

# COMUNE DI PORTICO DI CASERTA

PROVINCIA DI CASERTA

AREA TECNICA



**REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE  
DELLE ZONE OMOGENEE “D<sub>1</sub>, D<sub>2</sub>, G” DEL  
VIGENTE PIANO REGOLATORE GENERALE**

Approvato con deliberazione consiliare n. 70 del 30 novembre 2005

Entrato in vigore il 28 dicembre 2005

Integrato con Delibera di Consiglio Comunale n. .... del .....

Art. 1)-	Oggetto del Regolamento	pag. 3
Art. 2)-	Zona omogenea produttiva D1	pag. 3
Art. 3)-	Zona omogenea produttiva D2	pag. 4
Art. 4)-	Norme comuni per le Zone omogenee D1 e D2	pag. 4
Art. 5)-	Zona di integrazione urbana (G)	pag. 5
Art. 6)-	Atti di programmazione degli interventi	pag. 5
Art. 7)-	Piani urbanistici attuativi	pag. 6
Art. 8)-	Procedimento di formazione dei Piani urbanistici attuativi	pag. 7
Art. 9)-	Compilazione d'ufficio dei Piani urbanistici attuativi	pag. 8
Art. 10)-	Proprietari non aderenti al piano urbanistico attuativo	pag. 8
Art. 11)-	<b>Procedura per l'autorizzazione al piano urbanistico attuativo</b>	pag. 8
Art. 12)-	<b>Domanda di PUA e documenti a corredo</b>	pag. 9
Art. 13)-	Proposta di convenzione	pag. 11
Art. 14)-	Approvazione ed attuazione dei PUA	pag. 11
Art. 15)-	Descrizione degli indici urbanistici	pag. 12
Art. 16)-	Applicazione degli indici urbanistici	pag. 14
Art. 17)-	Destinazioni d'uso	pag. 14
Art. 17 - bis)-	<b>Attività vietate</b>	pag. 14
Art. 18)-	Variazioni delle destinazioni d'uso	pag. 15
Art. 19)-	Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione	pag. 15
Art. 20)-	<b>Parametri edilizi</b>	pag. 17
Art. 21)-	Classificazione dei locali	pag. 18
Art. 22)-	Caratteristiche dei locali	pag. 19
Art. 23)-	Zone destinate alla viabilità	pag. 19
Art. 24)-	Spazi di sosta e manovra	pag. 20
Art. 25)-	Distanze e distacchi nelle varie zone	pag. 20
Art. 26)-	<b>Aree per i parcheggi pubblici</b>	pag. 21
Art. 27)-	Spazi di sosta e parcheggi	pag. 21
Art. 28)-	<b>Oneri sostitutivi della cessione delle aree e della esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria</b>	pag. 21
Art. 29)-	<b>Penalità per inadempienza da parte del lottizzante</b>	pag. 22
Art. 30)-	Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione	pag. 22
Art. 31)-	Permesso di costruire nella lottizzazione	pag. 22
Art. 32)-	Soffitti inclinati o a quote diverse	pag. 22
Art. 33)-	<b>Piani interrati</b>	pag. 23
Art. 34)-	<b>Piani seminterrati</b>	pag. 23
Art. 35)-	<b>Piano terra</b>	pag. 23
Art. 36)-	Sottotetti	pag. 23
Art. 37)-	Soppalchi	pag. 24
Art. 38)-	Entrata in vigore del Regolamento	pag. 24

## Oggetto del Regolamento

Gli interventi costruttivi nelle aree D1, D2 e G, del vigente Piano Regolatore Generale, sono disciplinate dal presente Regolamento, dalla Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, modificata ed integrata dalla Legge 6 agosto 1967 n. 765, dalla Legge 28 gennaio 1977 n. 10, dal D. Lgs. 31 marzo 1998 n. 114, dal D.P.R. 20 ottobre 1998 n. 447, dalle Leggi regionali 7 gennaio 2000 n. 1 e 22 dicembre 2004 n. 16, nonché, dal Regolamento edilizio e dalla Normativa Tecnica di Attuazione del vigente P.R.G.

**Il Regolamento per la cessione e (gestione successiva in caso di rinuncia) delle aree comprese nel Piano di Insediamenti Produttivi già definito e compreso nell'area D2, conserva la sua validità.**

Per la migliore esplicazione del regolamento stesso si allegano i seguenti elaborati:

1. inquadramento territoriale;
2. zona D1 e G nord-est;
3. zona D1 e D2 sud-ovest;
4. aree vincolate dal P.R.G. da acquistare e cedere al Comune -lettera g), art. 19 regolamento-.

