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio si attuano e sono definiti così come previsto dalla legge 457/78 art.31.

Art. 10 PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA ED AMBIENTALE

Il programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale, in attuazione dell'art.16 della Legge 179/92 e della L.R. n°3/96, è finalizzato ad una più organica valorizzazione del territorio ed utilizzazione delle infrastrutture. Tale programma è rivolto ad ambiti di edilizia preesistente ai fini della riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale di aree centrali urbanizzate e/o di periferie degradate. Esso si basa su analisi del patrimonio edilizio, delle urbanizzazioni primarie e secondarie, nonché delle funzioni urbane presenti nell'ambito di interventi al fine del riordino complessivo del sistema insediativo preesistente e/o ripristino della qualità ambientale del territorio.

Il programma integrato è di iniziativa comunale; esso comunque può essere proposto anche da soggetti pubblici o privati, singoli o riuniti in consorzio o associati tra loro, i quali lo propongono al Comune.

Esso è costituito dal progetto urbanistico/architettonico, dalla normativa gestionale e dal piano di fattibilità finanziaria. Il programma è approvato dal Comune secondo le modalità fissate dalla L.R. n° 3/96.

Gli elaborati del piano attuativo sono quelli previsti dalla stessa legge regionale.

Art. 11 SPAZI ED EDIFICI PUBBLICI

Il dimensionamento degli spazi pubblici e di quelli riservati ad attrezzature e servizi, alle attività collettive, a parco, per lo sport ed a parcheggi, di cui all'Art. 3 del D.M. 02/04/1968 n° 1444 è stabilito in misura non inferiore a 18 mq per abitante, così come previsto dalla L.R. 14/82.

In virtù di quanto stabilito dall'Art. 1 della L. 1/78, le variazioni relative alle destinazioni d'uso in zone comunque destinate ad attrezzature ed impianti pubblici dal P.R.G. non comportano varianti allo strumento urbanistico. Ad esclusione delle aree destinate ad attrezzature scolastiche della fascia dell'obbligo, i proprietari o gli aventi titolo delle aree vincolate nel P.R.G. ad attrezzature di interesse comune, a parcheggio ed a verde, possono chiedere al Comune di realizzare, a propria cura e spese, analoghe attrezzature pubbliche con l'obbligo della stipula, allegata alla concessione edilizia, di una convenzione con le seguenti prescrizioni:

- a. le modalità di utilizzo delle attrezzature con la riserva di una quota, non inferiore al 30% dell'utenza stimata, a disposizione di categorie di utenti indicate dal Comune ;
- b. le modalità di prelazione da parte del Comune di acquisizione delle aree e delle attrezzature realizzate, da esercitarsi non prima di 10 anni dalla ultimazione dei lavori, o la possibilità di cessione al comune di parte della proprietà;
- c. le modalità di locazione diretta da parte del Comune, per un periodo non superiore a 10 anni ;
- d. le quote da cedere al comune degli eventuali proventi derivanti dalla gestione delle attrezzature, esclusivamente nel caso che dette attrezzature siano state realizzate con il contributo finanziario della Regione, dello Stato, o da altri Enti abilitati, sui quali sono esercitati il controllo o la vigilanza della Regione o dello Stato;

Nelle aree con destinazione residenziale, previste dal presente P.R.G. , è consentita la realizzazione di attrezzature scolastiche private, in dotazione aggiuntiva rispetto a quanto già previsto dal piano stesso.

Le aree di pertinenza delle sovraccitate attrezzature scolastiche private, dimensionate ai sensi della Legge 05.08.1975 n° 412, devono essere specificatamente asservite e vincolate ad attrezzature pubbliche mediante trascrizione presso la competente Conservatoria Immobiliare.

Art. 12 CONCESSIONE AD EDIFICARE

Nelle zone dove è prescritto l'intervento preventivo la Concessione Edilizia è subordinata all'approvazione definitiva da parte del Comune dei piani di cui ai precedenti articoli.

Art. 13 INDICI E PARAMETRI

L'utilizzazione delle aree a fini edificatori consentita dal Piano Regolatore Generale, anche in relazione alle destinazione d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti dal successivo art.14, riferiti alle zone omogenee di pertinenza, descritte nel Piano Generale stesso.

Art. 14 DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

1. Indice di fabbricabilità territoriale

E' il rapporto (mc/mq), fra il volume, come definito nel seguente n.6, realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento produttivo o abitativo, e la superficie della zona stessa. Si applica soltanto in sede di attuazione del piano, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti.

