

PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI
CASALBORE (AVELLINO)

NORME DI ATTUAZIONE

SOMMARIO

CAPO I	PARTI GENERALI	Pag. 25
CAPO II	INDICI EDILIZI	Pag. 26
CAPO III	ZONIZZAZIONE	Pag. 28
CAPO IV	ATTUAZIONE DEL PIANO	Pag. 32
TABELLA DEGLI INDICI E DELLE MODALITA' DI ATTUAZIONE.....		Pag. 37

PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI CASALBORE

NORME DI ATTUAZIONE

CAPITOLO I- PARTE GENERALEArt. 1- Finalità delle Norme

Le presenti norme riconfermano rinnovandolo lo strumento per l'organizzazione del territorio comunale secondo i lineamenti e gli orientamenti programmatici del piano regolatore generale tuttora vigente e regolarmente approvato il 23 dic. 1966. Nel quadro di queste finalità, le presenti norme forniscono indicazioni e prescrizioni sia per la disciplina delle iniziative private tendenti allo sviluppo edilizio ed alla trasformazione d'uso del terreno a scopi fabbricativi, sia per i tempi di attuazione, componente alla legge del 17 agosto '42 n. 1150 modificata e integrata dalla legge 6 agosto 67 n. 765.

Art. 2- Norme generali

In base all'articolo 7 della Legge Urbanistica 17 Agosto 1942 n. 1150 (1) il Piano Regolatore Generale si applica a tutto il territorio comunale con le suddivisioni in zone, nei modi indicati nella corrispondente planimetria, in scala 1/2.000.

Con l'emanazione del decreto di approvazione del P.R.G., la concessione di ogni licenza edilizia dovrà essere subordinata alle prescrizioni contenute nelle presenti norme e negli elaborati grafici del piano.

Nelle varie zone la fabbricazione sarà consentita se gli inerenti progetti saranno conformi non soltanto alle prescrizioni del Piano Regolatore, ma anche alle disposizioni

(1) modificata ed integrata con la legge 6 agosto 1967 n. 765

ni del Regolamento Edilizio che sarà redatto in conformità delle presenti norme e delle altre leggi e regolamenti vigenti in materia.

Gli edifici in contrasto con la destinazione di zona e con i tipi edilizi previsti dal Piano Regolatore Generale, in mancanza di Piani particolareggiati di Esecuzione, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva ma potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti norme.

Dopo l'adozione della presente variante del P.R.G. da parte del Comune, l'Ufficio Tecnico prenderà in esame le richieste per licenze di costruzione, ricostruzione e lottizzazione, onde controllarne la conformità alle disposizioni delle presenti norme e per le eventuali determinazioni da prendere ai sensi della legge 5/7/1966 n. 517 (modifica alla legge 3 novembre 1952 n. 1902 e successive modificazioni, sulle misure di salvaguardia) e legge del 6/8/1967 n. 765.

CAPO II - INDICI EDILIZI

Art. 3-

Descrizione degli Indici Edilizi

L'edificazione nelle varie zone del territorio Comunale è caratterizzata dai seguenti indici:

a) Indice di fabbricabilità territoriale $I_t = v / St$ dove v rappresenta in mc il volume massimo costruibile e St la superficie in Ha del territorio considerato.

b) Indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = v / sl$ rapporto nel quale v rappresenta in mc il volume del lotto edificatorio.

Art. 4 -

Computo degli indici edilizi

Per la determinazione dell'indice I_t di fabbricabi-

lità territoriale va considerata la cubatura complessiva degli edifici esistenti e di quelli di progetto. La superficie territoriale S_t comprende anche le strade e le altre aree di uso pubblico, i corsi d'acqua, le aree non edificandi di cui all'art. 21, ecc. Per la determinazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria I_f , dell'altezza massima H , della superficie minima dei lotti S_m e dei rapporti R_g e R_l per i distacchi, valgono le seguenti modalità:

