

COMUNE DI SAN NICOLA LA STRADA

PRG 1984

u

PROGETTO DEL PRG	P.2
NORME DI ATTUAZIONE	

IL PROGETTISTA: ING. PIETRO MOTTA

IL SEGRETARIO COMUNALE
(Rag. Alberto Faraldo)



Partenza:	_____
Prot. N.	5483
Arrivo:	1 APR. 1987
Cat.	_____

IL COMMISSARIO AD ACTA: ING. ANTONIO DE SIMONE

Verste

COMUNE DI SAN NICOLA LA STRADA

NORME DI ATTUAZIONE PRGC 1984

TITOLO I°
DISPOSIZIONI GENERALI

100/10000

CAPITOLO I°
GENERALITA'

Art. 1.1

Finalità delle norme

*** Le presenti norme dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) del Comune di San Nicola La Strada ai sensi della L. N. 1150/42, della L.N. 10/77, della L.R. 39/78, della L.R. 14/82 e delle rispettive modifiche ed integrazioni, nel rispetto delle altre norme legislative e, in quanto compatibili, delle norme del Regolamento Edilizio.

*** Le presenti norme, in caso di contrasto con la relazione illustrativa del PRG, devono ritenersi prevalenti.

Art. 1.2

Elaborati del PRGC

*** Il PRGC è costituito dai seguenti elaborati di analisi:

- *1) PLANIMETRIA GENERALE 1:5000
del territorio comunale
(rilievo aerofotogrammetrico Ottobre 1982)
- *2) PLANIMETRIE PARZIALI 1:2000
in n° 6 fogli del territorio comunale
(rilievo aerofotogrammetrico Ottobre 1982)
- *3) Edificazione esistente: SETTORI DI RILEVAMENTO
Dati Planovolumetrici
(planimetria 1:5000)
- *4) Edificazione esistente: UNITA' DI RILEVAMENTO
Dati Planovolumetrici
(n° 7 planimetrie 1:1000)
- *5) Edificazione esistente: DATI PLANOVOLUMETRICI
(n° 20 fascicoli)
- *6) Edificazione esistente: NUMERO DEI PIANI
FUORI TERRA
(n° 6 planimetrie 1:2000)
- *7) Edificazione esistente: DESTINAZIONE D'USO
DEI PIANI TERRA
(n° 6 planimetrie 1:2000)
- *8) ZONIZZAZIONE
del vigente programma di fabbricazione
(planimetria 1:5000)
- *9) ALTRI STRUMENTI VIGENTI
di disciplina urbanistica
(planimetria 1:5000)
- *10) Stato di fatto: VINCOLI E ZONE DI TUTELA
(planimetria 1:5000)

- *11) Stato di fatto: R E T E I D R I C A
(planimetria 1:5000)
- *12) Stato di fatto: R E T E F O G N A N T E
(planimetria 1:5000)
- *13) Stato di fatto: R E T E D E L G A S
(planimetria 1:5000)
- *14) Stato di fatto: ILLUMINAZIONE STRADALE
(planimetria 1:5000)
- *15) Stato di fatto: R E T E V I A R I A
(planimetria 1:5000)
- *16) Stato di fatto: ATTREZZATURE PUBBLICHE
(planimetria 1:5000)
- *17) Stato di fatto: A R E E A C A V A
(planimetria 1:5000)
- *18) STUDIO GEOLOGICO
del prof. Antonio Vallario: Relazione
Carta geolitologica
Sezione geologica
Carta Clivometrica
Carta della stabilità
Carta idrogeologica
Carta della zonazione sismica
- *19) Stato di fatto: CARTA DELL'USO AGRICOLO
(planimetria 1:5000)
- *20) Stato di fatto: SETTORI URBANI
(planimetria 1:5000)
- *21) INQUADRAMENTO TERRITORIALE
(corografia 1:25000)

*** Il PRGC è costituito dai seguenti elaborati di progetto:

- *P.1) R E L A Z I O N E
- *P.2) NORME DI ATTUAZIONE
- *P.3) ZONIZZAZIONE E RETE VIARIA
(planimetria 1:5000)
- *P.4) ZONIZZAZIONE E RETE VIARIA
(n° 6 planimetrie 1:2000)

*** Gli elaborati planimetrici costituiscono parte integrante del PRG e sono dotati di una propria autonoma efficacia precettiva.

*** In caso di non corrispondenza tra tavole a scale diverse fa sempre testo la tavola a scala più dettagliata; gli elaborati P.2, P.3 e P.4 sono comunque gli unici elementi probanti in caso di controversia.

*** Gli elaborati di PRG sono parte integrante della delibera che adotta il PRG e pertanto ai sensi dell'art. 62, 5° comma, r.d. 3 marzo 1934 n° 383 (t.u. com. e prov.) i contribuenti possono chiederne copia al Comune.

Art. 1.3

Trasformazione urbanistica ed edilizia

*** Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, prevista dal PRGC e dal relativo PPA, partecipa agli

oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a "concessione" o ad "autorizzazione", di cui agli articoli 9.7, 9.8 e 9.9 delle presenti norme, da parte del Sindaco.

*** Le sole previsioni del PRGC e/o del relativo PPA non conferiscono inoltre la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici ove manchino le opere di urbanizzazione primaria, indicate al successivo articolo 9.5, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino, con apposito atto, a realizzarle a propria cura e spese, secondo le leggi e le prescrizioni comunali, con scomputo della spesa sostenuta sul contributo urbanizzativo dovuto.

Art. 1.4

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

*** La trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e l'utilizzazione del suolo ai fini edificatori nelle varie zone, anche in relazione alle destinazioni d'uso, sono regolate, oltre che dalle prescrizioni della normativa di attuazione del PRG e del Regolamento Edilizio (RE), dagli indici e dai parametri urbanistici ed edilizi definiti nei successivi articoli, riferiti alle zone omogenee di pertinenza descritte nel PRG stesso.

CAPITOLO II°
INDICI E PARAMETRI URBANISTICI
DEFINIZIONI

Art. 2.1

S.T. = Superficie territoriale

*** E' la superficie delle "zone omogenee" individuate dal PRGC, ciascuna delle quali è contraddistinta da apposita simbologia grafica e da apposita normativa di attuazione.

*** Alla superficie territoriale si applicano l'indice di fabbricabilità territoriale e/o l'indice di utilizzazione territoriale per determinare il volume e/o la superficie utile realizzabili in sede di intervento urbanistico preventivo.

*** In sede di progettazione degli interventi urbanistici preventivi, all'interno della superficie territoriale vanno ricavate: la superficie fondiaria, la superficie per le opere di urbanizzazione primaria, la superficie per le opere di urbanizzazione secondaria.

*** La superficie territoriale si misura al netto

delle aree delle strade iscritte nell'elenco delle vie pubbliche o di uso pubblico alla data di adozione del PRG.

Art. 2.2

S.F.= Superficie fondiaria

*** E' la superficie delle aree, a destinazione omogenea di zona, utilizzabili a fini edificatori, al netto delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria nonché delle strade aperte al pubblico transito, con esclusione di quelle private a fondo cieco; essa risulta dalla somma della superficie coperta e delle aree (scoperte) di pertinenza della costruzione.

*** La superficie fondiaria va suddivisa in lotti, le cui dimensioni minime sono fissate, per ciascuna zona omogenea, dalle presenti norme di attuazione del PRGC.

*** Alla superficie fondiaria vanno applicati l'indice di fabbricabilità fondiaria e/o l'indice di utilizzazione fondiaria per calcolare il volume e/o la superficie utile realizzabili su ciascun lotto in sede di intervento edilizio diretto (concessione).

Art. 2.3

U1= Superficie per le opere di urbanizzazione primaria

*** La superficie per le opere di urbanizzazione primaria è quella necessaria alla realizzazione delle opere elencate all'art. 9.5 delle presenti norme.

*** Tale superficie viene determinata caso per caso, in relazione alle necessità, in sede di intervento urbanistico preventivo o in sede di intervento edilizio diretto.

*** Dopo la realizzazione ed il collaudo, le opere di urbanizzazione primaria e le relative aree vanno cedute al Comune secondo le modalità fissate nella convenzione o nella concessione.

Art. 2.4

U2= Superficie per le opere di urbanizzazione secondaria

*** La superficie per le opere di urbanizzazione secondaria è quella necessaria alla realizzazione delle opere elencate all'art. 9.5 delle presenti norme.

*** La quantità di superficie per le opere di urbanizzazione secondaria da cedere al Comune in sede di intervento urbanistico preventivo è determinata dalle norme di attuazione del PRG per ciascuna zona omogenea, in rapporto al volume e/o alla superficie utile realizzabile all'interno dell'intervento stesso.

*** Nei comparti di intervento delimitati nelle tavole di PRG con apposito contorno, può anche essere

individuata graficamente la superficie per le opere di urbanizzazione secondaria.

*** La superficie per le opere di urbanizzazione secondaria va ceduta al Comune secondo le modalità fissate nella convenzione allegata all'intervento urbanistico preventivo.

Art. 2.5

S.I.= Superficie minima di intervento

*** La superficie minima di intervento è l'area minima della quale si deve disporre per poter eseguire un intervento urbanistico preventivo o un intervento edilizio diretto (in quest'ultimo caso si può denominare anche lotto minimo di intervento).

*** La superficie minima per gli interventi urbanistici preventivi può essere determinata dalle presenti norme di attuazione del PRG, oppure può essere individuata graficamente nelle mappe di PRG con apposito contorno (comparti di intervento unitario), oppure può anche coincidere con la superficie delle singole unità di "zone territoriali omogenee" identificabili nelle mappe di PRG perchè delimitate da zone a diversa destinazione urbanistica.

*** Tuttavia, per le zone soggette a piano di lottizzazione, il Comune, con apposita deliberazione motivata e senza dover ricorrere ad una variante, potrà stabilire le superfici minime di intervento e

quindi assoggettare la zona interessata anzichè ad un unico strumento urbanistico a più piani di lottizzazione.

*** Non possono essere approvati piani urbanistici attuativi che investono solo una porzione delle singole unità di "zone territoriali omogenee" qualora la porzione di zona omogenea risulti inferiore alla superficie minima di intervento fissata dalle norme del PRG. o da apposita deliberazione comunale.

Art. 2.6

Indice di utilizzazione territoriale

U.T.= S.U./S.T

*** E' la massima superficie utile (S.U.), espressa in metri quadrati, realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (S.T.).

Art. 2.7

Indice di utilizzazione fondiaria

U.F= S.U./S.F.

*** E' la massima superficie utile (S.U.), espressa in metri quadrati, realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (S.F.).

Art. 2.8

Indice di fabbricabilità territoriale

$$I.T. = V.C./S.T.$$

*** E' il massimo volume (V.C.), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (S.T.).

Art. 2.9

Indice di fabbricabilità fondiaria

$$I.F. = V.C./S.F.$$

*** E' il massimo volume (V.C.), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (S.F.).

Art. 2.10

Rapporto di copertura

$$R.C. = S.C./S.F.$$

*** E' la massima superficie coperta (S.C.) realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (S.F.).

*** Il rapporto di copertura è fissato dalle presenti norme di attuazione del PRG o dal piano attuativo.

CAPITOLO III°
INDICI E PARAMETRI EDILIZI
DEFINIZIONI

Art. 3.1

S.C.= Superficie coperta

*** E' la superficie della proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti fuori terra dell'edificio delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte (quali balconi aperti, sporti di gronda, pensiline e simili) con aggetto inferiore a metri 1,50.

*** Vanno invece incluse nella superficie coperta le proiezioni orizzontali di balconi chiusi lateralmente e di bow-windows.

*** La superficie coperta definita come sopra serve per verificare la corrispondenza della costruzione al rapporto di copertura R.C. fissato dalle presenti norme di attuazione del PRG o dall'eventuale piano urbanistico preventivo.

Art. 33R.E.

Art. 3.2

S.U.= Superficie utile

*** E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al perimetro esterno e pertanto al lordo di tutti gli elementi verticali (muratura, vano ascensore, scale, cavedi, logge rientranti, balconi coperti e chiusi lateralmente, ecc.).

*** Nelle zone residenziali dal computo della S.U. sono esclusi: i locali per i servizi tecnologici (quali centrali termiche e di condizionamento dell'aria, cabine elettriche secondarie, locali motore per l'ascensore, cabine idriche, locali per deposito di immondizia), le autorimesse, le cantine, con le relative scale di accesso, purchè non emergano rispetto al piano del terreno sistemato più di 100 centimetri (misurati all'intradosso del solaio) e che siano utilizzati esclusivamente dai residenti dell'edificio; nelle medesime zone residenziali sono altresì esclusi i porticati pubblici e privati, i piani terra su pilotis, i piani di servizio a livello terra di altezza interna non superiore a 2 metri, i balconi aperti sporgenti.

*** Nelle altre zone dal computo della S.U., come definita al precedente primo comma, sono esclusi soltanto gli impianti igienici, gli spazi di parcheggio di cui al successivo articolo 16.1, i

locali di sgombero e di deposito a servizio delle attività svolte, nonché la centrale termica, quella elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente, comunque per una superficie non eccedente la superficie coperta; vanno invece inclusi anche i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici strettamente funzionali all'esercizio dell'impresa.

Art. 3.3

V.C. = Volume del fabbricato

*** Il volume di un edificio è dato dalla somma dei prodotti delle superfici utili di ciascun piano fuori o dentro terra (superfici utili calcolate come al precedente articolo 3.2) per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile (incluso quindi lo spessore dei solai) ad eccezione del piano abitabile più alto, la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio, se piano, ovvero come media ponderata delle altezze se i solai sono inclinati.

*** Vanno computati anche i volumi realizzati entro terra se utilizzabili per residenze, uffici o attività produttive.

*** Il volume dell'edificio, calcolato ai sensi dei

precedenti commi, diviso per la superficie fondiaria pertinente all'edificio, deve dare un valore non superiore all'indice di fabbricabilità fondiaria stabilito dal PRG o dal piano urbanistico attuativo del medesimo.

CAPITOLO IV°

APPLICAZIONE ED UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

Art. 4.1

Applicazione degli indici

*** Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale si applicano in caso di intervento preventivo.

*** Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria si applicano in caso di intervento diretto, successivo o meno all'intervento preventivo.

*** Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale (I.T. e U.T.) determinano l'edificabilità nelle zone in cui l'attuazione del PRGC è subordinata alla formazione di P.U.E. di cui all'art. 9.2 delle presenti norme.

*** Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria (I.F. e U.F.) determinano l'edificabilità nei singoli lotti sia nel caso di attuazione di P.U.E. approvati , sia nel caso di edificazione in zone soggette ad intervento diretto; essi specificano

rispettivamente i volumi e le superfici utili che sono costruibili su ciascun lotto.

*** Quando siano prescritti sia gli indici di fabbricabilità che quelli di utilizzazione, va sempre applicato quello dei due che risulta più restrittivo, in base all'altezza tra piano e piano esistente o prevista nell'edificio di cui calcolare la superficie utile (S.U.) e il volume (V.C)

*** Ai fini del calcolo degli abitanti insediabili e del rapporto tra i diversi indici si applicano i seguenti parametri:

un abitante= una stanza=
metri cubi 100 (V.C.)=
metri quadrati 30 (S.U.)

Art. 4.2

Mancanza di indicazione di indici

*** La mancanza di indicazione per una determinata zona dell'indice di fabbricabilità o di utilizzazione da parte delle presenti norme di attuazione corrisponde per la zona interessata a un divieto assoluto di edificazione da parte dei privati.

Art. 4.3

Utilizzazione degli indici

*** L'utilizzazione totale degli indici di

fabbricabilità e di utilizzazione previsti dal PRG su una determinata area esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni sulla medesima area, tese ad utilizzare nuovamente l'edificabilità consentita da tali indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione. E ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento dell'area o di passaggio di proprietà dell'area o di parte della stessa.