2. Indice di fabbricabilità fondiaria

E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area da edificare, escluse le sedi viarie, anche se private ad uso pubblico o da cedere al Comune.

3. Superficie minima del lotto

Dove è stabilito questo parametro si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.

4. Rapporto di copertura

E' il rapporto fra la superficie copribile con costruzioni stabili e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi, pensiline, terrazzi e scale.

5. Altezze

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dello strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, ad

eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonica compiuta. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata (di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura (definita dall'estradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto);

Per gli edifici con copertura realizzata con solai inclinati, l'altezza è misurata dalla linea di terra alla linea di gronda del tetto. Se questo ha pendenza superiore al 35%, l'altezza è da calcolare dalla linea innanzi detta fino ai due terzi della proiezione verticale del tetto. Nel caso di fabbricati insediati a diverse quote, su terreni in pendenza, l'altezza di riferimento è quella media del fabbricato.

6. Volume

E' quello del manufatto edilizio che emerge dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi tecnici, dei porticati e delle scale di superficie non superiore a 18 mq. E' compreso però il volume relativo al parcheggio obbligatorio ai sensi delle leggi vigenti, se coperto e ricavato in elevazione, per altezze superiore a ml 2.40 e se chiuso su più di due lati. Per la valutazione delle cubature dei volumi tecnici si attiene al criterio seguito per la misurazione delle altezze.

7. Numero dei piani

Dove esiste questo parametro, si intende il numero dei piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro(attico) ed il seminterrato, se abitabile.

8. Distacco fra gli edifici

E' la distanza fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza con esclusione degli aggetti costituiti dai balconi, pensiline e terrazzi. Viene stabilito in rapporto all'altezza degli edifici che si fronteggiano o è fissata la misura minima assoluta.

9. Distacco dai confini

E' la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza con esclusione degli oggetti costituiti dai balconi, pensiline, e la linea di confine. E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici o è fissata la misura minima assoluta.

10. Aderenza fra gli edifici

E' quando il fabbricato viene addossato ad un fabbricato esistente per una parte o per tutta la sua lunghezza.

11. Indice di piantumazione

Indica il numero di piante di medio fusto (alb/ha) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.

12. Destinazioni d'uso

Per ogni zona sono stabilite una o più destinazioni d'uso specifico. Non possono essere consentite altre destinazioni funzionali.

13. Volumi tecnici

Ai fini del calcolo della volumetria ammissibile per volumi tecnici si intendono le scale con il relativo torrioni, gli ascensori e quelli necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di ventilazione ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile.

14. Distanza minima dalle strade

Rappresenta la lunghezza, misurata in proiezione orizzontale, del segmento che collega i punti più vicini della superficie coperta del fabbricato ; è espressa in ml. Le distanze minime ammissibili per ciascuna zona sono imposte dal D.M. 1444/68.

Per le zone del centro urbano (di tipo A e B) va' rispettato l'allineamento stradale o l'allineamento a fabbricati preesistenti o l'arretramento a ml 3.00 minimo.

15. Superficie coperta

Rappresenta la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti dell'edificio delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali.

Non concorrono alla formazione della superficie coperta:

le scale, le pensiline, gli sporti di gronda, i balconi a sbalzo, terrazzi, eventuali cabine per impianti ed i box auto.

Art. 15 ALTRE DEFINIZIONI EDILIZIE

1. Costruzioni – Per costruzione si intende qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con impiego di altro materiale; qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla

inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli.

2. Ricostruzione – Per “ricostruzione” si intende qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa demolita . La ricostruzione può portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente , recuperando le volumetrie preesistenti.
3. Ampliamento – Per “ampliamento” si intende l’aumento dell’estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare.
4. Sopraelevazione – Per “sopraelevazione” si intende l’estensione in senso verticale di tutto, o di parte, della costruzione esistente.
5. Manutenzione ordinaria – Per “manutenzione ordinaria” si intende qualsiasi intervento che riguardi le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
6. Manutenzione straordinaria – Per “manutenzione straordinaria” si intende l’insieme delle opere e delle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico- sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d’uso.
7. Restauro e risanamento conservativo – Per “restauro e risanamento conservativo si intendono tutti quegli interventi rivolti a conservare l’organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell’organismo stesso, ne consentano destinazioni d’uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dall’ esigenze dell’uso, l’eliminazione degli elementi estranei dell’organismo edilizio.
8. Ristrutturazione edilizia – Per “ristrutturazione edilizia” si intende il complesso degli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il

- ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell' edificio, l' eliminazione la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
9. Ristrutturazione urbanistica – Per “ristrutturazione urbanistica” si intende il complesso degli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
 10. Adeguamento igienico – funzionale : è un intervento che tende, attraverso modifiche della distribuzione e/o aggiunte volumetriche, a migliorare le condizioni igieniche e di abitabilità di un edificio o di un' unità abitativa, adeguandolo anche a nuove funzioni. Per tale adeguamento è consentito un incremento del 10% delle volumetrie preesistenti.
 11. Planovolumetrico: serve a suddividere in comparti una intera zona omogenea, nel caso in cui sia frazionata in più proprietà, al fine di non residuare zone o lotti interclusi. Esso è costituito da planimetrie, non inferiori alla scala 1. 500, da cui risulta lo stato di fatto e le previsioni di modifica.
 12. Superficie per opere di urbanizzazione primaria- L.n. 847/64 art. 4
Comprende le aree destinate alla viabilità (strade locali, strade interne e strade poderali), spazi di sosta e parcheggi, aree di verde primario, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione.
 13. Superficie per opere di urbanizzazione secondaria – L. n. 865/71 art. 44
Comprende le aree per l'istruzione, per le attrezzature di interesse comune e per gli spazi pubblici attrezzati, nonché le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi(acquedotti, elettricità, ecc.).
 14. Parcheggio – per parcheggio si intende l'area di pertinenza delle costruzioni stesse riservata alla sosta, manovra ed accesso degli autoveicoli (art.18 della legge 06/08/1967 n°765, legge 24/03/1989 n° 122).

Art. 16 DISPOSIZIONE VARIE

Per l'individuazione planimetrica dei provvedimenti di piano si fa riferimento alla zonizzazione di cui alle tavole di P.R.G. contrassegnate dai numeri Tav. 5, Tav. 6, Tav. 7 e Tav. 8 "Zonizzazione e rete viaria". Il volume consentito per i lotti inedificati, ricadenti in zone a diversa densità edilizia, è pari alla somma delle cubature corrispondenti a ciascuna zona compresa nel lotto. Per le aree non

edificate e di pertinenza degli edifici di progetto a termine di regolamento edilizio o delle presenti norme di attuazione, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla trascrizione di non edificabilità accettata dal proprietario per sé, successori ed aventi causa.

TITOLO II° ZONE OMOGENEE

Art. 17 ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone, classificate secondo le caratteristiche definite negli articoli delle presenti norme:

ZONA A - Preesistenze storico- ambientali, classificata in:

ZONA A1 - CENTRO STORICO

ZONA A2 - CENTRO URBANO

ZONA B - Residenziale esistente , classificata in :

ZONA B1 - RESIDENZIALE ESISTENTE SATURA

ZONA B2 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

(Residenziale di espansione a media densità abitativa)

ZONA B3 – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

(Residenziale di espansione a bassa densità abitativa)

ZONA E - Territorio rurale , classificata in:

ZONA E - AGRICOLA

ZONA S - Attrezzature pubbliche, o di uso pubblico, classificata in:

ZONA S1 - VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

ZONA S2 - ISTRUZIONE DELL'OBBLIGO

ZONA S3 - ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

ZONA S4 - PARCHEGGI PUBBLICI

ZONA S5 - ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE

ZONA S6 - VERDE PUBBLICO

ZONA F – Attrezzature di livello superiore, classificate in:

ZONA F1 - CIMITERO

ZONA F2 - ATTREZZATURE SPORTIVE

ZONA F3 - MERCATO RIONALE

ZONA F4 - VERDE DI RISPETTO

Art. 18 ZONA A1

(Preesistenze storico- ambientali. Emergenze monumentali)

Aree di interesse storico- artistico e monumentale costituite dal Palazzo Marchesale e dalla Chiesa "Maria S.S. Assunta in Cielo".

Sono ammessi, con concessione edilizia diretta, soltanto interventi di restauro conservativo, risanamento igienico, consolidamento statico, manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sono consentite destinazioni d'uso che non comportino alterazione della storica organizzazione spazio- volumetrica dei monumenti e dei luoghi.