## Articolo 2

### Zona omogenea produttiva D<sub>1</sub>

La zona è destinata ad ospitare edifici ed attrezzature per attività produttive di tipo commerciale e/o terziario. E' consentita, inoltre, la installazione di uffici, laboratori, magazzini, depositi, rimesse, attrezzature sociali al servizio degli addetti e connessi all'attività produttiva, nonché l'edificazione di un solo alloggio per ogni lotto, per il solo personale di custodia nel limite di mc. 400,00.

Il piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica e/o privata, ai sensi della legge 865/71 (PUA, redatto per comparti, da S<sub>1</sub> a S<sub>8</sub>, come da PRG) esteso alla intera zona, con rapporto di copertura territoriale di mq/mq 0,50. Nella valutazione del richiamato rapporto di copertura vengono considerate le superfici produttive, nonché le superfici con destinazione residenziale.

Il PUA dovrà riservare a spazi pubblici (escluse le sedi viarie) una superficie non inferiore al 20% di quella totale.

Il lotto minimo sarà di 1000 mq.

I parcheggi a servizio dei fabbricati vanno previsti in proporzione dell'80% della superficie commerciale.

I parcheggi per i lotti destinati a commercio e/o servizi, devono essere quelli previsti dal D.M. 1444/'68 comma 2°.

In tale zona sarà valutato con particolare attenzione l'impatto ambientale provocato dall'attività produttiva da insediare, nel senso che saranno ammesse soltanto attività con inquinamento ambientale trascurabile.

Per i parametri utili alla definizione dello strumento urbanistico esecutivo si vedano le indicazioni della zona D2.

Per i lotti commerciali si deve tener conto dei parametri e degli standards aggiuntivi previsti dalla L.R. 1/2000, nonché del Piano Commerciale di cui deve dotarsi il Comune.

In tale zona, in caso di inerzia verificata oltre 90 giorni dalla esecutività del redigendo Piano Commerciale, il Sindaco deve invitare i proprietari delle aree esistenti nelle singole zone a presentare entro il successivo termine di 90 giorni un piano urbanistico attuativo delle aree stesse. Se essi non aderiscono, il Sindaco dà incarico all'Ufficio Tecnico di provvedere affidando a tecnico laureato, così come per legge, la compilazione d'ufficio, con previsione di esproprio delle aree interessate.

Gli stessi parametri della zona omogenea D<sub>1</sub> sono applicabili anche per la zona omogenea G che comprende un ambito urbano di circa mq. 3.500.

### Articolo 3 Zona omogenea artigianale D<sub>2</sub>

La zona comprende le aree per l'espansione delle iniziative economiche ed imprenditoriali di carattere artigiano, commerciale all'ingrosso e simili.

La edificazione è subordinata alla approvazione del PUA e quindi alla concessione edilizia.

Il PUA dovrà obbedire ai parametri urbanistici che seguono:

- ▲ Destinazione d'uso: produttiva, artigianale e/o industriale, "residenze per il solo personale di custodia nel limite massimo di 400,00 mc. per ogni singolo lotto";
- ▲ Indice di copertura territoriale: 0,50 mq./mq.;
- ▲ Altezza degli edifici:  $H_{max} \leq 10,00$  mt.;
- ▲ Distanza tra le costruzioni:  $D \geq 10,00$  mt.  $\geq H_{max}$ ;
- ▲ Distanza dai confini:  $D_c \geq \frac{1}{2} D$ ;
- ▲ Distanza dalle strade:  $D_s \geq D$  per i lotti rimanenti.

Gli standard urbanistici saranno rapportati al 20% della superficie complessiva.

Le destinazioni a verde attrezzato ed a parcheggio, già segnate in planimetria, sono da considerarsi in eccedenza sul valore del 20% già richiamato.

Sono esclusi gli insediamenti di aziende esercenti attività che possano creare problemi di impatto ambientale.

In conformità a quanto disposto dalla L.R. 26/76, su ogni lotto è consentita la realizzazione in una abitazione per il personale di custodia e/o di servizio, avente caratteristiche di E.R.P. e nei limiti di 400 mc.-

I parcheggi per lotti destinati a commercio e/o servizi devono essere quelli previsti dal D.M. 1444/'68 comma 2°.

Il Sindaco, in tale zona, in caso di inerzia verificata oltre 90 giorni dalla esecutività del presente regolamento, deve invitare i proprietari delle aree esistenti nelle singole zone a presentare entro il successivo termine di 90 giorni un piano urbanistico attuativo delle aree stesse. Se essi non aderiscono, il Sindaco dà incarico all'Ufficio Tecnico di provvedere affidando a tecnico laureato, così come per legge, la compilazione d'ufficio, con previsione di esproprio delle aree interessate.