- a) - L'indice I_f deve essere calcolato con riferimento alle aree destinate alle edificazioni comprese le eventuali zone ^{uso} edificandi di cui all'art. 19 ricadenti sul lotto. Vanno invece escluse dalla determinazione della superficie S_l le aree destinate a formare vie, piazze ed altri spazi di uso pubblico, anche se queste al momento delle richieste delle licenze di costruzione fanno parte del lotto. Nel concedere dette licenze la superficie utilizzata per il compute dell'indice I_f deve essere esattamente definita. Tale superficie deve ritenersi vincolata in modo che indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, non possa più essere considerata nel compute degli indici edilizi per eventuali costruzioni adiacenti.
- b) - Il vincolo può essere inteso anche appartenente ad un lotto adiacente di diversa proprietà. In tal caso è sufficiente l'esibizione e deposito di una obbligazione (autenticata) comprovante l'impegno a non costruire da parte del vicino. Per il compute delle cubature vale l'indice già indicato.

- c) L'altezza H dei fabbricati si misura a partire dal livello del terreno o dal marciapiede, se esiste, fino alla quota della linea di gronda del tetto, ovvero alla quota di calpestio della terrazza di copertura. Qualora la strada, la piazza o il terreno siano in pendenza, l'altezza dell'edificio andrà misurata in corrispondenza del punto di quota media.
- d) I distacchi D_S e D_I vanno misurati sulla normale minima di distanza tra i due edifici considerati,

CAPITOLO III- ZONIZZAZIONE

Art. 5- Divisione del territorio comunale in zone

Il territorio comunale è diviso in zone come risulta dalle planimetrie P_I secondo la seguente classificazione:

- a) zona A
- b) zona C residenziale
- c) zone C_A e C_B
- d) zona di uso pubblico
- e) zona a vincolo speciale
- f) zona agricola

Art. 6- Destinazione di uso delle Zone Residenziali

Le zone residenziali ad eccezione delle zone esterne A, debbono essere prevalentemente destinate ad abitazione. In esse potranno essere consentiti: negozi, studi professionali e commerciali, magazzini o depositi limitatamente ai seminterrati e piani terra, botteghe artigiane, autorimesse pubbliche e private, piccolo albergo, ristoranti, sala cinematografica e casa di cura.

Sono esclusi:

le industrie, il macello, le stalle, le scuderie, e tutte quelle attività che a giudizio delle Autorità

Comunali risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Art. 7- * Zone esterne Agricole M - M₁

In esse sono consentite costruzioni a servizio della agricoltura, cioè edifici per aziende rurali. Entro i limiti degli indici previsti si ammettono anche costruzioni ad uso di abitazione, ville ed edifici per il turismo.

Nelle zone agricole speciali sono ammesse costruzioni per industrie di trasformazione dei prodotti agricoli con gli indici edilizi sottoindicati.

* Possono anche essere ammesse nelle zone esterne, sempre nei limiti di sfruttamento indicati e qualora, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, non provochino zone di particolare interesse panoramico, costruzioni per industrie estrattive e cave e comunque per attività direttamente connesse allo sfruttamento in loco di risorse del suolo e del sottosuolo. Il relativo calcolo per la cubature delle abitazioni annesse verrà fatto aggiungendolo a quello dei locali di lavorazione, senza tenerne conto, e riferendolo all'indice previsto per la zona.

Gli indici edilizi sono così fissati:

- a) I_f indice di fabbricabilità fondiaria: 0,12 mc/mq
- b) H altezza massima: mt. 8 (salvo costruzioni particolari, silos, serbatoi idrici, ecc.)
- c) per i lotti che contengono costruzioni ancora allo stato di demolizione per effetto del terremoto, si può ricostruire negli stessi volumi primitivi, indipendentemente dal suddetto indice.

Art. 8 - Zone artigiane - Industriale

Le zone di cui al titolo saranno esclusivamente destinate ad edifici ed attrezzature di carattere artigianale-industriale, ma con esclusione tassativa

delle lavorazioni che possono provocare esalazione nocive o anche soltanto moleste, o scarichi che possano nuocere alla utilizzazione agricola delle acque. Oltre agli edifici destinati alla lavorazione, sarà consentita la costruzione di magazzini, depositi silos, rimesse, edifici di natura ricreativa e uffici ed edifici destinati al soggiorno solo diurno di persone adatte ad attività comunque connesse con la produzione industriale, nonché alla residenza anche notturna per il solo personale di sorveglianza.