Art. 19 ZONA A2

(Antico centro urbano)

Area costituente il vecchio nucleo abitativo del Comune. Nei riguardi delle strutture esistenti sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, e per gli edifici non significativi la sostituzione dell'edilizia esistente a parità di volume; è consentito, altresì, (nel limite massimo di 50 mc e 10 mq per unità abitativa) la realizzazione di servizi igienici per le abitazioni che ne risultassero prive e per le quali non è possibile reperire spazi interni per la realizzazione di tali servizi; i nuovi volumi dovranno inserirsi senza produrre turbativa all'ambiente ed al decoro urbano.

Gli interventi di edilizia ammessi troveranno puntuale definizione attraverso la elaborazione di Piani di Recupero e/o Programma Integrato di Riqualificazione Urbana.

Nelle more di approvazione di detti piani sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, risanamento igienico e consolidamento

statico della edilizia esistente che non comportino aumento delle superfici utili e mutamenti della destinazione d'uso dell'immobile.(art.31 lettere a,b,c, della L. 457/78) ovvero finanziati dalla L. 219/81 O 363/84.

Art. 20 ZONA B1

(Residenziale esistente satura)

Territorio di non recente urbanizzazione privo di particolari pregi architettonici e ambientali ad elevata densità edilizia

Nei riguardi delle strutture esistenti sono ammesse operazioni di sostituzione, per una cubatura totale pari a quella dell'edilizia sostituita, e di manutenzione straordinaria. è consentito, altresì,(nel limite massimo di 50 mc e 10 mq per unità abitativa)la realizzazione di servizi igienici per le abitazioni che ne risultassero prive e per le quali non è possibile reperire spazi interni per la realizzazione di tali servizi; i nuovi volumi dovranno inserirsi senza produrre turbativa all'ambiente ed al decoro urbano. Per gli edifici esistenti è consentito l'ampliamento nel rispetto dell'indice di zona.

Negli eventuali lotti liberi da costruzioni, sui quali non osti alcun vincolo di inedificabilità, è consentita la realizzazione di nuove strutture edilizie, che comprendano la quota di parcheggi privati fissata dall'art.18 della Legge 6.8.1967 nr.765 e rispondano alle seguenti caratteristiche:

- Indice di fabbricabilità fondiaria : 2,00 mc/mq
- Rapporto di copertura massima : 0,30 mq/mq
- Altezza massima degli edifici : 10,00 ml
- Distacco minimo tra gli edifici : 10,00 ml
- Distacco minimo dai confini : 5,00 ml
- Lotto minimo 300.00 mq

E' consentita la costruzione a confine

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : Concessione Edilizia Diretta

L'Amministrazione Comunale, di propria iniziativa o su proposta di soggetti privati interessati, potrà approvare dei Programmi Integrati di Riqualificazione Urbana estesi ad ambiti territoriali comprendenti almeno un intero isolato. In tale caso, in relazione alla più razionale utilizzazione delle aree e delle volumetrie ed al

conseguimento di una riqualificazione urbana ed ambientale, la volumetria esistente potrà complessivamente essere aumentata fino al massimo del 10%.

Art. 21 ZONA B2

(Residenziale di completamento)

Territorio di recente urbanizzazione privo di particolari pregi architettonici e ambientali di media densità edilizia.

Nei riguardi delle strutture esistenti sono ammesse operazioni di ricostruzione, per una cubatura pari a quella dell'edilizia sostituita, sono consentiti altresì gli ampliamenti nel rispetto dell'indice di zona. Nelle aree libere da costruzioni, sulle quali non osti alcun vincolo di inedificabilità, è consentita la realizzazione di nuove strutture edilizie, che comprendano la quota di parcheggi fissata dall'art.18 della Legge 06/08/1967 n 765 e rispondano alle seguenti caratteristiche :

- Indice di fabbricabilità fondiaria : 1,26 mc/mq
- Rapporto di copertura massima : 0,30 mq/mq
- Altezza massima degli edifici : 10,00 ml
- Distacco minimo tra gli edifici : 10,00 ml
- Distacco minimo dai confini : 5,00 ml
- Lotto minimo * 400.00 mq

- Standards : I lotti superiori a 1000 mq devono rilasciare il 30% della superficie per standards; da tale superficie viene detratta quella eventualmente rilasciata dallo stesso concessionario per sedi stradali; nei casi in cui praticamente non sia possibile il rilascio di terreno per standards , è possibile richiedere la monetizzazione degli stessi. E' consentita la costruzione in aderenza

* E' ammessa deroga ai lotti minimi preesistenti all'adozione del presente P.R.G.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : Concessione Edilizia Diretta.