*** Qualora un'area sia partecipe di una zona omogenea, sulla quale insistono costruzioni che si devono o si vogliono conservare e venga frazionata allo scopo di effettuare nuovi interventi edificatori, gli indici e le prescrizioni di PRG devono essere rispettati per le costruzioni esistenti e conservate e per le nuove da realizzare.

*** Al fine di applicare i principi precedenti l'Amministrazione Comunale verificherà, per ciascuna richiesta di concessione, se la superficie fondiaria oggetto della medesima risulta compresa in aree di pertinenza relative a costruzioni precedentemente autorizzate e che vengono conservate. In caso affermativo gli indici previsti dal PRG dovranno essere rispettati sia per le nuove costruzioni, rispetto alla superficie fondiaria dell'intervento, sia per l'insieme delle nuove costruzioni e di quelle esistenti che vengono conservate, rispetto all'area di pertinenza originaria.

*** Qualora invece la superficie fondiaria oggetto

dell'intervento non risulti compresa in alcuna area di pertinenza relativa a precedenti costruzioni edilizie, l'Amministrazione Comunale verificherà l'eventuale esistenza di aree contigue che, alla data di adozione del PRG, appartenessero alla medesima ditta intestataria dell'area in oggetto. Qualora ciò si verifici, il rispetto degli indici del PRG dovrà essere verificato sia con riferimento alla sola area oggetto dell'intervento sia all'insieme degli edifici e delle aree contigue che risultavano non frazionate alla data suddetta.

*** Non è consentito il trasferimento del volume edificabile o della superficie utile fra aree comprese in zone a diversa destinazione o a diverso uso e fra aree contermini.

*** Nel caso di edificazione successiva a P.U.E., i totali dei volumi e delle superfici utili che risultano costruibili sui singoli lotti, non possono superare quelli calcolati applicando alla superficie territoriale gli indici di fabbricabilità o di utilizzazione territoriale.

*** Il volume risultante dal prodotto della superficie coperta (S.C.) per l'altezza massima ammissibile (H.M.) non è comunque realizzabile: esso infatti corrisponde ad un solido, immaginario, all'interno del quale deve essere comunque compreso l'edificio ed è superiore a quello risultante dalla prescritta applicazione degli indici U.F. e I.F.:

Art. 4.4

Trascrizioni in mappa
e nei pubblici registri immobiliari

*** L'Ufficio Tecnico Comunale costituisce, conserva e aggiorna un archivio delle mappe catastali in scala 1:2000, distinte per isolato urbanistico-edilizio, su cui saranno contrassegnate le aree asservite a ciascun intervento edilizio autorizzato.

*** Ogni domanda di concessione deve essere corredata di una tavola che riproduca l'isolato interessato dalla richiesta, nella quale siano messi in risalto i confini dell'area asservita, e, con campitura piena, il profilo planimetrico del nuovo intervento.

*** In ogni caso, le aree di pertinenza dei singoli edifici utilizzate ai fini del calcolo degli indici urbanistici devono essere assoggettate a speciale vincolo a mezzo di atto di identificazione, che può essere l'atto di concessione edilizia, da trascriversi nei pubblici registri immobiliari a cura e spese dei singoli interessati.

CAPITOLO V°

DISTANZE E ALTEZZE DEI FABBRICATI

Art. 5.1

Costruzioni fronteggianti

*** Due costruzioni (A e B) si "fronteggiano" quando, supponendosi di far avanzare la sezione orizzontale di (A) secondo la direzione ortogonale ad un lato della sezione orizzontale di (B), si incontrano almeno in un punto.

Art. 5.2

Distacco tra costruzioni

*** E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza.

*** In tutte le zone del territorio è prescritto che la distanza minima, tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, sia pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo inderogabile di metri 10.

*** Nel caso di una sola parete finestrata

prospiciente una parete o parte di parete non finestrata la norma precedente si applica qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a metri 6, mentre se tale sviluppo è inferiore a metri 6 la distanza minima è ridotta a metri 5.

*** Le norme precedenti sulla distanza tra fabbricati si applicano solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti; non si applicano nel caso che entrambe le pareti (o parti di pareti) non siano finestrate.

*** La distanza tra fabbricati deve essere rispettata anche nell'ipotesi in cui l'edificio preesistente sia stato realizzato senza concessione, e anche se preesiste alla data di adozione del PRG edificio con parete in confine.

*** Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del PRG, la cui distanza dal confine sia inferiore a quella stabilita nel successivo articolo 5.4, le nuove costruzioni sui lotti limitrofi potranno essere realizzate ad una distanza dai confini pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di metri 5.

*** Le norme relative ai distacchi fra le costruzioni si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio prospicienti spazi esterni.

Art. 5.3

Distacco delle costruzioni

dai confini di proprietà e di zona

*** E' la distanza minima fra le proiezioni verticali del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine.

*** Nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti e nelle sopraelevazioni la distanza minima dal confine di proprietà o di zona deve essere pari alla metà dell'altezza del fabbricato prospiciente il confine stesso, con un minimo di metri 5, ad eccezione delle costruzioni industriali, artigianali e in zona agricola, per le quali la distanza minima è di metri 10.

*** La norma sulle distanze dai confini si applica sia quando il confine sia un limite di proprietà, sia quando il confine sia un limite di zona prevista dal PRG (ad esempio nel caso di zona limitrofa soggetta ad espropriazione).

*** Se preesiste alla data di adozione del PRG edificio con parete a confine, la distanza minima degli edifici dai confini di proprietà (non di zona) non può essere ridotta, ma può essere annullata e solo per aderirvi.

*** Non sono ammesse costruzioni in confine anche se a parete non finestrata.

*** Le norme sulle distanze dai confini vanno osservate anche se il fabbricato frontista sia più arretrato di quanto prescritto; in altri termini,

l'osservanza delle norme sulle distanze tra fabbricati non elude l'osservanza delle norme sulle distanze dai confini.

Art. 5.4

Distanze dei fabbricati
fra i quali siano interposte strade

*** Nelle zone omogenee C le distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti di edifici, e con salvezza delle prescrizioni di cui al precedente art. 5.3, devono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- metri 5 per lato, per le strade di larghezza inferiore a metri 7;
- metri 7,50 per lato, per le strade di larghezza compresa tra metri 7,00 e metri 15,00;
- metri 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a metri 15.

*** Qualora le distanze tra i fabbricati, computate come sopra prescritto, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze sono aumentate fino alla misura corrispondente a tale altezza.

*** Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso in cui l'intervento sia preceduto da uno strumento urbanistico preventivo

(P.U.E.) con previsione planovolumetrica che consideri un gruppo di edifici, ma soltanto lungo le strade interne con funzione esclusiva di distribuzione ai lotti.

*** Nelle planimetrie di PRGC possono essere prescritte con apposita simbologia distanze inferiori o superiori.

Art. 5.5

Misura delle distanze

*** Ai fini delle norme sulle distanze per costruzione deve intendersi non solo l'opera che abbia le caratteristiche di un edificio o di altra fabbrica in muratura, ma ogni altra opera che abbia carattere di permanenza e di stabilità, ancorchè manchi di propria individuazione ed autonomia, in quanto costituisca un semplice accessorio del fabbricato.

*** Non vanno computati i balconi aperti, coperti o scoperti, sviluppati lungo il fronte dell'edificio in tutto o in parte, e le scale a giorno con aggetto inferiore a metri 1,50 dal muro dell'edificio, i muri di recinzione e i muri di cinta di altezza non superiore a metri 3.

*** Vanno computati i garages, le logge rientranti sorrette da pilastri, i balconi chiusi lateralmente, le verande, i bow-windows, ecc.

*** Sono sottratti al calcolo gli elementi con

funzione puramente ornamentale, le condutture elettriche, i pali che le sostengono, ecc.

*** Le norme sui distacchi non sono applicabili alle costruzioni interrate.

Art. 5.6

H.F. = Altezza delle fronti

*** Ai fini della determinazione dei distacchi tra i fabbricati e dai confini l'altezza di ciascuna delle fronti di un fabbricato si misura nel piano della fronte più avanzata come differenza tra la quota della "linea di copertura" e la quota media più bassa tra quelle delle "linee di terra".

*** Le "linee di terra" sono definite, ai piedi della fronte che si considera, dai seguenti elementi:

*1.a) terreno allo stato naturale;

*1.b) terreno "sistemato", ossia modificato a seguito dell'inserimento dell'opera;

*1.c) marciapiede o piano stradale;

*** La quota della "linea di copertura" è definita nei successivi articoli 5.7 e 5.8 e 5.9.

Art. 5.7

Linea di copertura
per coperture piane a terrazza

*** Ai fini della determinazione delle altezze di cui

al precedente articolo 5.6, per i fabbricati con copertura piana a terrazza (copertura piana orizzontale) la "linea di copertura" è definita dalla quota del bordo superiore del parapetto pieno della terrazza o, in mancanza, del piano della medesima terrazza.

*** Se nel piano della fronte l'edificazione è a gradoni orizzontali si considerano le diverse quote dei singoli elementi di facciata, anche se strutturalmente costituenti un corpo unico.

Art. 5.8

Linea di copertura
per coperture a tetto

*** Ai fini della determinazione delle altezze di cui al precedente articolo 5.6, per i fabbricati con copertura a tetto la quota della linea di copertura per le fronti con la gronda è definita nel modo seguente:

*a) copertura a falda piana con pendenza non superiore al valore percentuale I% : è la quota della "linea di gronda", quest'ultima definita come la linea di intersezione dell'estradosso della falda con il piano esterno della fronte (da non confondersi quindi con il bordo superiore del canale di raccolta delle acque defluenti dal tetto);

*b) copertura a falda piana con pendenza superiore

al valore percentuale I%: è la quota della linea (o punto) di colmo diminuita della quantità $(I\%:100) \times (V:\text{tg}p^\circ)$, essendo V la differenza tra la quota della linea di colmo e la quota della linea di gronda definita come alla precedente lettera a) e p° l'angolo formato dalla falda col piano orizzontale.

*** Per i valori I% di cui ai precedenti punti a) e b) si assumono i seguenti valori:

- ai fini del calcolo della distanza tra fabbricati:

$$I = 100\%$$

(angolo formato col piano orizzontale: $i^\circ = 45^\circ$)

- ai fini del calcolo della distanza dal confine:

$$I = 200\%$$

(angolo formato col piano orizzontale: $i^\circ = 63^\circ 30'$)

*c) coperture a tetto aventi, tra linea di colmo e la linea di gronda, forma prismatica (a più falde con differenti inclinazioni), cilindrica o mista: si assume la quota della copertura ad una sola falda che, con la medesima linea di gronda e con la medesima quota della linea di colmo (e quindi con la medesima altezza V) e con la minima pendenza, contiene interamente la copertura considerata.

Art. 5.9

Linea di copertura
in casi particolari

*** Per i piani attici, cioè costruiti in arretrato

rispetto alla facciata dell'edificio, si applicano il criteri di cui al precedente articolo 5.8 con riferimento ad una falda ideale passante per la linea di copertura dell'attico e la linea di copertura del piano sottostante.

*** Se la linea di copertura definita nei precedenti articoli 5.7 e 5.8 non è costante per tutta la lunghezza della fronte (ossia se la linea di colmo e/o la linea di gronda ovvero se il profilo di sommità della fronte è una linea spezzata, curva o mista, a gradoni orizzontali), la quota della linea di copertura va calcolata come quota media ponderata rispetto alla sua proiezione nel piano orizzontale, purchè la differenza tra la quota massima e la quota media ponderata non sia superiore a 1 metro e/o la porzione di fronte con quote superiori a quella media ponderata non si estenda per una lunghezza superiore a metri 6.

*** Nei restanti casi si considera la fronte come costituita da tanti elementi con diverse linee di copertura e quindi di diverse altezze, per ciascuno dei quali vanno verificate le distanze.

Art. 5.10

H.M. = Altezza del fabbricato

*** Ai fini della verifica della corrispondenza della costruzione alla tipologia predeterminata, per ciascuna

zona omogenea dalle norme del PRG, l'altezza di un fabbricato si misura come differenza tra la quota della copertura e la quota media più bassa tra quelle delle "piani di terra" ai piedi dell'edificio.

*** Il "piano di terra" ai piedi dell'edificio è definito dagli elementi seguenti:

- *1.a) terreno allo stato naturale;
- *1.b) terreno "sistemato" (ossia modificato a seguito dell'inserimento dell'opera progettata);
- *1.c) marciapiede o piano stradale;
- *1.d) piano di calpestio del piano terreno e seminterrato abitabile o agibile.

*** La quota della copertura è definita nel modo seguente:

*2.a) per gli edifici a copertura piana orizzontale (copertura piana a terrazza): la quota dell'intradosso del solaio di copertura del piano abitabile più alto;

*2b) per gli edifici con copertura a falda, curva o mista: la quota media ponderale dell'intradosso della copertura rispetto alla proiezione della stessa sul piano orizzontale se l'intradosso della copertura costituisce il soffitto del piano abitabile o agibile più alto oppure se la differenza tra tale quota media e la quota dell'estradosso dell'ultimo solaio è superiore a metri 1,80; la quota dell'intradosso dell'ultimo solaio nei restanti casi.

*** Non sono computate le altezze dei volumi tecnici (scale, ascensore, ecc.) purchè siano contenute nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonica compiuta.

*** Ai fini del computo dell'altezza massima di un fabbricato un piano si considera abitabile se risponde ai requisiti di altezza e di livello indicati nel capitolo XVII°.

CAPITOLO VI°
DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI
DI
TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Art. 6.1

Categorie di intervento

*** In applicazione delle leggi nazionali e regionali vigenti, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono riconducibili alle seguenti categorie:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- demolizione con o senza ricostruzione
- nuova edificazione
- variazione della destinazione d'uso
- ristrutturazione urbanistica
- nuovo impianto
- attrezzatura del territorio
- uso e tutela delle risorse naturali.

Art. 6.2

Manutenzione ordinaria

*** Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. N. 1089/39 e dalla L. N. 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

*** In particolare sono opere di manutenzione ordinaria:

- *a) ripresa parziale, pulitura esterna, demolizione o rifacimento, tinteggiatura, pittura, totali o parziali, degli intonaci interni;
- *b) demolizione o ricostruzione, totali o parziali, di pavimenti interni;
- *c) demolizione o ricostruzione, totali o parziali, di rivestimenti interni;
- *d) pulitura, riparazione, rifacimento, sostituzione, tinteggiatura degli infissi interni;
- *e) pulitura esterna e ripresa parziale di intonaci esterni senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti;
- *f) rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie e

sempre che eseguiti senza modifiche ai preesistenti aggetti e ornamenti;

- *g) pulitura, riparazione, rifacimento o sostituzione, tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni esterne, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- *h) riparazione di grondaie e canne fumarie;
- *i) riparazione e ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

*** Per gli edifici industriali e artigianali costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano le opere di riparazione di impianti tecnologici.

*** Gli interventi di manutenzione ordinaria, nonché quelli previsti dall'art. 26 della L.N. 47/1985, non sono soggetti nè a concessione nè ad autorizzazione.

Art. 6.3

Manutenzione straordinaria

*** Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L.N. 1089/39 e dalla L.N. 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti

anche strutturali, fatiscenti o collabenti, degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienici, sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso.

*** In particolare sono opere di manutenzione straordinaria:

- *a) il rifacimento totale di intonaci e rivestimenti esterni, recinzioni, manti di copertura, zoccolature e pavimentazioni esterne, anche con modificazione dei tipi esistenti e delle tinte;
- *b) la destinazione ex novo di locali, compresi nell'edificio, a servizi igienici o agli impianti tecnologici;

*** Per gli edifici industriali e artigianali costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento della superficie utile e della produzione e senza variazione della destinazione d'uso.

*** Gli interventi di manutenzione straordinaria, ad eccezione di quelli previsti dall'art. 26 della L.N. n° 47/1985 (che non sono soggetti nè a concessione edilizia, nè ad autorizzazione), sono soggetti all'autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori.