Art. 9 - Classificazione delle zone di uso pubblico

Esse possono essere classificate in:

- 1) Aree per attrezzature comunali
- 2) Sedi varie, piazze, slarghi, ecc.
- 3) Parchi pubblici

Art. 10 - Aree per attrezzature comunali

In esse avranno sede quegli edifici e quei servizi di carattere collettivo necessari alla vita della comunità municipale: uffici amministrativi, edifici assistenziali, edifici religiosi, edifici scolastici, servizi municipali, ambulatori, zone cimiteriali ecc.

Art. 11 - Sedi viarie, piazze e slarghi

Esse risultano impegnate e vincolate per la conservazione, l'ampliamento o la creazione ex novo di spazi pubblici per la circolazione e la sosta dei veicoli e delle persone.

In ogni caso le sedi viarie sono state classificate secondo le seguenti caratteristiche:

- 1) Strade primarie - a funzione prevalentemente intercomunale o regionale.
- 2) Strade secondarie - a funzione prevalentemente comunale come collegamento delle varie zone del ter-

ritorio comunale e come assi principali cittadini. I grafici di variante prevedono in più soltanto le strade di lottizzazione che in nessun modo sono però da considerarsi a carico del comune, bensì dei privati.

Art. I2- Parchi pubblici

In queste zone è vietata qualsiasi costruzione ad eccezione delle attrezzature per il gioco dei bambini, delle attrezzature a carattere sportivo, ricreativo e culturale. Potranno essere concesse inoltre attrezzature per uso turistico (ristoranti, bar, ritrovi) purchè rispettino le alberature e imponendo in ogni caso ad essi il vincolo di precarietà.

Tali attrezzature dovranno essere contenute entro l'indice di fabbricabilità $I_f = 0,03 \text{ mc/mq.}$

Art. I3- Zone private a vincolo speciale

Sono tutte quelle zone che pur restando di competenza dei singoli proprietari sono sottoposte dal P.R.G. a vincoli particolari fermi restando eventuali altri vincoli o servitù dettati da altre Amministrazioni o Enti (per le zone militari, per gli acquedotti, per i metanodotti, ecc.).

Esse sono classificate in:

a) Zone a vincolo cimiteriale - dove è vietato qualsiasi tipo di costruzione perchè di rispetto ai servizi cimiteriali e per permetterne il loro eventuale ampliamento.

b) Zone a vincolo non aedificandi - indicate negli elaborati grafici del P.R.G. quali zone di rispetto alle arterie di maggiore importanza o comunque di spazi di uso pubblico.

In esse è consentita, la edificazione di eventuali attrezzature turistiche e per i trasporti, bar, chioschi, ristoranti, stazioni di servizio, ecc. purchè

realizzati in materiali leggeri e smontabili, imponendo in ogni caso alla costruzione il vincolo di preca-
rietà e purchè ritirati di almeno 5 metri dal filo
*stradale, comunque rispettando le norme relative al
decreto ministeriale 1.4.68.

Nelle zone esterne o agricole e in ogni tipo di zona
industriale va comunque osservato, anche se non indi-
cato graficamente, un rispetto di almeno m.10 da o=
gni strada di uso pubblico.

c) Zone a vincolo idrogeologico. Sono vietati gli in-
terventi contrari alle norme vigenti.

CAPO IV - ATTUAZIONE DEL PIANO

Art.14 - Modalità di attuazione del piano

a) - Non si ritiene di vincolare in maniera particola-
re alcuna zona attraverso l'obbligo di particolareg-
giati, giacchè non si prevede un tale sviluppo nè per
le aree artigianali-industriali, nè per il nucleo an-
tico, che giustifichi un simile strumento urbanistico.
Per quanto riguarda la zona A, confrontare l'art.24.

b) - Zone nelle quali il piano si attua attraverso
normali progetti edilizi (zone residenziali di comple-
tamento C, zone di ristrutturazione, zone esterne o
agricole e tutte le altre zone pubbliche o private
nelle quali sia consentita la fabbricazione secondo
le modalità previste nel successivo art. 17.