Art. 22 ZONA B3

(Residenziale di espansione a bassa densità edilizia)

Territorio interessato da nuovi complessi insediativi residenziali prevalentemente ubicati nelle immediate adiacenze del centro urbano di Villa di Briano ed i rioni Campo d'Isola e Rione Vomero.

Nei riguardi delle strutture esistenti sono ammesse operazioni di ricostruzione, per una cubatura pari a quella dell'edilizia sostituita, sono consentiti ampliamenti nel rispetto dell'indice di zona. Nelle aree libere da costruzioni, sulle quali non osti alcun vincolo di inedificabilità, è consentita la realizzazione di nuove strutture edilizie, che comprendano la quota di parcheggi fissata dall'art.18 della Legge 06/08/1967 n 765 e rispondano alle seguenti caratteristiche :

- Indice di fabbricabilità fondiaria : 1.50 mc/mq
- Rapporto di copertura massima : 0,25 mq/mq
- Altezza massima degli edifici : 10,00 ml
- Distacco minimo tra gli edifici : 10,00 ml
- Distacco minimo dai confini : 5,00 ml
- Lotto minimo * 400.00 mq
- E' consentita la costruzione in aderenza

- Standards : I lotti superiori a 1000 mq devono rilasciare il 30% della superficie per standards; da tale superficie viene detratta quella eventualmente rilasciata dallo stesso concessionario per sedi stradali; nei casi in cui praticamente non sia possibile il rilascio di terreno per standards , è possibile richiedere la monetizzazione degli stessi.

* E' ammessa deroga ai lotti minimi preesistenti all'adozione del presente P.R.G.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : Concessione Edilizia Diretta.

Art. 23 COMPLESSO RELIGIOSO –SANTUARIO

Non è consentita l'edificabilità commerciale o residenziale nel raggio di 60.00 ml intorno al Santuario. E' consentita la realizzazione di opere di adeguamento ed ampliamento dei corpi annessi al Santuario , nel limite del 20% della preesistenza totale.

Art. 24 ZONA E - Territorio rurale agricolo

Territorio destinato all'esercizio dell'attività produttiva agricola. Gli interventi in queste zone devono essere rivolti allo sviluppo delle attività agricole - produttive ed alla tutela del territorio non edificato.

Le nuove costruzioni dovranno rispondere alle seguenti caratteristiche:

- indice di fabbricabilità fondiaria:
 - per l'abitazione * 0.03 mc/mq
 - per le pertinenze agricole 0.10 mc/mq
- distanza dai fabbricati 10.00 ml
- distacco minimo dai confini 5.00 ml
- altezza massima degli edifici 7.50 ml
- distanza dalle strade 20.00 ml
- lotto minimo 3.000,00 mq

Si intendono pertinenze agricole; le stalle, i silos, i magazzini ed i locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero – caseari , se realizzati in funzione della conduzione del fondo. Per gli allevamenti zootecnici, che possono essere consentiti esclusivamente nelle zone boschive, incolte e pascolive, non vanno superati i seguenti limiti:

- rapporto di copertura mq/mq 0.05
- distanza dai confini ml 20.00

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: Concessione edilizia diretta

Per la necessità abitative del conduttore del fondo agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreno non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'accorpamento non potrà consentirsi per volumi abitativi superiori a 500 mc.

Per le aziende che insistono su terreni di comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo Comune. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori restano vincolate alla inedificabilità e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione. Nelle zone agricole la concessione ad edificare per le residenze può essere rilasciata per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e

considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art.12 della legge 09/05/1975 n°153.

Le costruzioni a destinazione agricola esistenti possono essere ampliate fino ad un massimo del 20% del loro volume, purché tale volumetria sia direttamente utilizzata per la conduzione del fondo, adeguatamente documentata.

* Nelle zone agricole l'indice di fabbricabilità fondiaria, per le residenze, è elevato a 0.05 mc/mq per aree seminate irrigue con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva.

Art. 25 ZONA S1 -VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

Territorio destinato ad uso pubblico. E' ammessa la realizzazione delle attrezzature pubbliche o di uso pubblico espressamente individuate nelle tavole di "Zonizzazione e rete viaria allegate, comprendenti attrezzature sportive, per lo svago la cultura e il tempo libero, attrezzature commerciali compatibili con l'uso pubblico con esclusione degli impianti rumorosi o comunque nocivi all'igiene fisica. I volumi realizzabili dovranno essere strettamente connessi e correlati alla pratica dello sport. Le aree libere saranno sistemate a verde e/o a parcheggio ed adeguatamente piantumate.