Art. 6.4

Restauro e Risanamento conservativo

*** Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne 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 e ammesse dal PRG.

*** Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

*** Gli interventi di restauro e risanamento conservativo hanno la funzione fondamentale di assicurare la salvaguardia dell'edificio nel contesto dell'ambiente urbano.

*** Tramite detti interventi è possibile conseguire la valorizzazione dei caratteri architettonici e decorativi, il ripristino di parti alterate, la eliminazione di aggiunte degradanti, il consolidamento delle strutture dell'edificio (es. fondazioni, coperture), il miglioramento delle condizioni di abitabilità in ordine soprattutto alle esigenze

igieniche, allo scopo di realizzare, nel rispetto delle caratteristiche ambientali, la piena e concreta funzionalità degli immobili risanati e la loro rispondenza a idonee condizioni di igiene e salubrità.

*** Le opere di restauro e risanamento conservativo devono avvenire nel rispetto dei caratteri costruttivi e tipologici dell'ambiente preesistente senza alterazione sostanziale delle strutture originarie, con particolare riferimento alla veste architettonica esterna e alla struttura portante, elementi questi associati al carattere tipologico dell'edificio.

*** In caso di crolli parziali delle strutture originarie dell'edificio rientra negli interventi di risanamento conservativo la possibilità di ripristinarle nelle forme originarie.

*** Il restauro e il risanamento conservativo possono comportare, ove previsto dal PRG e compatibilmente con i caratteri dell'organismo edilizio e dell'ambiente, mutamenti della destinazione d'uso: in tal caso però non è applicabile la fattispecie di cui alla lett. b) dell'art. 9 della L.N. 10/77 ma il regime di cui al precedente art. 7 stessa legge.

*** Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ad eccezione di quelli previsti all'art. 26 della L.N. 47/1985, sono soggetti alla autorizzazione di cui all'art. 9.9 delle presenti norme.

Art. 6.5

Ristrutturazione edilizia

*** Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi in rapporto alle nuove esigenze funzionali, 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 strutturali dell'edificio, l'eliminazione di parti dell'edificio, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la modifica delle caratteristiche distributive del singolo alloggio o di più alloggi, la riorganizzazione dei collegamenti verticali ed orizzontali nonché dei servizi di uso comune, senza aumento del volume e delle altezze preesistenti.

*** La ristrutturazione edilizia può investire in modo soltanto parziale le strutture orizzontali (es. architravi, coperture) e verticali (divisori portanti) dell'edificio, ma non può toccare l'edificio in tutte le sue parti costitutive.

*** Sono compresi in tale categoria gli interventi di cui all'art. 9, punto e), della L.N. 10/77.

*** Non rientra negli interventi di ristrutturazione edilizia l'abbattimento totale di tutte le strutture interne e portanti (es. conservazione delle sole parti

perimetrali esterne).

*** L'intervento di ristrutturazione edilizia è soggetto alla concessione di cui all'art. 9.7 delle presenti norme, ad eccezione degli interventi di cui all'art. 9 della L.N. 10/77 (che sono soggetti alla concessione di cui all'art. 9.8) e degli interventi di cui all'art. 7 del D.L. 23.1.1982 n° 9 convertito con modificazioni nella legge 25.3.1982 n° 94 (soggetti ad autorizzazione), nonché degli interventi di cui all'art. 26 della L.N. 47/1985 (che non sono soggetti né a concessione né ad autorizzazione).

Art. 6.6

Demolizione con o senza Ricostruzione

*** Gli interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, possono avere per oggetto complessi edilizi, singoli edifici o parti di essi, nel rispetto della preesistente maglia viaria e di PRG.

*** Rientra negli interventi di demolizione con ricostruzione anche l'abbattimento totale di tutte le strutture interne portanti (es. conservazione delle sole parti perimetrali esterne dell'edificio).

*** Gli interventi di demolizione senza ricostruzione nonché le opere di sbancamento, di livellamento, di sgombero ed ogni altro lavoro necessario allo scopo, i rinterrì e gli scavi che non riguardino le cave, sono soggetti alla autorizzazione di cui all'art. 9.9 delle

presenti norme.

*** L'intervento di demolizione con ricostruzione è soggetto alla concessione, in coerenza con le caratteristiche degli edifici da ricostruire fissate dal P.R.G. e dalle presenti norme.

*** Anche i fabbricati che vengano demoliti per cause naturali potranno essere ricostruiti solo in conformità delle norme del R.E. e delle previsioni del PRG vigenti al momento della edificazione.

Art. 6.7

Nuova edificazione

*** L'intervento consiste nella edificazione di qualsiasi opera emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale; nonché di qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità ed incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitabile o agibile.

*** Il tipo di intervento comprende anche:

- *a) ampliamento: inteso come aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di volumi e superfici utili supplementari;
- *b) sopraelevazione: intesa come estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente;

*c) creazione di nuova superficie di piano mediante la costruzione di soppalchi o mediante la modifica dell'altezza dei piani

*d) chiusura di spazi privati già aperti, quali: portici, tettoie, fienili, androni, balconi, verande, pensiline, ecc.

*e) adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria per la parte mancante all'atto della richiesta di concessione.

*** Gli interventi di nuova edificazione sono soggetti alla concessione onerosa di cui all'art. 9.7 delle presenti norme, ad eccezione dei casi di cui all'art. 9 della L.N. 10/77, per i quali è prescritta la concessione gratuita di cui all'art. 9.8 delle presenti norme.

Art. 6.8

Variazione della destinazione d'uso

*** L'intervento consiste nelle modifiche, comportanti o meno opere edilizie, all'uso o alla funzione ammessa dal P.R.G. per l'area o l'edificio o di parte di essi.

*** Le categorie di destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone sono specificate negli articoli successivi.

*** Sono considerate variazioni della destinazione d'uso, ai fini delle presenti norme, le modifiche tra categorie diverse, nell'ambito delle singole zone, e non quelle all'interno della medesima categoria.

*** L'intervento di variazione della destinazione d'uso è soggetto alla concessione di cui all'art. 9.7 delle presenti norme.

Art. 6.9

Ristrutturazione Urbanistica

*** Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

*** Il tipo di intervento prevede la demolizione e la ricostruzione sulla base di parametri planivolumetrici specificati nelle planimetrie di P.R.G., ricavati dall'organizzazione morfologica e tipologica originaria.

*** L'intervento di ristrutturazione urbanistica è soggetto alla approvazione di un P.U.E. di cui all'art. 9.2 delle presenti norme.

Art. 6.10

Nuovo impianto

*** L'intervento comprende il complesso di tutte le opere necessarie per la formazione delle nuove aree urbane, secondo la destinazione prevista dal P.R.G., e

in particolare:

- *a) opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- *b) realizzazione di edifici destinati a residenza e/o attività produttive;
- *c) opere accessorie di arredo urbano.

***L'intervento di nuovo impianto è soggetto alla approvazione preventiva di un P.U.E. di cui all'art. 9.2 delle presenti norme.

Art. 6.11

Attrezzatura del territorio

*** Gli interventi sono rivolti alla costruzione di infrastrutture, impianti, attrezzature e opere pubbliche realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti, quali: Stato, Regione, Provincia, Comune, Aziende Autonome (Ferrovie dello Stato, Anas, ecc.), altri Enti pubblici non territoriali (Enel, Sip, ecc.) e Aziende concessionarie di pubblici servizi (gas, acqua, ecc.).

*** Sono inoltre quelli rivolti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione in attuazione di P.U.E., regolarmente approvati, da chiunque vengano eseguite.

*** Sono altresì compresi gli interventi di cui all'art. 9, punto a), della L.N. 10/77.

*** Gli interventi di attrezzatura del territorio sono soggetti alla concessione di cui all'art. 9.8 delle presenti norme.

Art. 6.12

Uso e tutela delle risorse naturali

*** Comprende tutti gli interventi rivolti al prelievo dalle falde idriche di acque sotterranee da utilizzare sia a scopo domestico (innaffiamento di giardini e di orti inservienti direttamente al proprietario e alla sua famiglia, all'abbeveraggio del bestiame), sia ad altri scopi, alle escavazioni di ogni tipo di materiali, alla perforazione di pozzi per la ricerca e lo sfruttamento di risorse del sottosuolo.

*** Sono comprese altresì tutte le opere tese alla difesa, alla salvaguardia ed all'uso delle risorse naturali realizzate dagli Enti pubblici istituzionalmente competenti o dai privati per conto dei suddetti Enti.

*** Ferme rimanendo le vigenti norme legislative, ogni intervento in questa categoria è soggetto ad un'autorizzazione, da parte dell'Autorità Comunale, che deve contenere ogni disposizione e prescrizione atta a garantire la più approfondita tutela idrogeologica, ecologica e ambientale del territorio comunale.

Art. 6.13

Interventi particolari
soggetti ad autorizzazione

*** La concessione edilizia non è richiesta nei seguenti casi:

- *a) per le cappelle realizzate nell'ambito del cimitero;
- *b) per l'attività estrattiva delle cave;
- *c) per l'installazione di linee elettriche;
- *d) per le opere statali e per quelle realizzate dalle amministrazioni statali sui beni demaniali;
- *e) per la costruzione di recinzioni con semplici pali di legno o in ferro infissi al suolo;
- *f) per la costruzione di una tettoia provvisoria non collegata strutturalmente ad opere esistenti;
- *g) per l'installazione di un box prefabbricato in lamiera adibito a custodia degli attrezzi di lavoro utilizzati durante la costruzione di un'opera.

Art. 6.14

Interventi particolari
soggetti a concessione

*** La concessione edilizia è necessaria nei seguenti casi:

- *a) per la realizzazione di case prefabbricate, boxes prefabbricati;
- *b) installazione al suolo di prefabbricati, a prescindere dalle caratteristiche di amovibilità e precarietà, e pertanto anche se non infissi né incorporati al suolo mediante fondazioni;

- *c) stazioni di servizio per la distribuzione automatica del carburante: colonnine, interrimento dei serbatoi, costruzioni accessorie, ecc.;
- *d) recinzione con opere in muratura di un'area, anche in zona agricola;
- *e) costruzione di una tettoia collegata ad un edificio o altro manufatto quale opera esterna;
- *f) realizzazione di un box annesso ad edificio regolarmente assentito;
- *g) opere anche di modesta entità realizzate in legno in quanto stabilmente infisse al suolo per un'utilizzazione durevole;
- *h) copertura stagionale di impianti sportivi con palloni di plastica pressurizzati;
- *i) capannone costituito da montanti in ferro, ancorati al suolo con plinti di cemento e coperti da tavole catramate;
- *l) opere da realizzare all'interno di un edificio di culto;
- *m) realizzazione di una serra all'interno di una corte, costituita da teli di plastica sorretti da strutture in ferro e agganciati ai muri perimetrali a destinazione stabile;
- *n) per la realizzazione di silos;
- *o) per la installazione di antenne radiofoniche;
- *p) per la realizzazione di cabina elettrica in cemento armato, anche se debba essere utilizzata per un tempo determinato.

CAPITOLO VII°

ALTRI PARAMETRI E TERMINI URBANISTICO-EDILIZI

Art. 7.1

Spazi interni agli edifici

*** Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai tre quarti del perimetro.

*** I tipi consentiti (regolamentari) sono classificati come segue:

*a) Cavedio o Chiostrina. Si intende uno spazio interno, che serve ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili, cioè non destinati a permanenza di persone, di superficie minima superiore ad un ottavo di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a metri 20 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a metri 3.

*b) Patio. Si intende uno spazio interno di un edificio ad un sol piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a metri 6 e pareti circostanti di altezza non

superiore a metri 4.

*c) Cortile. Si intende uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a metri 8 e la superficie del pavimento superiore ad un quinto di quella delle pareti che la circondano.

Art. 7.2

S.U.A.= Superficie utile abitabile

*** Ai sensi dell'art. 3 del D.M. 801/1977, nell'edilizia residenziale la superficie utile abitabile è la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi.

*** La superficie utile abitabile così definita serve per il calcolo del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione da corrispondersi secondo il disposto dell'art. 3 della L.N. 10/1977.

*** La superficie utile abitabile serve inoltre per il calcolo della superficie complessiva definita al successivo articolo 7.3 e, conseguentemente, per il calcolo del costo di costruzione.

Art. 7.3

S.N.R.=Superficie non residenziale

*** Ai sensi dell'art. 2 del D.M. 801/1977, nell'edilizia residenziale la superficie non residenziale è la somma delle superfici delle parti degli edifici residenziali destinata a servizi e ad accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porte e finestre.

*** Sono servizi e accessori:

*a) cantine, soffitte, locali motore ed ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed eventuali altri locali allo stretto servizio delle residenze;

*b) autorimesse singole o collettive;

*c) androni di ingresso e porticati liberi;

*d) logge e balconi.

*** La superficie non residenziale così definita serve al calcolo della superficie complessiva di cui al successivo articolo 7.3.

Art. 7.4

Superficie complessiva

*** Ai sensi dell'art. 2 del D.M. 801/1977, nell'edilizia residenziale, la superficie complessiva è la somma della superficie utile abitabile definita ai sensi del precedente articolo 7.1 e del 60% della superficie non residenziale definita al precedente articolo 7.2.

*** La superficie complessiva così definita serve per

calcolare il costo di costruzione ai fini della determinazione del contributo ad esso commisurato da corrispondersi secondo il disposto dell'art. 3 della L.N. 10/1977.

Art. 7.5

H.V. = Altezza virtuale

*** Ai sensi dell'art. 43 della L.N. 457/1978, per altezza virtuale di un edificio residenziale si intende il rapporto tra i metri cubi totali vuoto per pieno e la somma delle superfici utili abitabili degli alloggi compresi nell'edificio stesso.

*** L'altezza virtuale risulta quindi inversamente proporzionale al grado di utilizzazione ai fini abitativi dell'edilizia residenziale.

*** L'altezza virtuale serve per verificare i requisiti tecnici dei fabbricati fruanti di contributi ai sensi della L.N. 457/1978.

Art. 7.6

Superficie di vendita

*** S'intende la superficie adibita alle operazioni di vendita, sia destinata all'accesso del pubblico e del personale addetto alla vendita, sia occupata da banchi e scaffalature, ecc.

Art. 7.7

Arretramento

*** Concerne la "minima distanza" che l'edificio deve osservare da una infrastruttura viaria o da una pubblica attrezzatura. Si misura dal punto del fabbricato più vicino al confine dell'area pubblica, esclusi i balconi aperti.

*** L'arretramento vincola la posizione dell'edificio rispetto alla infrastruttura o pubblica attrezzatura, ma non riduce lo sfruttamento edilizio del lotto, sicchè gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione si applicano all'intero lotto.

Art. 7.8

Ciglio della strada

*** E' la linea della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi, quando queste siano transitabili, nonchè le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelli e simili).

Art. 7.9

Fronte di un edificio

*** Si dice "fronte" il tratto appariscente di un

edificio rispetto ad un punto di osservazione, cioè il suo "ingombro visuale", indipendentemente dall'andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano.

*** Lo sviluppo di una fronte è la distanza in metri fra i due punti estremi dell'edificio che sono visibili da parte dell'osservatore.

Art. 7.10

Balconi chiusi lateralmente

*** Per balconi chiusi lateralmente si intendono quelli dotati di tamponamento laterale (muro, grigliato, serramento fisso, ecc.) che si estende sino al soaglio soprastante.

*** Tali volumi aggettanti sono equiparati alle verande e pertanto sono soggetti alle norme sulle distanze.

Art. 7.11

A t t i c o

*** E' il "piano abitabile" (non necessariamente il più alto) situato immediatamente sopra i piani "normali" di un edificio, quando sia costruito:

- con caratteristiche strutturali e distributive diverse da quelle dei piani sottostanti ed
- in arretrato - almeno per una parte - rispetto al

filo esterno di facciata (cioè rispetto ai muri perimetrali dell'edificio),
in modo da occupare solo una parte della superficie di piano corrente e da consentire la formazione di un terrazzo in corrispondenza dell'arretramento.