Art.15 - Programma di attuazione del piano

L'Amministrazione, in relazione alla disponibilità
di bilancio ed alle richieste dei privati, formulerà
subito dopo l'adozione del P.R.G. un "programma" di
attuazione del piano, che conterrà:

1) L'indicazione dei servizi pubblici, delle opere
stradali, edilizie, ecc., da realizzare per inizia-

tiva del Comune o di altri Enti Pubblici e l'eventuale attrezzature intercomunali.

2) La delimitazione dei comprensorii volontari per la formazione dei "Piani di Iniziativa Privata".

Tale programma di attuazione, che subirà periodicamente verifiche ed aggiornamenti in conseguenza delle opere realizzate e delle nuove situazioni, non avrà naturalmente valore vincolativo per l'Amministrazione ma costituirà un programma a carattere indicativo per la politica urbanistica del Comune.

Art. 16- Piani di Iniziativa Privata

Si possono costituire consorzi coll'obbligo di formare piani per la concessione della licenza edilizia. Essi dovranno essere riferiti ad un ben determinato comprensorio che dovrà costituire una "Unità Urbanistica" funzionale. La determinazione esatta dei comprensori, comprendenti uno o più proprietari consorziati, sarà concordata tra Amministrazione e privati e inserita nel programma di attuazione del P. R.G. In caso di mancato accordo circa la dimensione, il tipo di utilizzazione, il collegamento con le altre zone, o altro, per la concessione delle licenze edilizie, si dovrà redigere un piano particolareggiato di esecuzione come previsto nelle presenti norme.

Art. 17 - Progetti Edilizi

Nelle zone in cui il piano si attua attraverso normali progetti edilizi come previsto l'edificazione sarà consentita a condizione che siano assicurati i servizi tecnologici fondamentali (accesso su strade pubbliche o di piano regolatore, fognatura, rifornimento idrico, gasdotto, rete di illuminazione, ecc.) e che si osservino gli indici edilizi indicati nel

Capo III delle presenti norme.

L'ubicazione dei vari edifici dovrà essere armonizzata col tessuto urbano esistente.

Potranno essere richiesti dal Sindaco nuovi allineamenti stradali e rettifiche di esistenti andamenti tortuosi nonchè per eventuali altre ragioni estetiche od urbanistiche.

Art. 18 - Autorimesse private e parcheggi

Le nuove costruzioni e gli edifici da rinnovare nella zona S debbono contenere appositi locali o spazi liberi destinati ad autorimesse o parcheggi nella proporzione minima di mq. 3 per ogni 100 mc. di Volume, rapportate secondo le disposizioni di legge del 6 agosto 67.

Gli accessi all'autorimessa debbono essere ubicati in modo da non provocare intralci alla circolazione sulla pubblica via.

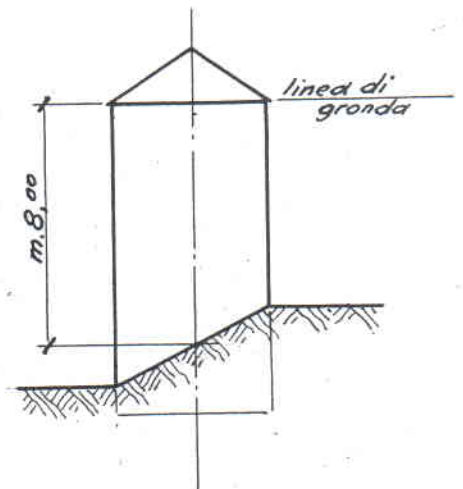
Per gli edifici destinati ad attività pubblica o commerciale (luogo di spettacolo, uffici pubblici, chiese, ecc.) debbono essere destinate ad uso parcheggio in continuità con la strada aree adeguate all'importanza dello edificio.

Art. 19 - Si assegna un H massimo complessivo di 8 m. valevole per tutte le zone ad eccezione per gli edifici a carattere collettivo per i quali tale limite può essere superato soltanto nel caso che abbiano un particolare valore estetico che cioè tenga nel debito conto i fattori ambientali e le caratteristiche del paesaggio naturale ed urbano.