Art. 26 ZONA S2 - Scuole

Territorio destinato ad attrezzature scolastiche (scuola materna, elementare, media e asilo nido) come individuato nelle tavole di "Zonizzazione". Gli interventi dovranno essere realizzati secondo le indicazioni contenute nel Decreto Ministeriale 18.12.75 relativo alle norme tecniche per l'edilizia scolastica.

Art. 27 Zona S3 - Attrezzature di interesse comune

E' ammessa la realizzazione soltanto di attrezzature pubbliche di interesse comune (culturali, religiose, sociali, assistenziali, amministrative, annonarie, per pubblici servizi quali uffici postali, sicurezza civile ecc.) ed impianti tecnologici (per il trattamento dei rifiuti solidi e delle acque reflue).

- Rapporto di copertura	0.40	mq/mq
- Altezza	12.00	ml
- Distanza dai confini	5.00	ml
- Distanza dalle costruzioni	10.00	ml

* E' ammessa la costruzione in aderenza

Nell'ambito di tali zone sono state individuate aree da destinare ad attrezzature religiose secondo quanto previsto dalla L.R. 9 del 05.03.90. Gli interventi di cui al comma precedente potranno essere realizzati, previo atto di convenzione con il Comune, direttamente dagli enti religiosi nel rispetto dei seguenti parametri:

Oltre ai locali per il culto sarà consentita la realizzazione di attrezzature sociali, assistenziali e per il tempo libero nonché la realizzazione di un alloggio di servizio, con un volume non superiore a 400 mc.

Art. 28 ZONA S4 - Parcheggio

Zona destinata al parcheggio. Sono consentiti tutti i lavori necessari per la realizzazione dell'opera. E' consentito l'eventuale locale per il custode.

- indice di piantumazione 100 alb/h

Art. 29 ZONA S5 - Poliambulatorio

Territorio destinato ad attrezzature sanitarie. Vigè l'obbligo di mantenere un indice di piantumazione di 100 alb/ha. Per ogni altra norma si rinvia ai regolamenti tecnici specifici.

Art. 30 ZONA S6 - Verde pubblico

Territorio inedificabile. Vigè il divieto di edificare costruzioni anche a carattere provvisorio. E' consentito ogni intervento atto alla manutenzione ed alla conservazione degli impianti a verde e delle opere ad essi connessi.

Sono consentiti manufatti di modesto volume, gradevoli alla vista, non necessariamente in muratura, destinati a chiosco bar o per la vendita di quotidiani:

Volume massimo 100 mc

Altezza massima 3.00 ml

Art. 31 ZONA F1 - Area cimiteriale

Il nuovo intervento è subordinato alla approvazione di un Progetto/Piano Regolatore Cimiteriale redatto nel rispetto della vigente normativa in materia (D.P.R. 10.09.90 n°285),

Art. 32 ZONA F2 - Attrezzature sportive

E' consentita la costruzione di locali (w.c. , spogliatoi e locale bar) a servizio dell'attività sportiva.

Per ogni altra norma si rinvia ai regolamenti tecnici specifici.

- Indice di fabbricabilità per i locali a servizio dell'attività sportiva : 0,10 mc/mq

Art. 33 ZONA F3 - Mercato rionale

Territorio destinato alla realizzazione del mercatino settimanale. Non sono ammesse opere fisse. Per ogni altra norma si rinvia al regolamento comunale.

Art. 34 ZONA F4 – Fasce di rispetto

Tale zona comprende le aree vincolate a tutela e salvaguardia dei nastri stradali, delle sponde dei fiumi e degli alvei di bonifica e irrigazione e dei cimiteri, nonché dei complessi artistico – monumentali.

a) Nastri stradali:

Al di fuori dei centri abitati sono previste le distanze minime a protezione del nastro stradale, ai sensi del D. M. 01.04.68 n° 1404 ;nelle zone di espansione urbana, invece, è prevista la distanza minima di ml 10.00 fissata dal Titolo secondo punto 1.7 degli "Indirizzi e direttive" allegati alla Legge Regionale 20.03.82 n°14.