*** Un "piano attico" deve pertanto avere i seguenti requisiti:

- essere situato subito sopra i "piani normali";
- essere in tutto in parte arretrato rispetto al filo esterno di facciata;
- disporre di un terrazzo "al piano", formato nella zona di arretramento.

*** Sopra un piano attico può aversi sia un ulteriore piano (superattico) sia una mansarda.

Art. 7.12

M a n s a r d a

*** E' l'ultimo "piano abitabile" di un edificio, ricavato sopra il piano d'imposta e nella sagoma del "tetto", il quale assume allo scopo un'idonea forma (solitamente trapezoidale) e viene adeguatamente finestrato nelle falde più inclinate onde illuminare ed areare i vani "sottotetto".

Art. 7.13

Fabbricato accessorio

*** Si dicono "accessori" quei fabbricati non abitabili che sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo, commerciale, ecc. oppure che hanno la funzione di contenere quegli impianti che per le loro caratteristiche funzionali o per motivi di sicurezza non possono trovare collocazione all'interno del fabbricato

*** Essi non possono essere autorizzati se non contestualmente al fabbricato "principale" od al servizio di un fabbricato "principale esistente".

*** Dove sono consentiti saranno ad un sol piano fuori terra e la loro cubatura sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile.

Art. 7.14

Piano abitabile

*** Si considera abitabile quel piano ove tutti o parte dei locali abbiano i requisiti igienico-sanitari (rapporto aeroilluminante, altezza, ecc.) per essere dichiarati idonei alla permanenza di persone.

Art. 7.15

Numero dei piani

*** Dove esiste questo parametro, si intende il numero totale dei piani interamente fuori terra, compresi gli eventuali piani in ritiro (attico e superattico) ed il



seminterrato se abitabile.

*** Negli edifici su pilotis non si computa il piano dei pilotis.

*** Neppure si computa il "piano di servizio" a livello terra, purchè quest'ultimo abbia un'altezza interna non superiore a 2,30 metri.

Art. 7.16

Tipo edilizio

*** E' un elemento di fabbricato comprendente gli alloggi serviti da una scala e contraddistinto dalla costanza di determinate caratteristiche distributive e organizzative.

Art. 7.17

Volumi tecnici

*** Si intendono le parti edificate esterne alla copertura (piana, falda o mista) dell'edificio e strettamente connesse con gli impianti tecnici destinati ad assicurare il comfort abitativo dell'edificio medesimo quali: impianto idrico, termico, televisivo, elevatorio (vano-scala, vano-macchine degli ascensori, ecc.), di ventilazione, di parafulmine, ecc.

*** I volumi tecnici non vengono computati ai fini della determinazione della volumetria massima

realizzabile su una determinata area.

Art. 7.18

Area pertinente

*** Per area pertinente s'intende l'area del lotto, cioè dell'appezzamento di terreno pertinente al fabbricato in progetto, da ampliare o ricostruire.

*** Non possono essere computate come facenti parte dell'area pertinente le aree di proprietà privata, ma di uso pubblico, come le strade e le piazze.

*** Qualsiasi area già pertinente a costruzioni eseguite od autorizzate, non potrà essere computata per altre costruzioni, qualora la sua sottrazione venga ad alterare, per i fabbricati esistenti od autorizzati, gli indici e le prescrizioni di zona.

Art. 7.19

Planivolumetrico

*** Elaborato grafico che deve accompagnare gli strumenti urbanistici esecutivi; nello stesso deve essere riportata l'ubicazione dei fabbricati, la relativa superficie coperta e la relativa altezza oppure almeno l'involucro massimo entro il quale debbono risultare contenuti gli edifici.

*** I suddetti elementi individuati negli elaborati di progetto divengono vincolanti in sede di rilascio

della concessione edilizia.

Art. 7.20

Indice di piantumazione

*** Indica il numero delle piante d'alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con la eventuale specificazione delle essenze.

Art. 7.22

Destinazione d'uso

*** Di un'area o di un edificio è il complesso di usi o di funzioni ammesse dal PRG per l'area o per l'edificio.

COMUNE DI SAN NICOLA LA STRADA

NORME DI ATTUAZIONE PRGC 1984

TITOLO II°
ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPITOLO VIII°

PROGRAMMATA ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 8.1

Il Programma pluriennale di attuazione

*** Il P.R.G. si attua sulla base del P.P.A. di cui all'art. 13 della L.N. 10/77 e della L.R. 39/78 e successive modifiche ed integrazioni.

*** Al di fuori delle aree incluse nei P.P.A., sono consentiti, nel rispetto delle prescrizioni del P.R.G. e delle presenti norme, gli interventi di cui all'art. 9 della L.N. 10/77.

*** Il P.P.A. coordina gli interventi pubblici e privati, in rapporto alle previsioni della spesa pubblica in coerenza con le indicazioni degli strumenti di programmazione comprensoriali e regionali.

*** Il P.P.A. ha durata triennale e può essere modificato ed integrato non prima di un anno dalla sua approvazione; deve inoltre essere sottoposto a revisione in seguito all'approvazione di varianti generali al P.R.G., al P.I.P. e al P.E.E.P.



*** Qualora entro i termini stabiliti dal P.P.A., nelle aree individuate nello stesso, gli aventi titolo, singolarmente o riuniti in Consorzio, non abbiano presentato istanza di concessione corredata degli atti, documenti ed elaborati richiesti dalle vigenti norme, il Comune, con deliberazione consiliare, espropria le aree e le acquisisce al proprio patrimonio.

*** Al di fuori del P.P.A. sono consentiti, nel rispetto delle prescrizioni delle presenti norme, gli interventi di cui all'art. 9 della L.N. 10/77.

CAPITOLO IX°
STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 9.1

Definizione

*** Il P.R.G. si attua attraverso i piani urbanistici esecutivi (P.U.E.) o attraverso gli interventi edilizi diretti, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente, delle prescrizioni grafiche e normative del P.R.G. e nel rispetto del relativo P.P.A.

Art. 9.2

Piani urbanistici esecutivi

*** Nelle zone ove è prescritto il P.U.E., la presentazione di ogni domanda di concessione edilizia è subordinata alla preventiva approvazione del piano suddetto, secondo le prescrizioni delle presenti norme.

*** I P.U.E. di cui alla Legge regionale 1° settembre 1981 n° 65 e previsti dal P.R.G. sono:

*1) Piano particolareggiato esecutivo (P.P.E.) di cui agli artt. 13 e seguenti della Legge 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modificazioni;

*2) Piano di lottizzazione convenzionata (P.L.C.) di cui all'art. 28 della Legge 17.8.1942 n° 1150 e successive modificazioni;

*3) Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla Legge 18.4.1962 n° 167 e successive modificazioni e integrazioni.

*** All'interno del perimetro dei piani di lottizzazione convenzionata di cui ai precedenti punti 1) e 2) del presente articolo, la superficie delle aree da cedere al Comune per urbanizzazione primaria e secondaria è determinata dal successivo articolo 9.5.

Art. 9.3

Piani di lottizzazione convenzionata

*** I Piani di lottizzazione convenzionata sono obbligatori per i nuovi insediamenti residenziali e produttivi nelle aree specificatamente indicate nelle planimetrie di P.R.G.

*** Sia nelle aree di cui sopra, sia nelle restanti aree, i proprietari singoli o riuniti in Consorzio, od il Comune con deliberazione consiliare nei casi stabiliti dal penultimo ed ultimo comma dell'art. 28

della Legge 17.8.1942 n° 1150 e successive modificazioni, possono redigere Piani di lottizzazione convenzionata.

*** Il proprietario o i proprietari interessati presentano al Comune la domanda, con la quale chiedono l'autorizzazione alla lottizzazione di terreno a scopo edilizio, secondo i disposti dell'art. 28 della LUN; a detta domanda vanno allegati sia il progetto di PL che lo schema di convenzione concernente gli oneri prescritti dal quinto comma del sopracitato articolo 28. Sul PL viene necessariamente richiesto il parere della C.E.C. Raggiunta, tra il Comune e gli interessati, la definizione del PL e dello schema di convenzione, vengono ambedue proposti al Consiglio Comunale per la formale adozione, mediante deliberazione nel cui dispositivo vanno anche precisati gli atti e gli elaborati che formano oggetto del deliberato. Detta deliberazione, dopo la prescritta pubblicazione all'Albo Pretorio in un giorno festivo o di mercato viene inoltrata, unitamente agli elaborati di rito, per il prescritto controllo del Comitato Regionale di Controllo.

*** Dopo la restituzione al Comune della deliberazione munita degli estremi di approvazione, questa è trasmessa alla Giunta Provinciale ai sensi dell'art. 5, 1° comma, della legge regionale 20 marzo 1982 n° 14 unitamente alla convenzione ed agli elaborati progettuali approvati.

*** Il Presidente della Giunta Provinciale su conforme e motivata deliberazione della Giunta può, entro trenta giorni dal ricevimento, chiedere al Comune l'adeguamento dello strumento attuativo in relazione:

*a) al rispetto delle leggi e dei regolamenti;

*b) alla conformità con le previsioni del P.R.G.C. nonché con quelle degli atti di pianificazione regionale e territoriale.

*** Trascorso il termine suddetto senza alcun intervento della Provincia, lo strumento urbanistico attuativo diventa esecutivo a mezzo pubblicazione, nel Bollettino Ufficiale della Regione Campania, dell'avviso dell'avvenuto deposito del Piano nella Segreteria comunale a libera visione del pubblico.

*** In assenza di iniziative dei proprietari, oppure quando questi, per l'eccessivo frazionamento della proprietà o per altri motivi, non riescono a raggiungere un accordo per l'edificazione convenzionata di una determinata zona, soprattutto se per la stessa, per motivi urbanistici, è prevista una sistemazione unitaria ovvero un'attuazione di carattere unitario che, in carenza di P.P.E., può essere assicurata soltanto da un PL, in tutti questi casi il Comune potrà avvalersi della facoltà di cui al penultimo comma dell'art. 28 della L.N. 1150/42.

*** A tal fine il Comune, con deliberazione Comunale, invita a mezzo di raccomandata i proprietari compresi nell'ambito territoriale da assoggettare a

pianificazione attuativa a predisporre un PL unitario e ad inoltrarlo, entro un termine stabilito, per le ulteriori determinazioni comunali di competenza, corredandolo degli elaborati prescritti e dello schema di convenzione.

*** Se, entro i termini stabiliti, i proprietari non provvedono a presentare il Piano, il Comune può procedere attraverso il Piano di lottizzazione di iniziativa pubblica riferito allo stesso ambito di cui al punto precedente.

Art. 9.4

Convenzioni

*** I progetti di P.U.E. di iniziativa privata vengono approvati dal Consiglio Comunale previa la stipula di una convenzione con i proprietari o gli aventi titolo che deve prevedere:

*1) la cessione gratuita entro i termini stabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, indicate nell'art. 4 della Legge 29.9.1964 n° 847, nonchè la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria nella misura prevista dal P.R.G.

*2) qualora l'acquisizione delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in

relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipula i lottizzanti corrispondano al Comune una somma comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree;

*3) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, nonché di una quota parte di quelle secondarie;

*4) al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti alla lottizzazione, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiori agli oneri previsti dalla deliberazione comunale di cui all'art. 1 della deliberazione del Consiglio Regionale n° 119/1 in data 28 luglio 1977.

*** Nella convenzione devono essere precisati:

*a) le caratteristiche del Piano proposto: volume complessivo costruibile ed indice medio di edificabilità, aree complessive della superficie ad uso privato e ad uso pubblico;

*b) superficie totale delle aree da destinare ad uso pubblico, distinte per destinazione (strade, verde pubblico, etc.);

*c) le opere di urbanizzazione primaria e

almeno in scala 1:500 della zona interessata dal Piano di lottizzazione con l'individuazione delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento, delle presenze naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli di natura idrogeologica e paesaggistica;

*e) progetto planovolumetrico almeno in scala 1:500 con l'indicazione delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune, nonché con l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere;

*f) il progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade ed agli impianti tecnici;

*g) relazione geologica particolareggiata, illustrante il piano e le risultanze delle indagini geologiche, geotecniche e geognostiche eseguite ai fini della prevenzione del rischio sismico, corredata da disegni, carte e rilievo della giacitura degli strati e della loro potenza fino alla profondità di 20-40 metri sulla base di indagini dirette e indirette, rilievo delle caratterizzazioni geotecniche dei terreni mediante prove di laboratorio in sito, rilievo dell'andamento della falda idrica mediante indagine diretta, rilievo della caratterizzazione sismica dei terreni; il tutto in conformità delle norme di cui alla legge regionale 7 gennaio 1983 n° 9.

Art. 9.5

Opere e Oneri di urbanizzazione

*** Le opere di urbanizzazione si distinguono in opere primarie ed opere secondarie.

*** L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere che costituiscono i requisiti atti e necessari per rendere edificabile ai sensi dell'art. 31 della L.N. 1150/1942 e sue successive modificazioni, un'area.

*** Esse sono, ai sensi dell'art. 4 della L.N. 847/1964, le seguenti.

*a) Strade

Tutte le strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti edificabili.

*b) Spazi di sosta e di parcheggio

Tutti gli spazi necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli in relazione alle caratteristiche degli insediamenti.

Per gli interventi edilizi a destinazione residenziale le aree di parcheggio dovranno essere dimensionate in base allo standard minimo di 3 mq. per 100 mc. di volume costruito, in aggiunta all'entità di cui all'art. 41 sexies della L.N. 1140/1942, di mq. 1 per 20 mc.

*c) Fognature

I condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle

acque luride (nere) ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete principale urbana, nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete principale e gli impianti di depurazione.

*d) Rete idrica

Le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessori, nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete principale.

*e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas

Le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici, ivi comprese le cabine secondarie, e del gas combustibile per uso domestico, nonché i condotti di allacciamento dei fabbricati alla rete principale urbana.

*f) Pubblica illuminazione

Le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico.

*g) Rete telefonica

La rete telefonica, ivi comprese le centraline telefoniche a servizio di fabbricati o gruppi di fabbricati.

*h) Spazi di verde attrezzato

Le aree pubbliche, in prossimità e al servizio diretto dei singoli edifici, mantenute a verde con alberature

ed eventuali attrezzature.

*** L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica, collettiva.

*** Esse sono, in linea di massima, le attrezzature collettive, aree ed opere di interesse pubblico di livello comunale ed intercomunale, elencate all'art. 4 della L.N. 847/1964, modificato dall'art. 44 della L.N. 865/1971, e dagli artt. 3 e 5 del D.M. 2.4.1968 n° 1444.

*** Devono inoltre essere considerate infrastrutture di urbanizzazione secondaria le opere accessorie alla viabilità e le relative aree.

*** In particolare:

- *a) asilo nido;
- *b) scuole materne;
- *c) scuole dell'obbligo (elementari e medie inferiori) nella misura complessiva di mq. 5,00 per abitante convenzionale insediabile
- *d) attrezzature collettive civiche (centri civici, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali, ecc.);
- *e) attrezzature collettive religiose;
- *f) spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale;

*g) spazi per il verde sportivo e gli impianti relativi.

*** Gli oneri di urbanizzazione sono stabiliti con deliberazione comunale nel rispetto delle tabelle parametriche fissate dalla Regione.

*** Nei P.U.E. relativi agli insediamenti residenziali le aree da cedere, oltre a quelle destinate alla viabilità, non possono essere inferiori a mq. 20 per ogni abitante convenzionale insediabile.

*** Nei P.U.E. relativi ad insediamenti residenziali esistenti, che prevedano interventi di demolizione e ricostruzione deve essere comunque ceduta al Comune una superficie di aree per parcheggio pubblico nella misura minima inderogabile di 2,5 mq. per abitante convenzionale insediabile.