X Art. 20 - Al fine di ridurre inutili diseconomie derivanti da uno sviluppo diffuso inorganicamente su tutte le zone di espansione, si stabilisce che non si possa porre inizio alle zone C_A e C_B se non si sia ultimato per l'80% tutta la zona C, almeno per quel che riguarda progettazione ed approvazione da parte del comune delle singole licenze.

Si invitano inoltre i membri della Commissione Edilizia a fare quanto è possibile affinché si proceda secondo un ordine progressivo, dal centro (attuale comune) verso le zone più periferiche.

Art. 21 - L'altezza di m.8 va considerata dalla linea superiore della gronda alla quota intermedia (qualora vi sia un dislivello).



X Art. 22 - La cubatura costruibile comprende esclusivamente ciò che è in vista, cioè fuori terra. Inoltre al fine di salvare il carattere della copertura a tetto, il volume compreso nel sottotetto, viene computato soltanto per 1/2 del suo valore effettivo. Per gli eventuali locali abitabili ricavabili, si lascia la possibilità di soluzioni a mansarda, partendo da un'altezza media di m.2,80.

Art. 23 - a) Per la zona A non è stato confermato il vincolo di piano particolareggiato per consentire una maggiore elasticità nella formazione di piccoli comparti e nelle iniziative dei singoli.

Rimangono valide tutte le indicazioni del piano di ricostruzione e la sollecitazione al massimo rispetto possibile degli andamenti delle volumetrie esistenti e dei colori dominanti.

b) Gli indici riportati nella Tab.1 hanno soltanto

valore orientativo per eventuali costruzioni ex-novo in quanto essi, lotto per lotto, possono essere variati in funzione delle indicazioni del piano di ricostruzione che è l'unico strumento che ancora oggi, può dare una valutazione aderente alle particolari condizioni in cui si viene a trovare il vecchio centro: condizioni che non possono trovare una soluzione partendo da generiche indicazioni di indici o da esigenze che nascono da rapporti quantitativi (quali i parcheggi) che si desumono dalle più recenti disposizioni di legge. Tali esigenze troveranno soluzione soltanto al di fuori dei limiti di dette zone.

I suddetti indici sono concordanti colle indicazioni del piano di ricostruzione che si ritiene valido a tutti gli effetti. Da notare che per quanto riguarda le quantità espresse in cubatura, con altezza degli edifici ed in estensione planimetrica, ha la priorità quanto indicato dalle tavole di detto piano di ricostruzione.

Art.24 - Per le zone industriali-artigianali si stabilisce che è possibile costruire alloggi per gli addetti, soltanto che la cubatura corrispondente rientra nell'indice di 0,70 indicato e precisamente nel rapporto massimo, rispetto alla volumetria complessiva, del 60%.

Norme di attuazione.

Tabella degli indici e delle modalità di attuazione.

Zone	Aree complessive	Aree residenziali	If	N° vani	Volumi	Aree parcheggio, altre attrezzature, strade, ecc.	Modalità di attuazione secondo i temi più progressivi indicati.
	mq.	mq.				mq.	
A vecchio centro	47'680	32'680	(1) —	(2) 875	70'329	15'000	(4) progetto edilizio
C residenziale	80'780	64'740	(2) 1,35 media	1075	86'751	16'040	progetto edilizio
CA residenziale espansione	14'300	12'000	1,00	150	12'000	2'300	progetto edilizio
CB residenziale espansione	30'300	27'000	1,5	500	40'500	3'300	progetto edilizio
V attrezzature, parcheggi, ecc.	4'000	—	—	—	—	4'000	progetto edilizio
M-M₁ agricola, agric. spec.	—	—	(3) 0,12	—	—	—	progetto edilizio
I artigianale, industriale	—	—	0,70	—	—	—	progetto edilizio

Nota:

E' sottointeso il rispetto delle norme antisismiche.

(1) - confr. Tab. 1 -

(2) - vedi tab. del P2 - (Se $C_3 = 2.00$) -

(3) - confr. art. 7 -

(4) - confr. art. 23 -

Zona di riserva - Nella Tav. P2 sono state indicate aree di ulteriore espansione nelle quali non si potrà procedere nè con costruzioni, nè con licenze, se non si sono saturate e costruito tutte le aree previste (A, B, C, CA, CB) e per un indice massimo di 0,50 mc./mq.