### Articolo 4 Norme comuni per le Zone omogenee D<sub>1</sub> e D<sub>2</sub>

Per le modalità di attuazione nelle Zone omogenee D<sub>1</sub> e D<sub>2</sub>, si potrà fare riferimento, oltre che al PUA di iniziativa pubblica, anche al PUA di iniziativa privata, nonché, alla concessione edilizia diretta per i lotti adiacenti strade pubbliche già dotate di infrastrutture (art:31, comma 4, legge 1150/'42).

In sede di formazione del PUA, lo stesso si deve adeguare al rispetto della Normativa Statale e Regionale relativa a tutte le categorie di intervento previste dal PUA (standards pubblici e privati) così come disciplinato dal punto 1.9 della L.R. n.14/1982, e dalla L.R. n.1/2000,

I PUA saranno estesi all'intero comparto (S<sub>1</sub> ...S<sub>8</sub>, zona D<sub>1</sub>) o, comunque, all'unità minima di intervento che si assume di superficie non inferiore a mq. 5000 (zona D<sub>1</sub> e D<sub>2</sub>), ovvero, anche inferiore se area residuale di Piani di Lottizzazione precedentemente approvati.

L'edificazione nelle zone omogenee D<sub>1</sub> e D<sub>2</sub> è subordinata all'adozione del presente regolamento di attuazione, nonché, per la zona D<sub>1</sub>, del Piano Commerciale, limitatamente, però, agli

interventi relativi a strutture di carattere commerciale come previsto e regolato dalla legge regionale n. 1 del 2000.

Resta ferma, ove non sia richiesto il PUA, la necessità dell'esistenza delle opere di urbanizzazione o di apposita convenzione con le amministrazioni competenti al fine di procedere alla realizzazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione delle opere. In tal caso, la realizzazione degli impianti è subordinata alla puntuale osservanza dei tempi e delle modalità indicati nella convenzione.

## Articolo 5

### Zona di integrazione urbana (G)

La zona indicata in pianta con la lettera "G", comprende un ambito urbano di circa 3.500 mq. già interessato da realizzazioni oggetto di condono edilizio.

Le destinazioni d'uso nella zona restano, quindi, conformi a quanto è stato oggetto di sanatoria.

Più in particolare si tratta di destinazioni di interesse collettivo ad iniziativa di privati, quali luoghi per attività sportive e/o per lo svago, ovvero destinazioni per attività produttive commerciali e/o artigiane con quota residenziale.

Per tutte le tipologie di destinazione, ad eccezione della residenziale, sono consentiti incrementi volumetrici, nei limiti del 20%, finalizzati ad interventi di adeguamento tecnico e funzionale basati su esigenze sufficientemente documentate.

## Articolo 6

### Atti di programmazione degli interventi

Con delibera di consiglio comunale è adottata, in conformità alle previsioni del P.R.G. e senza modificarne i contenuti, la disciplina degli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione del territorio comunale da realizzare nell'arco temporale di tre anni.

Gli atti di programmazione di cui al comma 1, in relazione agli interventi di riqualificazione e di nuova edificazione, prevedono:

- ▲ le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- ▲ le forme di esecuzione e le modalità degli interventi di trasformazione e conservazione dell'assetto urbanistico;
- ▲ la determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare o recuperare, nonché degli interventi di reintegrazione territoriale e paesaggistica;
- ▲ la quantificazione degli oneri finanziari a carico del comune e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, indicandone le fonti di finanziamento.

Gli atti di programmazione degli interventi hanno valore ed effetti del programma pluriennale di attuazione disciplinato dalla legge 28 gennaio 1977, n. 10, articolo 13, e dalla legge regionale 28 novembre 2001, n. 19, articolo 5, e si coordinano con il bilancio pluriennale comunale.

Per le opere pubbliche o di interesse pubblico la delibera di approvazione degli atti di programmazione degli interventi comporta la dichiarazione di pubblica utilità, di indifferibilità e urgenza dei lavori previsti negli stessi, nel rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente.

Gli atti di programmazione di cui al comma 1 stabiliscono gli interventi da attuare tramite società di trasformazione urbana.

Il programma triennale per la realizzazione di opere pubbliche, di cui alla legge 11 febbraio 1994, n. 109, articolo 14, si coordina con le previsioni di cui al presente articolo.

## Articolo 7 Piani urbanistici attuativi

I piani urbanistici attuativi - Pua - sono strumenti con i quali il comune provvede a dare attuazione alle previsioni del P.R.G. (Puc) o a dare esecuzione agli interventi di urbanizzazione e riqualificazione individuati dagli atti di programmazione di cui al precedente articolo 6).

I Pua delle zone oggetto del presente regolamento, in relazione al contenuto, hanno valore e portata dei seguenti strumenti:

- ▲ i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui alla legge 22 ottobre 1971, n. 865, articolo 27.