*** Nei P.U.E. relativi ad insediamenti produttivi, le aree da cedere, oltre a quelle destinate alla viabilità, non possono essere inferiori al 20% della superficie territoriale (S.T.) di tali insediamenti, di cui il 10% per parcheggi ed il restante 10% per verde pubblico ed attività collettive.

*** Nei P.U.E. che prevedano insediamenti alberghieri, commerciali e per uffici pubblici e/o privati, le aree da cedere non possono essere inferiori a mq. 100 (di cui mq. 40 per parcheggi pubblici e metri quadrati 60 di verde pubblico alberato ed attrezzato) per ogni 100 metri quadrati di superficie utile (S.U.) di tali attività.

Art. 9.6

Intervento edilizio diretto

*** In tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto il P.U.E., e in quelle disciplinate da P.U.E. approvati, il Piano Regolatore Generale si attua per intervento edilizio diretto, subordinato al rilascio di:

- * concessione onerosa di cui al successivo art. 9.7
- * concessione gratuita di cui al successivo art. 9.8
- * autorizzazione di cui al successivo art. 9.9.

*** L'intervento edilizio diretto può essere effettuato sia da operatori pubblici, sia da privati, alle condizioni prescritte dalle presenti norme.

Art. 9.7

Concessione onerosa

*** La concessione edilizia onerosa è data solo per le aree incluse nel P.P.A. salvo nei casi di cui all'art. 9 della L.N. 10/77.

*** Nelle zone in cui il P.R.G. si attua mediante P.U.E., il rilascio delle concessioni è subordinato, oltre che alla preventiva approvazione del P.U.E., alla preventiva o contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative alle aree di cui al precedente primo comma.

*** La concessione edilizia deve prevedere tra

l'altro:

*1) gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, realizzate o da realizzare a cura del Comune, in proporzione al volume e alla superficie utile edificabili, determinati ai sensi dell'art. 5 della L. N. 10/77, ovvero, qualora dette spese vengono coperte, in tutto o in parte, attraverso la diretta esecuzione delle opere, le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla sua esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento al Comune;

*2) la quota di contributo commisurata al costo di costruzione determinato ai sensi dell'art. 6 della L.N. 10/77;

*3) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;

*4) l'obbligo di mantenere la destinazione d'uso nel rispetto delle norme del P.R.G.;

*5) le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti dalla concessione.

*** Nei casi di cui agli artt. 7 e 9, punto b), della L.N. 10/77, il contributo di cui al punto 1) del comma precedente è sostituito dall'impegno, assunto dal concessionario a mezzo di una convenzione o di un atto unilaterale d'obbligo, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione, determinati ai sensi della

apposita convenzione-tipo deliberata dal Consiglio Comunale, - in conformità della convenzione-tipo regionale.

Art. 9.8

Concessione gratuita

*** Nelle ipotesi previste dall'art. 9 della L.N. 10/77, escluso il punto b), la concessione edilizia è rilasciata a titolo gratuito e deve prevedere tra l'altro:

*1) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;

*2) l'obbligo di mantenere le destinazioni d'uso nel rispetto delle norme del P.R.G.;

*3) le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella concessione.

Art. 9.9

Autorizzazione

*** Per gli interventi di cui ai precedenti articoli 6.3 e 6.4, l'esecuzione dei lavori è soggetta ad autorizzazione del Sindaco che deve contenere, tra l'altro, le caratteristiche costruttive e tipologiche degli interventi e le relative destinazioni d'uso, nonché, se del caso, l'obbligo a rispettare le

destinazioni d'uso nel rispetto delle norme del P.R.G.
*** Sono altresì soggetti ad autorizzazione del Sindaco i seguenti interventi, sempre tuttavia nei limiti e nel rispetto del PRG e del R.E.:

*a) gli interventi di manutenzione ordinaria allorchè eseguiti negli stabili vincolati dalle leggi n° 1497 e 1089 del 1939;

*b) rivestimenti e coloriture di prospetti esterni che prevedano modifiche di preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori;

*c) installazione di tende aggettanti su spazi pubblici;

*d) installazione e modificazione di insegne, lapidi, cartelli, tabelle, mostre, vetrine, lumi e oggetti aventi scopo di pubblicità;

*e) apertura e modifica di accessi sulle fronti stradali o su aree pubbliche che non comportino alterazioni nel corpo di fabbrica;

*f) opere per allacciamenti di telefono e fornitura di energia elettrica, gas, ecc.;

*g) installazione di cabine telefoniche ad uso pubblico, nonchè di apparecchi distributori automatici;

*h) installazione di chioschi provvisori stagionali (con esclusione di uso, anche temporaneo, per alloggio) su spazi privati e/o pubblici;

*i) abbattimento di alberi in parchi e giardini privati e in complessi di valore ambientale;

*l) le varianti in corso d'opera di cui al comma 12° dell'art. 15, L. N. 10/77.

*m) costruzione di manufatti per il deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani;

*n) perforazione di pozzi per la ricerca ed estrazione di acque sotterranee;

*o) realizzazione di chioschi, cabine, strutture accessorie di servizi di pubblico trasporto e modifiche di ubicazione di strutture trasferibili;

*p) realizzazione e modificazione di recinzioni, *pavimentazioni ed arredi esterni, cippi commemorativi*
pubblicitari ed altri arredi, tipi commemorativi
e monumenti;

*q) costruzione di verande e pensiline;

*r) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero;

*s) le opere costituenti pertinenze ai sensi degli articoli 817 e 818 del codice civile od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti.

TITOLO III°
DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE

CAPITOLO X°
ZONIZZAZIONE

Art. 10.1

Suddivisione del territorio comunale in zone



*** Ai fini della trasformazione equilibrata del territorio e dello sviluppo ordinato della città, il territorio comunale è suddiviso in zone urbanistiche, come risulta dalle tavole P.3 e P.4, nelle quali si applica la disciplina generale e particolare delle presenti norme di attuazione.

*** Le zone urbane sono così classificate:

Zone A:

culturali ambientali

Zone B e C:

a prevalente destinazione residenziale

Zone D:

a prevalente destinazione produttiva

Zone E:

destinate all'agricoltura

Zone F:

pubbliche e di uso pubblico

CAPITOLO XI°

ZONE A: CULTURALI AMBIENTALI

Art. 11.1

Disciplina di intervento

*** Comprendono gli edifici e complessi isolati di carattere storico, artistico, ambientale e documentario.

*** Le planimetrie di P.R.G. individuano sull'intero territorio comunale le zone culturali ambientali come segue:

*A1) Chiesa di S. Maria degli Angeli con le aree di pertinenza;

*A2) Istituto di S. Maria delle Grazie con annessa chiesa e aree di pertinenza;

*A3) Edificio de Piccolellis in piazza Municipio con le aree di pertinenza;

*A4) Chiesa S. Maria della Pietà con le aree di pertinenza nella piazza omonima (Rotonda);

*** La disciplina di intervento sarà definita con piano particolareggiato esecutivo, alla cui adozione il Comune dovrà provvedere entro il termine di tre

anni dall'approvazione del P.R.G.

*** Prima dell'approvazione del suddetto piano particolareggiato sono ammessi gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di manutenzione ordinaria o straordinaria.



CAPITOLO XII°

ZONE B E C:

A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Art. 12.1

Destinazioni ammesse

*** Le zone residenziali B e C sono destinate alle costruzioni di abitazioni permanenti e dei relativi servizi, quali: autorimesse private e pubbliche, cantine, centrali termiche e tecnologiche, locali diversi di uso comune.

*** Ai fini dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane, sono ammesse, nei limiti e alle condizioni di cui ai successivi articoli, le seguenti categorie di destinazioni d'uso:

- servizi pubblici ad integrazione di quelli previsti nelle zone F; locali per associazioni politiche, sindacali, culturali, assistenziali e religiose;
- ristoranti, bar, locali di spettacolo e divertimento, sale da ballo, discoteche, banche, sedi di giornali, studi di emittenti private (radio e TV);
- commercio al dettaglio con superficie di vendita non

superiore a 200 metri quadrati (incrementabili della superficie destinata ad esposizione e deposito), uffici pubblici e privati, studi professionali;
- attività artigianali con massimo di 5 addetti con esclusione di attività nocive, inquinanti e comunque tali da provocare disagio alla residenza.

Art. 12.2

Zone B1: Edificate
di ristrutturazione urbanistica

*** Sono zone a prevalente residenza che, pur non presentando sempre l'esigenza di una radicale trasformazione statico igienica, richiedono interventi con carattere di ristrutturazione urbanistica.

*** In tali zone il P.R.G. si attua a mezzo di piani particolareggiati esecutivi (P.P.E.) nel precipuo intento di pervenire al risanamento ed al riordino dei volumi edilizi, alla determinazione degli interventi per le aree libere, alla riorganizzazione della viabilità principale e secondaria e, più in generale, alla riqualificazione urbanistica.

*** Il P.P.E. deve rispettare i seguenti indici:

*a) per le aree già edificate:

I.F. = 3,00 mc/mq

R.C. = 0,40 mq/mq

*b) per le aree libere:

I.T. = 2,00 mc/mq

R.C. = 0,40 mq/mq

*** L'altezza degli edifici non potrà superare i metri 16,00.

*** Distanze a norma dei precedenti articoli da 5.1 a 5.5.

*** Dai P.P.E. potranno essere fissati i comparti e i sub comparti di intervento e gli strumenti di esecuzione.

*** Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati nella misura e con le modalità fissate dall'art. 16.1 e dalla relativa tabella.

*** Prima dell'approvazione del P.P.E., negli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

*** Il Comune dovrà provvedere all'adozione dei P.P.E. entro il termine di tre anni dall'approvazione del P.R.G.

*** Scaduto tale termine gli interventi urbanistici potranno, in alternativa, essere oggetto anche di piani di lottizzazione convenzionata ad iniziativa privata, su una superficie di intervento non inferiore ad un isolato.

*** Essi dovranno fare riferimento ad uno studio quadro dei servizi, dovranno rispettare tutte le prescrizioni del P.R.G. e dovranno essere redatti nel rispetto delle leggi e delle presenti norme di attuazione.

*** Dalla volumetria rimangono esclusi i volumi degli edifici pubblici o di uso pubblico nonché delle opere ed impianti di interesse collettivo di natura pubblica e, in genere, tutte le attrezzature e gli impianti di cui al disposto del punto E dell'art. 2 D.M. 2.4.1968 n° 1444.

Art. 12.3

Zone B2: Edificate sature,
di integrazione e di completamento

*** Sono le zone a prevalente destinazione residenziale comprendenti:

*a) aree già edificate ed in cui si può considerare esaurita la possibilità edificatoria;

*b) lotti liberi o parzialmente edificati destinati alla nuova edificazione residenziale che, trovandosi in zona già urbanizzata, non necessitano di P.U.E.

*** In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto e sono consentiti i seguenti interventi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, nuova edificazione nel rispetto dei seguenti indici:

I.F. = 3,00 mc/mq

R.C. = 0,40 mq/mq

H.M. = 16,00 metri

*** Distanze a norma dei precedenti articoli da 5.1 a 5.5

*** Tutte le nuove costruzioni, anche nei casi di demolizione con ricostruzione, dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati nella misura e con le modalità fissate dal seguente art. 16.1 e dalla relativa tabella, di cui il 30% in uso pubblico ai margini dell'edificio.

Art. 12.4

Zone C1: Nuovo impianto

*** Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali.

*** In tali zone il P.R.G. si attua mediante P.U.E. di iniziativa privata nel rispetto dei seguenti indici:

I.T.= 2,25 mc/mq

R.C.= 0,40 mq/mq

H.M.= 16,00 metri

*** Distanze a norma dei precedenti articoli da 5.1 a 5.5.

*** Le planimetrie di P.R.G. indicano la viabilità: in sede di formazione del progetto planovolumetrico, può essere proposta una diversa ubicazione di tali aree.

*** Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati nella misura e con le modalità fissate dal successivo art. 16.1 e dalla relativa tabella.

*** Nel settore urbano "Appia Nord", nella Zona C1 ad Est di via Leonardo da Vinci, sono state individuate, con due retini sovrapposti e corrispondenti alle zone F8 e C1, le ubicazioni di quota parte delle aree da cedere al Comune e da destinare alle opere di urbanizzazione nei piani di lottizzazione.

*** Alle suddette aree si applica l'indice di fabbricabilità previsto per la Zona C1, ma la corrispondente volumetria deve intendersi trasferita all'intero ambito territoriale da assoggettare a piano di lottizzazione.

*** Per tali piani di lottizzazione la convenzione dovrà contenere un accordo tra i vari proprietari che garantisca ad ognuno l'edificabilità spettante alle sue aree in base al previsto indice territoriale e al quale resta subordinato il rilascio delle concessioni.

Art. 12.5

Zona C2 : di espansione
oggetto di P.E.E.P. in corso di attuazione

*** Comprende l'area perimetrata nelle planimetrie di P.R.G., oggetto di P.E.E.P. approvato con D.P.G.R. n° 3845 del 30.6.1979 in corso di attuazione.

*** In tale zona il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto, secondo le prescrizioni contenute nel P.E.E.P. approvato.

*** Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di

spazi per parcheggi privati nella misura e con le modalità fissate dal successivo art. 16.1 e dalla relativa tabella.

Art. 12.6

Zone C3: Edificate sature e di completamento
oggetto di P.L.C. in via di definizione

*** La zona è perimetrata nelle planimetrie di P.R.G. e comprende le aree oggetto del piano di lottizzazione di iniziativa privata a destinazione residenziale non ancora approvato.

*** In tale zona l'ulteriore edificazione è subordinata alla approvazione del P.L.C. e prima di tale approvazione negli edifici già realizzati sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

*** Il P.L.C. dovrà essere redatto con l'osservanza delle seguenti integrazioni e prescrizioni previste dal parere Servizio Urbanistica Regionale n° 1310 dell' 1.8.1979 (sulla base del quale, con deliberazione Giunta Regionale n° 8414 del 21.8.1979 e con il conseguente DPGR n° 07741 del 16.11.1979, venne concesso al Comune il nulla-osta regionale in ordine al progetto planivolumetrico relativo alla lottizzazione approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 8 del 5.2.1977) con la sola variante riguardante l'indice di fabbricabilità fondiaria, per

attuare l'aumento da 3 a 4 mc/mq:

*a) "La cubatura complessiva deve essere calcolata sulla base della densità territoriale prevista dal Programma di Fabbricazione del 1970 e pari a 200 ab/ha";

*b) e quindi, "posto 1 vano= 100 mc." (per abitante), con un indice di fabbricabilità territoriale pari a 2mc/mq;

*c) e pertanto sulla superficie territoriale di mq. 187.296 (comprensiva delle strade) "la cubatura deve essere mantenuta rigorosamente e globalmente nei 374.592 mc." (= 2 x 187.296);

*d) tale cubatura "a cui corrisponde un insediamento di 3746 vani e di un egual numero di abitanti" deve essere distribuita su di una superficie fondiaria di mq. 93.648 corrispondente all'indice di fabbricabilità fondiaria di 4 mc/mq (= 374.592:4);

*e) "la dotazione per gli standards, ai sensi dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968 n° 1444, deve essere di 18 mq per ogni abitante da insediare";

*f) e pertanto la superficie delle aree da cedere al Comune deve essere pari a mq. 67.428 (= 18x3.746)"(escluse le strade);

*f) "può essere considerata nella quantità di aree destinate a standards" la superficie di mq. 8.525 della Scuola Media di Viale Italia, "purchè detta area sia stata occupata dal Comune in data precedente all'approvazione del Programma di Fabbricazione" (e

quindi in data precedente al 22.4.1970);

*g) e "in tal senso va modificata la convenzione che deve prevedere la cessione gratuita dell'area stessa al Comune";

*h) la riduzione di cubatura (dai 392.000 mc. del planivolumetrico di progetto ai 374.592 mc. autorizzati) può essere effettuata con la riduzione di volumi in altezza";

*i) "per quanto riguarda lo schema di convenzione occorre, invece, che venga operato il raffronto tra l'impegno di spesa relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel planivolumetrico e le incidenze delle opere di urbanizzazione stabilite dal Comune sulla base delle tabelle parametriche definite, ai sensi dell'art. 3 della legge 28.1.1977 n° 10 dal Consiglio Regionale della Campania con la deliberazione n° 119/1 in data 28.7.1977";

*l) "la convenzione, modificata ed integrata in conformità delle norme della legge 28.1.1977 n° 10 e dopo la definitiva stipula, sarà sottoposta dal Comune alla Competente Sezione Provinciale di Controllo per quanto concerne gli aspetti finanziari e patrimoniali".