Nelle fasce di rispetto stradale è vietata ogni edificazione; è consentita la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione, parcheggi, sistemazione a verde e coltivazioni. Le fasce di rispetto limitrofe a zone standards saranno utilizzate ad estensione delle destinazioni previste nelle norme relative; con esclusione di qualsiasi edificazione, anche di interesse pubblico. Per gli edifici esistenti è consentita solo la manutenzione straordinaria o la ristrutturazione a parità di volume, purché non in contrasto con i progetti di ampliamento, modificazione o nuovi allacciamenti in corso. Gli impianti per la distribuzione del carburante per autotrazione, possono

essere autorizzati per un periodo non superiore a 20 anni, eventualmente prorogabili, e purché siano intervallati ad una distanza non inferiore 700 m.

b Cimiteri:

la fascia di rispetto ai sensi del comma 1 dell'art. 338 del R.D. n°1265 del 27.07.1934, confermato dall' art. 57 del D.P.R. n° 285/90, è stata dimensionata pari a 200 ml. Nelle fasce di rispetto dei cimiteri vige il divieto assoluto di edificazione. In tali fasce possono essere realizzate strade, parcheggi ed impianti a servizio del cimitero, oltre all'uso dei suoli per fini agricoli. E' consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.

Nelle aree ricadenti in tale zona non sono ammesse, inderogabilmente, nuove costruzioni.

Tutte le destinazioni previste dal piano, nonché i relativi indici di utilizzazione, vanno verificati, ai fini della effettiva realizzabilità delle previsioni, sulla scorta degli eventuali vincoli speciali cui la zona potrebbe essere assoggettata. Tali destinazioni risultano quindi condizionate alla approvazione da parte delle autorità competenti.

Per tutto quanto non è in contrasto con le precedenti norme, valgono le disposizioni del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 35 RECUPERO URBANISTICO DEGLI INSEDIAMENTI ABUSIVI

Il presente P.R.G. è stato redatto anche ai sensi dell'art.29 della Legge 28.02.1985 n°47 ai fini del recupero edilizio degli insediamenti abusivi in riferimento alla sistemazione della rete viaria interna ed al collegamento con quella esterna ed all'adeguamento delle aree per attrezzature pubbliche.

Art. 36 RINVIO E COMPATIBILITA'

Per quanto non previsto e per la compatibilità delle presenti norme con le leggi regionali e nazionali si rinvia, in quanto applicabili, alle seguenti leggi:

- 1) Legge 17.08.1942 n° 1150 " Legge Urbanistica"
- 2) Legge 22.07.1971 n° 865 " Legge sulla casa"
- 3) Legge 18.04.1962 n° 167 "Edilizia Economica e popolare"
- 4) Legge 28.02.1985 n°47 " Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico – edilizia,recupero e sanatoria delle opere abusive"

- 5) Legge 14.05.1981 n°219 " Provvedimenti organici per la ricostruzione e lo sviluppo dei territori colpiti."
- 6) Legge Regionale 20.01.1982 n°14 " Indirizzi programmatici e direttive fondamentali relative all'esercizio delle funzioni delegate in materia di urbanistica, ai sensi dell'art. 1 –comma II – della Legge Regionale n° 01.09.1981 n° 65."
- 7) Legge Regionale 05.03.90 n°9 "Riserva di standards per attrezzature religiose".

Art. 37 MISURE DI SALVAGUARDIA

Ai sensi e per gli effetti della legge 3.11.52 n°1902, e successive modificazioni ed integrazioni, a decorrere dalla data di adozione del presente PRG e fino al Decreto del Presidente dell' Amministrazione Provinciale di Caserta di approvazione definitiva dello stesso, ogni richiesta di concessione o autorizzazione edilizia e' sospesa.

Sono fatte salve dalle misure di salvaguardia:

- le concessioni o autorizzazioni richieste ai sensi del vigente PRG e non in contrasto con quelle del presente Piano;
- la realizzazione di opere in attuazione di provvedimenti concessori (C.E. o L.C.), perfetti a termini di legge e rilasciati prima della adozione del presente Piano, e sempre che i relativi lavori vengano eseguiti nel rispetto dei termini temporali dei provvedimenti stessi;
- la realizzazione di opere pubbliche;
- la realizzazione di opere di somma urgenza per eliminare pericoli per la pubblica e privata incolumità, sulla base di ordinanza sindacale.

Villa Di Briano, li

Il Tecnico redattore
Ing. Ferdinando Corvino