*** In conclusione, le caratteristiche progettuali del piano di lottizzazione, nelle due ipotesi: a) di inclusione e b) di esclusione dell'area per Scuola Media, dovranno essere le seguenti:

		Area Scuola Media mq. 8.525	
		compresa	esclusa
		(a)	(b)
Superficie territoriale			
(comprensiva di strade)	mq	187.296	178.771
di cui:			
Superficie fondiaria			
(destinata a residenze)	mq	95.242	89.619
Strade	mq	24.626	24.626
Spazi pubblici			
(comprensivi di piazze)	mq	67.428	64.530
Volume residenziale	mc	374.592	358.476
Vani (1 vano= 100 mc.)	n°	3.746	3.585
Abitanti (n° 1 per 1 vano)	n°	3.746	3.585
Dotazione per abitante	mq/ab	18	18
Indice di fabbricabilità:			
territoriale	mc/mq	2	2
fondiaria	mc/mq	4	4

*** Il Consiglio Comunale dovrà poi deliberare la necessità o meno dell'integrazione delle dotazioni di spazi pubblici da 18 a 20 mq. per abitante ai sensi del punto 1.4 delle direttive di pianificazione allegata alla L.R. 14/1982.

CAPITOLO XIII°

ZONE D: A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Art. 13.1

Destinazioni d'uso ammesse

*** Le destinazioni d'uso ammesse in tali zone, nel rispetto dei successivi articoli e delle indicazioni delle planimetrie del P.R.G., sono raggruppabili nelle seguenti categorie:

*a) attività artigianali e industriali di trasformazione e di conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici;

*b) attività artigianali e industriali del settore manifatturiero, delle costruzioni e degli impianti;

*c) attività annonarie, commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi e frigoriferi, attività di trasporto complementari;

*d) attrezzature per la viabilità, servizi pubblici e privati per le zone industriali e per le attività terziarie.

*** Nel rispetto degli indici previsti per le varie zone, è consentita, in tutte le zone a prevalente

destinazione produttiva, l'edificazione di uno o due alloggi, - per ogni lotto su cui insistano attività produttive, nella misura massima complessiva di metri quadrati 160 di S.U.A., per la proprietà e/o per il personale addetto alla sorveglianza; sempre nel rispetto degli indici previsti per le varie zone, sono ammessi gli uffici direttamente ed esclusivamente connessi all'attività dell'azienda.

Art. 13.2

Zona D1: Industriale
oggetto del Piano A.S.I. di Caserta
in corso di attuazione

*** E' la zona compresa nel Piano Regolatore Generale del Consorzio dell' Area di Sviluppo Industriale di Caserta approvato nel 1968.

*** Le trasformazioni e gli interventi in tale zona sono regolate dall'indicato strumento.

*** La concessione è subordinata alla convenzione o all'atto d'obbligo che regoli, caso per caso e secondo le disposizioni in vigore, il pagamento degli oneri di urbanizzazione e la realizzazione delle opere per il trattamento e lo smaltimento di rifiuti solidi, liquidi e gassosi.

Art. 13.3

Zone D2: Industriali e Artigianali



di nuovo impianto

*** Comprendono le aree previste per nuovi insediamenti artigianali e industriali con destinazione d'uso di cui alle categorie a), b) e c) del precedente articolo 13.1.

*** In tali aree il P.R.G. si attua mediante P.U.E.: piano di lottizzazione convenzionata (P.L.C.) secondo le prescrizioni di cui agli artt. 9.3 e 9.5 delle presenti norme o piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.).

*** In tali zone si applicano i seguenti indici:

U.T. = 0,40 mq/mq

H.M. = m 12 ad esclusione dei volumi tecnici

Distanza minima dai confini: m 10

Lotto minimo di intervento:

mq. 1.000 per le destinazioni artigianali

mq. 5.000 per le destinazioni industriali

*** Tutte le costruzioni devono essere dotate di spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità fissate dal seguente articolo 16.1 e dalla relativa tabella.

Art. 13.4

Zone D3: Attività terziarie
(Commerciali e di servizio)
esistenti e di completamento

*** Comprendono le aree a prevalente destinazione d'uso di cui alle categorie c) e d) del precedente articolo 13.1 individuate con apposita specifica simbologia nelle planimetrie di P.R.G.

*** In tali zone, in quanto già urbanizzate, il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, secondo le indicazioni riportate nelle planimetrie di P.R.G. e nel rispetto di quanto prescritto nei precedenti articoli 9.5, nonché degli indici e delle prescrizioni di cui ai punti seguenti.

*** Su tali aree possono essere realizzati:

*1) aree per officine, autorimesse, auto-sili nel rispetto dei seguenti indici:

U.F. = 0,60 mq./mq.

Distanze minime:

m 10 dai confini di proprietà e di zona

m 30 dalla Strada Statale Sannitica n° 87

m 60 dall' Autostrada Roma-Napoli

*2) aree per attrezzature e servizi aziendali e interaziendali connessi con le attività industriali e artigianali: mense e servizi sociali di carattere aziendale e/o interaziendale, uffici postali, sportelli bancari, alberghi, uffici tecnici, amministrativi, assicurativi, ecc., sia pubblici che privati, nel rispetto dei seguenti indici:

I.F. = 1,50 mc./mq.

U.F. = 0,45 mq./mq.

Distanze minime:

m 10 dai confini di proprietà e di zona
m 30 dalla Strada Statale Sannitica 7 bis
m 60 dall'Autostrada Roma-Napoli

*3) aree per attrezzature di carattere aziendale e interaziendale al servizio delle attività terziarie: centri elettronici, centri di formazione professionale, attrezzature sportive e ricreative per i dipendenti, ecc., nel rispetto dei seguenti indici:

I.T. = 1,50 mc./mq.

U.T. = 0,40 mq./mq.

Distanze minime:

m 10 dai confini di proprietà e di zona e dalle strade

*4) aree per distributori di carburanti e per attrezzature al servizio della viabilità (chioschi, lavaggi, assistenza meccanica, ecc.); per gli edifici sono ammesse esclusivamente strutture di tipo precario che possano essere agevolmente e rapidamente rimosse

*5) aree per attrezzature commerciali: su tali aree è consentita la realizzazione di esercizi commerciali aventi superfici di vendita superiore a metri quadrati 200, di uffici pubblici e privati, di autorimesse, di motel e alberghi, di locali per spettacolo, bar, ristoranti, ecc. La realizzazione, nonché la specificazione dei contenuti degli esercizi commerciali di cui sopra restano subordinate alle norme del Piano di Sviluppo e Adeguamento della rete di vendita.

Art. 13.5

Zone D4: Attività terziarie
(Commerciali e di servizio)
di nuovo impianto

*** Su tali aree, individuate con apposita specifica simbologia nelle planimetrie di P.R.G., possono essere realizzati: servizi di interesse pubblico, alberghi, uffici postali, sportelli bancari, uffici tecnici, amministrativi, assicurativi, ecc. sia pubblici che privati, studi professionali, centri elettronici, aree per attrezzature commerciali con superficie di vendita superiore a 200 mq., autorimesse, locali per spettacolo, bar, ristoranti, locali per associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose.

*** Non è ammessa la destinazione residenziale, salvo che per le abitazioni dei custodi degli immobili.

*** In tali zone il P.R.G. si attua per piani di lottizzazione convenzionata di cui al precedente articolo 9.3, che dovranno definire l'organizzazione planivolumetrica delle singole zone e le tipologie edilizie che dovranno rispondere alle seguenti caratteristiche:

- indice di fabbricabilità

territoriale: I.T.= 3,00 mc/mq

- rapporto di copertura massimo: R.C.= 0,50 mq/mq

- altezza massima degli edifici: H.M.= 16,00 metri

- distacco tra gli edifici: 100% di H.M.

- indice di piantumazione minimo: 150 alberi/ettaro

Art. 13.6

Zona D5: Area di servizio autostradale

*** E' destinata alle attrezzature per la viabilità autostradale. Per la normativa si rinvia ai regolamenti tecnici specifici.

Art. 13.7

Zona D6: Attività terziarie esistenti

*** Vale la normativa esposta nel precedente articolo 13.4.

CAPITOLO XIV°

ZONE E: DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

Art. 14.1

Zone E: Agricole di tutela

*** Sono destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non soltanto come funzione produttiva, ma come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale. L'unica attività consentita è la coltivazione dei fondi; vi è esclusa anche l'utilizzazione a deposito di materiali.

*** In queste zone sono consentite, unicamente per le aziende agricole esistenti ed in attività alla data di adozione del P.R.G., esclusivamente abitazioni o attrezzature necessarie alle attività di cui sopra e precisamente:

*a) costruzioni residenziali al diretto servizio della produzione agricola e delle esigenze dei lavoratori agricoli e dei loro familiari.

*b) stalle, porcilaie ed edifici per allevamenti, unicamente se legati ad una o più aziende agricole che

garentiscono almeno il 50% della base alimentare necessaria;

*c) silos, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti del suolo, ricoveri per macchine agricole, essiccatoi, locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari.

*** E' consentito l'intervento edilizio diretto mediante autorizzazione o concessione gratuita per le seguenti categorie di intervento:

manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione, costruzione nel rispetto dei seguenti indici:

*per le abitazioni:

I.F.= 0,03 mc/mq

H.M.= 7,50 metri

*per gli altri edifici:

I.T. (rispetto al fondo)= 0,05 mc/mq

H.M. (esclusi i volumi tecnici)= 9,50 metri

*** Distanze:

dai confini di proprietà e di zona= 10,00 metri

*** Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreni 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'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 metri cubi.

*** 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 le concessioni ad edificare per le residenze possono essere ottenute per la conduzione del fondo esclusivamente dai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero dai proprietari concedenti, nonché dagli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e considerati imprenditori ai sensi dell'art. 12 della legge 9 maggio 1975 n° 153.

*** La richiesta di nuove costruzioni dovrà essere corredata da una relazione che dimostri la congruità delle dimensioni dei fabbricati rispetto alla dimensione delle superfici colturali (in affitto e/o in proprietà, ma comunque nel territorio comunale) della azienda e ai suoi programmi produttivi.

CAPITOLO XV°
ZONE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO

Art. 15.1

Zone F1: destinate alla viabilità

*** Comprendono le sedi stradali, i percorsi pedonali e i sottopassi.

*** I tracciati viari riportati sulle tavole di P.R.G. hanno valore esclusivamente indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificarli senza che ciò importi variante al P.R.G.C.

Art. 15.2

Zone F2: di rispetto
stradale e cimiteriale

*** Una fascia di rispetto pari a quella disposta dal D.M. 1° aprile 1968 n° 1404, è prescritta a protezione di nastri stradali e degli incroci stradali, attrezzati e non, all'esterno del centro edificato esistente per la salvaguardia della viabilità, per gli ampliamenti delle corsie e l'inserimento di ulteriori eventuali allacciamenti.

*** Nelle fasce di rispetto stradale non possono essere - autorizzate nuove costruzioni ad uso residenziale, produttivo, industriale, artigianale e commerciale; sono ammesse: destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato della natura e delle coltivazioni agricole, parcheggi pubblici; potranno essere realizzati impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotto, fognature, elettrodotti, gasdotti, ecc.); vi potrà essere consentita soltanto l'edificazione precaria di recinzioni, parcheggi e stazioni di servizio e di rifornimento carburanti; tale precarietà dovrà risultare da apposito atto allegato alla concessione.

*** Per quanto riguarda le stazioni di servizio, dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni.

- altezza massima del fabbricato: metri 5
- numero di piani: 1
- rapporto di copertura: R.C.: mq/mq 0,10

*** All'esterno dei centri abitati le distanze tra gli accessi alle strade statali e provinciali non possono essere rispettivamente inferiori a metri 300 e a m 200.

*** Nelle aree ricadenti nella fascia di metri 100 dal perimetro del cimitero non sono ammesse inderogabilmente nuove costruzioni.

*** Sono tuttavia da consentirsi la manutenzione

ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume, degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di strade e parcheggi.

*** Alle fasce di rispetto stradale e cimiteriale, contrassegnate nelle planimetrie di PRG con apposito segno convenzionale, si applicano gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione corrispondenti al secondo retino in sovrapposizione, ma, essendovi vietata l'edificazione, la relativa volumetria o superficie utile è realizzabile sulle aree limitrofe (in caso di intervento diretto) ovvero è da intendersi trasferita nell'intero ambito territoriale da assoggettare a piano di lottizzazione

Art. 15.3

Zona F3: Attrezzature cimiteriali

*** E' destinata alle attrezzature cimiteriali, per le quali vale il sistema normativo delle disposizioni sul regolamento di polizia mortuaria di cui al D.P.R. 21.10.1975 n° 803.

Art. 15.4

Zona F4: C.I.A.P.I.

*** E' costituita dall'area occupata dal Centro Interaziendale di Addestramento Professionale per l'Industria (C.I.A.P.I.) i cui beni immobili sono

stati acquisiti dalla Regione Campania con L.R. 9.8.1978 n°-22, ai sensi della deliberazione C.I.P.E. in data 12.12.1972.

Art. 15.5

Zone F5: Attrezzature e servizi pubblici
di proprietà comunale

*** Comprendono le aree destinate a spazi, attrezzature e servizi pubblici di interesse comunale e sovracomunale, nonché quelle destinate alla realizzazione e gestione degli impianti tecnici, tecnologici, distributivi e di trasporto.

*** Le specifiche destinazioni d'uso sono individuate con apposita simbologia nelle planimetrie di P.R.G.; ulteriori precisazioni ed eventuali modificazioni e integrazioni possono essere decise dal Consiglio Comunale in sede di attuazione del P.R.G.

*** In tali zone il P.R.G. si attua di norma per intervento edilizio diretto, previa redazione ed approvazione di progetto da parte del Comune.

*** Tali aree, di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti, sono destinate alle seguenti attrezzature, individuate nelle planimetrie di P.R.G. con apposita simbologia:

*1) Zone per l'istruzione: sono destinate agli asili nido, scuole materne, scuole elementari e scuole

medie dell'obbligo.

*2) Zone per attrezzature civili di interesse comune: sono destinate alla costruzione di attrezzature partecipative, amministrative, annonarie, giudiziarie, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative, nonché per servizi pubblici quali uffici postali, sicurezza civile, ecc.; la realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica amministrazione.

*3) Zone per attrezzature religiose di interesse comune: sono destinate alle attrezzature religiose e relative attività integrative.

*4) Zone a verde attrezzato: sono destinate a parchi naturali, giardini ed aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti.

*5) Zone a verde sportivo: sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti, immersi nel verde, che deve occupare almeno il 30% dell'area.

*6) Zone per parcheggi pubblici: possono essere realizzati sia a livello stradale sia a più piani sopra e sotto il livello stradale.

Art. 15.6

Zone F6: Attrezzature e servizi pubblici
nell'ambito della Zona C2

*** Comprendono le aree individuate con apposite

simbologia nelle planimetrie di PRG e destinate alle attrezzature e servizi pubblici nell'ambito della Zona C2 oggetto del P.E.E.P. approvato con D.P.G.R. n° 3845 del 30.6.1979.

Art. 15.7

Zone F7: Attrezzature e servizi pubblici
nell'ambito della Zona C3

*** Comprendono le aree, già individuate con apposita simbologia nelle planimetrie di PRG, costituenti una quota parte delle aree già cedute o da cedere al Comune destinate alle opere di urbanizzazione nell'ambito della Zona C3 oggetto del piano di lottizzazione "Viale Italia" in via di definizione.

Art. 15.8

Zone F8: Attrezzature e servizi pubblici
nell'ambito delle zone C1

*** Sono costituite dalle aree già individuate nell'ambito della Zona C1 nel settore "Appia Nord" ad Est di via Leonardo da Vinci, da cedere al Comune e da destinare ad opere di urbanizzazione.

*** L'edificabilità corrispondente alla zona C1 e spettante ai proprietari di queste aree va trasferita con le modalità stabilite nel precedente articolo 12.4.

Art. 15.9

Zone F9: Attrezzature e servizi pubblici
da acquisire mediante esproprio

*** Tali aree sono preordinate all'acquisizione mediante esproprio da parte del Comune o degli Enti competenti.

*** Per le destinazioni d'uso e la disciplina di intervento si rinvia al precedente articolo 15.5.

Art. 15.10

Zona F10: Militare esistente

*** E' costituita dall'area militare esistente nel settore urbano "De Gasperi Nord" per la quale, previa intesa con l'Amministrazione Militare, si prevede la destinazione ad attrezzature e servizi pubblici.

Art. 15.11

Zona F11: Militare di nuovo impianto

*** E' destinata, previa intesa con l'Amministrazione Militare, ad una nuova collocazione degli impianti militari esistenti nel settore urbano "De Gasperi Nord".

*** Sono consentite soltanto costruzioni con destinazioni d'uso militari.



TITOLO IV°
NORME FINALI E VARIE

CAPITOLO XVI°
 MOBILITA' PEDONALE E VEICOLARE

Art. 16.1

P a r c h e g g i

*** In tutte le nuove costruzioni e nelle ricostruzioni vanno previsti, in aggiunta agli spazi per parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al precedente articolo 9.5 ed alle norme del precedente titolo III°, spazi di parcheggio nelle quantità prescritte per le diverse destinazioni delle aree e degli edifici dalla seguente tabella, che fa parte integrante del presente articolo.

*** Tali spazi potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse ovvero in aree di pertinenza dell'edificio oppure promiscuamente, o anche su aree che non facciano parte del lotto purchè siano asservite all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto trascritto.

*** Tabella degli spazi per parcheggio privato relativo alle costruzioni:
 destinazione residenziale: mq. 10 per mq. 50 di S.U.A.
 uffici privati e pubblici: mq. 10 per mq. 25 di S.U.

supermarket e negozi:	mq. 10 per mq. 10 di S.U.
ristoranti:	mq. 10 per mq. 10 di S.U.
teatri, cinematografi, luoghi di divertimento e di svago:	mq. 10 per mq. 10 di S.U.
magazzini di deposito:	mq. 10 per mq. 100 di S.U.
impianti industriali e artigianali:	mq. 10 per mq. 200 di S.U.

*** Nei casi di impianti scoperti e comunque non chiusi (cinema all'aperto, piste da ballo, campi da gioco, ecc.) i parcheggi non dovranno essere inferiori ad un posto macchina ogni tre posti di capacità dell'impianto; in ogni caso gli spazi per parcheggio previsti, costituiscono un minimo e devono essere adeguati alle eventuali diverse normative del Comune.

*** Le dotazioni per parcheggi ed autorimesse sono ulteriormente precisate nelle norme relative alle singole zone.

*** In tutti a parcheggi a livello stradale devono essere messe a dimora piante di alto fusto nei modi e nelle quantità previste nella concessione, calcolate in ogni caso, in base alla superficie totale destinata a parcheggio.

Art. 16.2

Elementi aggettanti

*** Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su

pubblici passaggi o comunque su percorsi di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm 10 al di sotto della quota di metri 3,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio.

*** Tale limitazione vale anche per le parti mobili degli infissi. Nel caso in cui gli infissi posti a quota inferiore ai metri 3,50 debbano necessariamente aprirsi verso l'esterno, gli stessi debbono essere opportunamente arretrati.

*** Balconi e pensiline debbono essere posti ad una altezza minima di metri 4 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o che lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di metri 4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.

*** Balconi e pensiline non debbono mai sporgere sul suolo pubblico oltre metri 1,20 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede rialzato.

*** Elementi aggettanti, come i balconi coperti e chiusi lateralmente e i bow-windows, sono soggetti al criterio della visuale libera e contano ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati, dai cigli stradali.

*** La distanza minima dai confini di balconi aperti, di pensiline di larghezza inferiore a metri 1,50, di cornicioni e di altri elementi aggettanti, per i quali non vale il criterio della visuale libera, deve essere

almeno pari a metri 3.

*** Negli interventi edilizi che attuano piani urbanistici preventivi con previsioni planovolumetriche è ammessa una distanza minima di metri 2 tra la proiezione orizzontale degli elementi aggettanti ed il confine con le zone destinate al verde di urbanizzazione primaria od alle urbanizzazioni secondarie.

Art. 16.3

Cancelli d'ingresso

*** I cancelli d'ingresso su strade e spazi pubblici, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.

Art. 16.4

Recinzioni

*** Le recinzioni devono rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve richieste dall' Ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano.

*** Si richiamano sul punto le norme in materia di circolazione stradale (R.D. 8.12.1933, n° 1740; L. 15.6.1959 n° 393; D.P.R. 30.6.1959 n° 420).

*** Gli strumenti urbanistici attuativi possono dettare norme e prescrizioni particolari per le recinzioni.

Art. 16.5

Muri di cinta

*** I muri di cinta non debbono superare i metri tre di altezza ai sensi degli articoli 878 e 886 del Codice Civile.

Art. 16.6

S t r a d e

*** Salvo diversa disposizione dettata dalle norme di PRG nelle zone residenziali, i piani particolareggiati o gli altri strumenti attuativi del PRG non possono prevedere strade interne (cioè con esclusiva funzione di distribuzione ai lotti del traffico veicolare) di larghezza complessiva (carreggiata e banchina laterale) inferiore a metri 7,50 , riducibili anche a metri 5,50 se si tratta di una strada ad un'unica corsia di marcia.

*** Sempre salvo diversa indicazione data dalle norme attuative del PRG nelle zone industriali, i piani particolareggiati e gli altri strumenti attuativi del PRG non possono prevedere strade di larghezza complessiva (carreggiata e banchine laterali)

inferiore a metri 10,50, riducibile a metri 8,50 se si tratta di strade ad un'unica direzione di marcia.

Art. 16.7

Marciapiedi

*** I marciapiedi lungo le strade (urbane ed extraurbane) non devono avere larghezza inferiore a metri 1,50.

Art. 16.8

Percorsi pedonali

*** Tutti i percorsi pedonali di uso pubblico, particolarmente quelli che danno accesso a edifici ed attrezzature collettivi, devono corrispondere alle caratteristiche dimensionali e qualitative richieste dall'art. 3 del D.P.R. 384/1978, in relazione all'eliminazione delle "barriere architettoniche".

*** E' consentito ridurre la larghezza minima dei percorsi pedonali a metri 1,20 solo nel caso di accessi a edifici e/o attrezzature private.

Art. 16.9

Distributori di carburanti

*** Nella realizzazione di nuovi distributori deve

essere particolarmente curata la fluidità del traffico fra distributore e strada e si deve tener conto dell'esigenza di eliminare distributori la cui posizione risulti pregiudizievole al traffico, nonché delle seguenti disposizioni:

- * distanza da altre stazioni di servizio:
 - disposte sullo stesso lato della via metri 500
 - disposte sul lato opposto metri 250
- * distanza dal filo stradale: metri 20
- * distanze da incroci stradali: metri 75

Art. 16.10

Eliminazione delle barriere architettoniche

*** Tutti gli edifici, i parcheggi e gli impianti pubblici, in particolare quelli di carattere collettivo-sociale, devono possedere i requisiti stabiliti dal D.P.R. 384/1978 per eliminare gli impedimenti fisici comunemente definiti "barriere architettoniche", che sono di ostacolo alla vita di relazione dei minorati.

*** Detti requisiti sono prescritti nelle nuove costruzioni, nonché in quelle già esistenti, nel caso che siano sottoposte a ristrutturazione.

CAPITOLO XVII°
ELEMENTI DI ABITABILITA'

Art. 17.1

Classificazione dei locali

*** Sono classificati locali tutti gli spazi coperti, delimitati da ogni lato da pareti. La parete interrotta da notevole apertura (arco o simili) deve considerarsi come divisoria di due locali, salvo che uno di questi; per le sue piccole dimensioni, non risulti parte integrante dell'altro.

*** I locali si classificano come segue:

*R) Locali destinati ad uso abitativo e relative pertinenze:

*RA) ambienti abitativi (soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, cucine, ambienti abitabili in genere);

*RS1) vani accessori compresi all'interno degli alloggi (servizi igienici, ripostigli, stanze prive di finestra, ambienti di servizio in genere);

*RS2) locali accessori esterni all'alloggio e/o comuni

a più unità immobiliari (cantine, soffitte non abitabili, locali motore ascensore, cabine idriche, lavanderie comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze; autorimesse singole e/o collettive, androni, vani scala);

*P) Ambienti per attività turistiche, commerciali e direzionali:

*PT1) negozi di vendita e sale di esposizione; sale di riunione; palestre, bar, ristoranti e sale di ritrovo; laboratori artigiani ed officine; magazzini, depositi e archivi nei quali sia prevista la presenza prolungata delle persone;

*PT2) uffici, studi professionali e laboratori scientifici e tecnici;

*PS3) locali accessori, a servizio dei locali di cui ai precedenti punti PT1 e PT2.

Art. 17.2

Requisiti minimi degli alloggi e dei locali

*** Negli edifici residenziali, gli alloggi debbono avere le caratteristiche di cui ai seguenti commi.

*** Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per i primi quattro abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi.

*** Qualora si intenda fruire dei mutui agevolati

assistiti dallo Stato di cui alla L.N. 457/1978, la superficie massima di ogni alloggio, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non può superare mq. 95, oltre a mq. 18 per autorimessa o posto macchina.

*** Gli alloggi monostanza non possono avere superficie inferiore a mq. 28 se per una persona e mq. 38 se per due persone.

*** Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di superficie non inferiore a mq. 14; le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9 se singole e di mq. 14 se doppie; nelle cucine deve essere previsto lo spazio per la lavastoviglie; nei locali destinati a servizi igienici deve essere previsto anche uno spazio per la lavatrice, con relativi attacchi e scarichi..

*** Tutti i locali di categoria RA devono essere provvisti di finestra apribile.

*** Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici (lavabo, vaso, bidet, vasca o doccia).

*** In alloggi di piccole dimensioni o nel caso di ristrutturazione sono consentite le cucine in nicchia, eventualmente annesse al soggiorno, purchè comunichino ampiamente con quest'ultimo e siano munite di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Art. 17.3

Altezza dei locali

*** a) Locali di categoria RA: altezza minima netta, misurata da pavimento a soffitto, m 2,70. Qualora si intenda usufruire dei contributi di cui alla L.N. 457/1978, l'altezza dei locali non potrà essere superiore a m 2,70. Nel caso di soffitti inclinati, l'altezza media per i locali di categoria RA deve corrispondere ai minimi sopra descritti, con un minimo nel punto più basso di m 1,60.

*** b) Locali di categoria RS1: altezza misurata come al precedente punto a) non inferiore a m 2,40 e non superiore a m 2,70 (ai fini della citata L.N. 457/1978).

*** c) Locali di categoria RS2: altezza minima non inferiore a m 2,20, con esclusione degli androni e dei vani scala e salvo quanto specificato da leggi e/o regolamenti specifici. I locali destinati a garages singoli, autorimesse private, depositi o ripostigli la cui altezza utile superi i m 2,40 sono considerati ai fini del calcolo della superficie utile di cui all'art. 3.2 di queste norme.

*** d) Locali di categoria PT1: l'altezza minima interna utile non deve essere inferiore a m 3,50, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici. Per i locali nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna



utile deve essere portata a m 4,50, salvo che i locali medesimi non siano dotati di impianti di aerazione e condizionamento dell'aria.

*** e) Locali di categoria PT2: altezza minima netta di m 2,70.

*** Per gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente possono essere ammessi locali con requisiti di altezza diversi da quelli elencati ai precedenti punti anche agli effetti della possibilità di godere delle agevolazioni di cui alla L.N. 457/1978.

Art. 17.4

Illuminazione e ventilazione

*** Tutti i locali appartenenti alla categoria RA e PT1 dotati di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi esterni liberi.

*** Detti locali devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da consentire un'uniforme distribuzione della luce nell'ambiente.

*** La dimensione delle finestre deve essere tale da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%. La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento e comunque mai inferiore a mq. 2 nel caso che il locale sia provvisto di una sola finestra apribile.

*** Per i locali di categoria PT1 possono essere richiesti requisiti di maggiore illuminazione o ventilazione in rapporto a leggi e/o regolamenti specifici.

*** Nei locali di categoria S il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/12 e in nessun caso la superficie delle finestre può essere inferiore a mq. 0,80.

*** E' consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno a condizione che:

*a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a 5 volte la cubatura degli ambienti stessi;

*b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzia di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;

*c) in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

*** I locali destinati a servizi igienici non possono avere accesso diretto dai locali di categoria RA e PT. Deve sempre esistere un disimpegno, salvo il caso che si tratti di una unità immobiliare (appartamento, ufficio, albergo, ospedale, ecc.) dotata di più servizi igienici, almeno uno dei quali deve avere

accesso dotato di disimpegno. Se il locale destinato a servizi ha accesso da un locale di categoria RA o PT deve essere unicamente asservito a tale locale.

Art. 17.5

Piani interrati

*** Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione del terreno esterna all'edificio. I locali dei piani interrati possono essere utilizzati esclusivamente per le destinazioni specificate all'art. 17.1, punto RA2 e punto PS3, a condizione che, fatte salve eventuali prescrizioni particolari in relazione alla destinazione d'uso, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato il ricambio d'aria.

Art. 17.6

Piani seminterrati

*** I locali il cui pavimento sia ad un livello più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna del terreno possono essere considerati abitabili qualora l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a m 3, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso, e quando almeno 1/2 dell'altezza complessiva del locale

sia al di sopra di detto livello del marciapiede o della più alta sistemazione esterna del terreno.
*** Devono inoltre essere soddisfatte tutte le altre condizioni relative all'aerazione, alle dimensioni e all'isolamento dall'umidità.

Art. 17.7

Sottotetti

*** I locali sotto le falde dei tetti, a seconda delle caratteristiche e dei requisiti possono essere classificati come abitabili o non abitabili.

*** I sottotetti abitabili devono avere altezza media e minima, dimensioni, volume d'aria disponibile, illuminazione e ventilazione analoghi a quelli dei locali di categoria RA e PT. Il solaio di copertura deve essere sempre integrato da un rivestimento esterno (controsoffitto) con interposta intercapedine che garantisca un'efficace protezione dalle variazioni della temperatura esterna, in modo che le caratteristiche di isolamento termico corrispondano a quelle prescritte in relazione alle norme per il contenimento del consumo energetico negli edifici.

*** I sottotetti sono considerati non abitabili se con altezze medie inferiori a m 1,80 e con lucernari di illuminazione di superficie inferiore a mq. 0,40. Nel caso di destinazione a lavanderia e stenditoi sono ammessi lucernari di dimensioni maggiori.

CAPITOLO XVIII°
NORME FINALI E VARIE

Art. 18.1

Edifici esistenti in contrasto con il PRG

*** Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni previste dal PRG, ove non sia previsto l'intervento mediante PUE o la destinazione di PRG non preveda l'esproprio, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti norme; potranno inoltre essere soggetti a tutti gli interventi di cui all'art. 9 della L.N. 10/77 e, per una sola volta, avere un aumento del 20% della S.U.A. esistente.

*** Nel caso di edifici esistenti preordinati all'esproprio saranno consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; in particolare, per gli immobili sedi di attività produttive inquinanti saranno anche consentiti i miglioramenti igienici e tecnologici atti ad abbassare i fattori inquinanti ed a migliorare le condizioni di lavoro degli addetti, purchè ciò non costituisca

potenziamento dell'attività produttiva.

Art. 18.2

Delocalizzazione di opere

*** Per le incompatibilità con le destinazioni urbanistiche di zona, si indicano le strutture e gli impianti da rimuovere dalle attuali dislocazioni:

- *a) Macello in via dei Mille;
- *b) Distributore di carburanti in piazza Parrocchia;
- *c) Impianto per la produzione di conglomerati bituminosi in via Marconi;
- *d) tutte le industrie e le lavorazioni che secondo l'elenco di cui all'art. 216 del T.U. sulle leggi sanitarie approvato con D.M. 23.12.1976 non possono essere esercitate nell'abitato.



Art. 18.3

Concessioni rilasciate

*** L'entrata in vigore del PRG e delle presenti norme comporta la decadenza delle concessioni edilizie non conformi, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati, nel qual caso dovranno essere improrogabilmente completati entro il termine stabilito dalla concessione.

*** In caso di inadempienza si applicano gli articoli da 9 a 12-16-33 della L.N. 47/1985.

Art. 18.4

Applicazione del PRG

*** Le planimetrie del PRG sono state formate su rilievi aerofotogrammetrici del 2 ottobre 1982.

*** L'inclusione nelle suddette planimetrie di edifici, le cui autorizzazioni sono state assoggettate a riesame amministrativo o giurisdizionale, ovvero siano in contrasto con le destinazioni del PF 1970, ovvero siano privi di autorizzazione, non ratifica o legalizza gli edifici stessi, anche se conformi alle presenti norme e/o al PRG.

Art. 18.5

Attività estrattive

*** Nell'ambito del territorio comunale non possono essere esercitate attività relative alla coltivazione di cave di tufo.

Art. 18.6

Prescrizioni antisismiche

*** Per le costruzioni la cui sicurezza possa comunque interessare la pubblica incolumità devono essere osservate le norme e le prescrizioni indicate dalla legge 25.11.1962 n° 1684, dalla legge 7.7.1974 n° 64 e

dal D.M. 19.6.1984 e successivi aggiornamenti.

Art. 18.7

Utilizzazione e riempimento delle cave

*** I sedimenti delle cave esistenti non possono essere utilizzati per discariche, anche se controllate.

*** E' fatto obbligo di procedere al loro riempimento previa presentazione al Comune di relazione geologico-geotecnica e del progetto nel rispetto del D.M. 21.1.1981.

Art. 18.8

Vuoti sotterranei

*** Nelle aree di pertinenza dei fabbricati più antichi dell'abitato, dove sono presenti cavità sotterranee, la concessione ad edificare è subordinata alla presentazione al Comune dell'esatto rilievo planimetrico e altimetrico del vuoto, della relazione geologico-geotecnica, nonché del progetto dell'eventuale riempimento e delle fondazioni.

Art. 18.9,

Vincoli di interesse ambientale

*** Cadono, a termini del D.M. 8.9.1961 integrato con D.M. 28.3.1985 sulla zona che si estende a partire



dalla tangente della Rotonda, lato Napoli, fino al confine del territorio di Caserta ed è costituita dai terreni posti sia a destra che a sinistra del viale Carlo III°, per una profondità di metri 300 a partire dal ciglio stradale, segnato dalla linea che separa le proprietà private dai controviali.

*** La disciplina specifica di tale zona è dettata dal D.L. 27.6.1985 n° 4312, convertito con modificazioni nella legge 8.8.1985 n° 431.

*** I proprietari, i possessori e i detentori delle aree comprese in tale zona non possono esplicitare interventi di trasformazione delle aree stesse e ad essi non può essere data la concessione a trasformare senza che abbiano ottenuto l'autorizzazione regionale, ai sensi ~~dell'art. 7 della legge 29.6.1939 n° 1497.~~

*** In ogni caso gli interventi consentiti sono regolati dalle norme dettate per le singole zone omogenee nelle quali ricadono.

1/ della legge regionale 10/82 e L. 431/85 e D.M. 21/9/84.

Art. 18.10

Salvaguardia e potenziamento
del verde e delle alberature

*** Nell'attuazione del PRG, specie per quanto si riferisce alle aree F; pubbliche e di uso pubblico, dovrà essere prioritariamente salvaguardata la esistente dotazione di alberature, cespugli, sistemazioni a verde.

*** Nei piani e nei progetti relativi alla realizzazione dei servizi di quartiere e delle attrezzature urbano-territoriali dovrà essere prevista la piantumazione di alberi e cespugli, di essenze compatibili con l'ambiente locale e con le caratteristiche climatiche e pedologiche.

*** Analoghi criteri dovranno essere seguiti negli interventi da realizzare nelle zone a prevalente destinazione residenziale e produttiva.

*** In particolare, nel caso in cui le zone artigianali ed industriali di nuovo impianto siano finite a zone residenziali, esistenti o di nuovo impianto, dovranno essere realizzate fasce alberate di isolamento, di profondità non inferiore ai sei metri.

Art. 18.11

Attrezzature commerciali

*** La realizzazione di attrezzature commerciali nel territorio comunale rimane disciplinata in via transitoria secondo il piano commerciale in vigore, fino all'approvazione del piano di sviluppo e di adeguamento della rete di vendita, previsto dalla L. N. 426/71.

Art. 18.12

Inquinamenti

*** Tutte le costruzioni e gli impianti esistenti, da trasformare o da realizzare ex novo, devono essere sufficientemente attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e dei materiali solidi e liquidi di rifiuto.

*** A tal fine devono essere rispettate tutte le disposizioni in proposito e, in particolare, la L. N. 319/76, con la metodologica e le norme tecniche in essa contenute.

Art. 18.13

Destinazione d'uso

*** La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata sia nei progetti di intervento edilizio diretto che in quelli di intervento urbanistico preventivo.

*** Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui è subordinato il rilascio della concessione, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.

*** Qualunque cambiamento della destinazione d'uso che implichi l'applicazione di una diversa normativa è subordinata a nuova concessione in variante.

Art. 18.14

V i n c o l i

*** Tutte le destinazioni previste dal piano, nonchè i

relativi indici di utilizzazione, vanno verificate, ai fini della effettiva realizzabilità delle previsioni, sulla scorta degli eventuali vincoli speciali cui la zona potrebbe essere assoggettata.

*** Tali destinazioni risultano quindi condizionate all'approvazione da parte delle autorità competenti.

Art. 18.15

Disposizioni finali

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

I N D I C E

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

Capitolo I° - Generalità

- Art. 1.1 - Finalità delle norme.....2
1.2 - Elaborati del PRG.....2
1.3 - Trasformazione urbanistica ed edilizia...5
1.4 - Indici e parametri urbanistici
ed edilizi.....6

Capitolo II° Indici e parametri urbanistici. Definizioni

- Art. 2.1 - Superficie territoriale.....7
2.2 - Superficie fondiaria.....8
2.3 - Superficie per le opere di
urbanizzazione primaria.....8
2.4 - Superficie per le opere di
urbanizzazione secondaria.....9
2.5 - Superficie minima di intervento.....10
2.6 - Indice di utilizzazione territoriale...11
2.7 - Indice di utilizzazione fondiaria.....11
2.8 - Indice di fabbricabilità territoriale...11
2.9 - Indice di fabbricabilità fondiaria.....12
2.10 - Rapporto di copertura.....12

Capitolo III° Indici e parametri edilizi. Definizioni

- Art. 3.1 - Superficie coperta.....13
3.2 - Superficie utile.....14
3.3 - Volume del fabbricato.....15

Capitolo IV°

Applicazione ed utilizzazione degli indici

- Art. 4.1 - Applicazione degli indici.....17
 4.2 - Mancanza di indicazione di indici.....18
 4.3 - Utilizzazione degli indici.....18
 4.4 - Trascrizioni in mappa.....21

Capitolo V°

Distanze e Altezze delle costruzioni

- Art. 5.1 - Costruzioni fronteggianti.....22
 5.2 - Distacco tra costruzioni.....22
 5.3 - Distacco delle costruzioni
 dai confini di proprietà e di zona.....23
 5.4 - Distanze dei fabbricati fra i quali
 siano interposte strade.....25
 5.5 - Misura delle distanze.....26
 5.6 - Altezza delle fronti.....27
 5.7 - Linea di copertura
 con coperture piane a terrazza.....27
 5.8 - Linea di copertura
 con coperture a tetto.....28
 5.9 - Linea di copertura in casi particolari..29
 5.10 - Altezza di un fabbricato.....30

Capitolo VI°

Definizione degli interventi di
trasformazione urbanistica ed edilizia

- Art. 6.1 - Categorie di intervento.....33
 6.2 - Manutenzione ordinaria.....34
 6.3 - Manutenzione straordinaria.....35
 6.4 - Restauro e risanamento conservativo.....37
 6.5 - Ristrutturazione edilizia.....39
 6.6 - Demolizione con o senza ricostruzione...40
 6.7 - Nuova edificazione.....41
 6.8 - Variazione della destinazione d'uso....42
 6.9 - Ristrutturazione urbanistica.....43
 6.10 - Nuovo impianto.....43
 6.11 - Attrezzatura del territorio.....44
 6.12 - Uso e tutela delle risorse naturali.....45
 6.13 - Interventi particolari
 soggetti ad autorizzazione.....45
 6.14 - Interventi particolari
 soggetti a concessione.....46

Capitolo VII°

Altri parametri e termini
urbanistici ed edilizi

Art. 7.1	- Spazi interni agli edifici.....	48
7.2	- Superficie utile abitabile.....	49
7.3	- Superficie non residenziale.....	49
7.4	- Superficie complessiva.....	50
7.5	- Altezza virtuale.....	51
7.6	- Superficie di vendita.....	51
7.7	- Arretramento.....	52
7.8	- Ciglio della strada.....	52
7.9	- Fronte di un edificio.....	52
7.10	- Balconi chiusi lateralmente.....	53
7.11	- Attico.....	53
7.12	- Mansarda.....	54
7.13	- Fabbricato accessorio.....	54
7.14	- Piano abitabile.....	55
7.15	- Numero dei piani.....	55
7.16	- Tipo edilizio.....	56
7.17	- Volumi tecnici.....	56
7.18	- Area pertinente.....	57
7.19	- Planivolumetrico.....	57
7.20	- Indice di piantumazione.....	58
7.21	- Destinazione d'uso.....	58

TITOLO II° - ATTUAZIONE DEL PRG

Capitolo VIII°

Programmata attuazione del P.R.G.

Art. 8.1	- Il Programma pluriennale di attuazione..	60
----------	--	----

Capitolo IX°

Strumenti di attuazione

Art. 9.1	- Definizione.....	62
9.2	- Piani urbanistici esecutivi.....	62
9.3	- Piani di lottizzazione convenzionata....	63
9.4	- Convenzioni.....	66
9.5	- Opere e oneri di urbanizzazione.....	70
9.6	- Intervento edilizio diretto.....	74
9.7	- Concessione onerosa.....	74
9.8	- Concessione gratuita.....	76
9.9	- Autorizzazione.....	76

TITOLO III° - DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE

Capitolo X° - Zonizzazione

- Art. 10.1 - Suddivisione del territorio comunale
in zone.....80

Capitolo XI°

Zone A: Culturali Ambientali

- Art. 11.1 - Disciplina di intervento.....81

Capitolo XII°

Zone B e C a prevalente
destinazione residenziale

- Art. 12.1 - Destinazioni ammesse.....83
12.2 - Zone B1: Edificate di ristrutturazione
urbanistica.....84
12.3 - Zone B2: Edificate sature, di integra
zione e di completamento.....86
12.4 - Zone C1: di nuovo impianto.....87
12.5 - Zona C2: di espansione oggetto di PEEP
in via di attuazione.....88
12.6 - Zona C3: Edificate sature e di
completamento oggetto di PLC
in via di definizione.....89

Capitolo XIII°

Zone D a prevalente
destinazione produttiva

- Art. 13.1 - Destinazioni d'uso ammesse.....93
13.2 - Zona D1: Industriale oggetto
del Piano A.S.I. 1968.....94
13.3 - Zona D2: Industriali e Artigianali
di nuovo impianto.....94
13.4 - Zona D3: Attività terziarie esistenti
e di completamento.....95
13.5 - Zona D4: Attività terziarie
di nuovo impianto.....98
13.6 - Zona D5: Area di servizio
autostradale.....99
13.7 - Zona D6: Attività terziarie
esistenti.....99

Capitolo XIV°

Zone E destinate all'agricoltura

- Art. 14.1 - Zone E: Agricole di tutela.....100

Capitolo XV°

Zone pubbliche e di uso pubblico

- Art. 15.1 - Zone F1: destinate alla viabilità.....103
 15.2 - Zone F2: di rispetto stradale
 e cimiteriale.....103
 15.3 - Zona F3: Attrezzature cimiteriali.....105
 15.4 - Zona F4: C.I.A.P.I.....105
 15.5 - Zona F5: Attrezzature e servizi
 pubblici di proprietà comunale.....106
 15.6 - Zona F6: Attrezzature e servizi
 pubblici nell'ambito della Zona C2....107
 15.7 - Zona F7: Attrezzature e servizi
 pubblici nell'ambito della Zona C3....108
 15.8 - Zona F8: Attrezzature e servizi
 pubblici nell'ambito della Zona C1....108
 15.9 - Zona F9: Attrezzature e servizi
 pubblici da acquisire mediante
 esproprio.....109
 15.10 - Zona F10: Militare esistente.....109
 15.11 - Zona F11: Militare di nuovo impianto..109

TITOLO IV° - NORME FINALI E VARIE

Capitolo XVI°

Mobilità pedonale e veicolare

- Art. 16.1 - Parcheggi.....111
 16.2 - Elementi aggettanti.....112
 16.3 - Cancelli d'ingresso.....114
 16.4 - Recinzioni.....114
 16.5 - Muri di cinta.....115
 16.6 - Strade.....115
 16.7 - Marciapiedi.....116
 16.8 - Percorsi pedonali.....116
 16.9 - Distributori di carburanti.....116
 16.10 - Eliminazione delle barriere
 architettoniche.....117

Capitolo XVII°
Elementi di abitabilità

Art. 17.1	- Classificazione dei locali.....	118
17.2	- Requisiti minimi degli alloggi e dei locali.....	119
17.3	- Altezza dei locali.....	121
17.4	- Illuminazione e ventilazione.....	122
17.5	- Piani interrati.....	124
17.6	- Piani seminterrati.....	124
17.7	- Sottotetti.....	125

Capitolo XVIII° - Norme finali

Art. 18.1	- Edifici esistenti in contrasto con il PRG.....	126
18.2	- Delocalizzazione di opere.....	127
18.3	- Concessioni rilasciate.....	127
18.4	- Applicazione del PRG.....	128
18.5	- Attività estrattive.....	128
18.6	- Prescrizioni antisismiche.....	128
18.7	- Utilizzazione e riempimento delle cave.....	129
18.8	- Vuoti sotterranei.....	129
18.9	- Vincoli di interesse ambientale.....	129
18.10	- Salvaguardia e potenziamento del verde e delle alberature.....	130
18.11	- Attrezzature commerciali.....	131
18.12	- Inquinamenti.....	131
18.13	- Destinazione d'uso.....	132
18.14	- Vincoli.....	132
18.15	- Disposizioni finali.....	133