L'approvazione dei Pua non può comportare variante al Puc. A tal fine non costituiscono varianti al Puc:

- ▲ la verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano;
- ▲ la precisazione dei tracciati viari;
- ▲ le modificazioni del perimetro del Pua rese necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici;
- ▲ le modifiche delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, di cui al decreto legislativo 6 giugno 2001, n.380, articolo 3, comma 1, lettere a), b), e) e d);
- ▲ la diversa dislocazione, nel perimetro del Pua, degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi;

L'adozione delle modifiche di cui al comma 3 del presente articolo, è motivata dal comune, al fine di dimostrare i miglioramenti conseguibili e in ogni caso l'assenza di incremento del carico urbanistico.

La giunta comunale può decidere di conferire alla delibera di approvazione dei Pua valore di permesso di costruire abilitante gli interventi previsti, subordinando tale permesso all'acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nulla-osta e provvedimenti all'uopo necessari, anche mediante lo sportello edilizio. In tal caso, le varianti al permesso di costruire seguono il procedimento ordinario, senza adozione di atti deliberativi.

L'amministrazione comunale provvede alla stipula di convenzioni disciplinanti i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dai Pua.

## Articolo 8 Procedimento di formazione dei piani urbanistici attuativi

I Pua sono redatti, in ordine prioritario:

- ▲ dal comune;
- ▲ dalle società di trasformazione urbana;
- ▲ dai proprietari, con oneri a loro carico, nei casi previsti dalla normativa vigente, o nei casi in cui, essendo prevista la redazione dei Pua da parte del comune, questi non vi provvede nei termini definiti dagli atti di programmazione degli interventi, purché il piano attuativo non sia subordinato alla necessità di acquisire immobili da parte dell'amministrazione comunale. La proposta di Pua deve essere formulata dai proprietari degli immobili rappresentanti il cinquantuno per cento del complessivo valore imponibile dell'area interessata dagli interventi, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili. Se in tale area sono inclusi immobili per i quali non risulta accertato il valore dell'imponibile relativo alla imposta comunale sugli immobili, lo stesso è determinato dall'ufficio tecnico comunale entro trenta giorni dalla formulazione della richiesta da parte degli interessati, sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe.

- ▲ dal comune, se i privati, tenuti alla redazione dei Pua a proprie cura e spese, non presentano le relative proposte definite dagli atti di programmazione degli interventi nei termini da queste previsti. In tal caso il comune ha diritto di rivalsa per le spese sostenute nei confronti dei proprietari inadempienti. Resta a cura del comune la redazione dei Pua se la stessa amministrazione respinge le proposte di pianificazione attuativa avanzate dai proprietari. Il Pua è adottato dalla giunta comunale.

Il Pua, adottato dalla Giunta comunale, è trasmesso alla provincia per eventuali osservazioni ed è depositato presso la casa comunale per trenta giorni. Del deposito è data notizia, a cura del Comune e a spese dei lottizzanti, su due quotidiani a diffusione regionale. Ulteriori forme di pubblicità possono essere determinate dagli statuti delle amministrazioni comunali. Il comune garantisce il rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente.

Entro la scadenza dei trenta giorni del termine di deposito di cui al comma 3 chiunque può formulare osservazioni o opposizioni al Pua adottato.

Con delibera di giunta il comune esamina le osservazioni o le opposizioni formulate e approva il Pua dando espressamente atto della sua conformità al Puc (o al P.R.G.).

Con decreto sindacale il piano approvato è pubblicato sul bollettino ufficiale della regione Campania ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione.

Entro 180 giorni dalla esecutività del PUA, per la zona D2, e del Piano Commerciale, per la zona D1, i proprietari sono obbligati a presentare i progetti esecutivi dei manufatti con avvertenza che in difetto il Comune provvederà, stante l'interesse generale e la pubblica utilità, all'esproprio delle aree in conformità dell'articolo 27 della legge 865/'71.

Se il Pua comporta la modifica degli atti di programmazione degli interventi, il Piano adottato è rimesso al consiglio comunale per l'approvazione.

## Articolo 9

### Compilazione d'ufficio dei piani urbanistici attuativi

Il Sindaco, come previsto all'ultimo comma degli articoli 2 e 3 del presente Regolamento, invita i proprietari delle aree esistenti nelle singole zone a presentare il PUA. Se essi non aderiscono, il Sindaco dà incarico all'Ufficio Tecnico di provvedere affidando a tecnico laureato, così come per legge, la compilazione d'ufficio, con previsione di esproprio delle aree.

Le aree comprese nel piano approvato a norma dell'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 saranno espropriate dal comune.

Il comune assegnerà le aree espropriate per la realizzazione di impianti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico mediante la cessione in proprietà delle aree medesime ai futuri richiedenti aventi diritto, da individuare a mezzo bando pubblico che l'Amministrazione si riserva, all'occorrenza, di predisporre.

**Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto completo degli elaborati indicati all'art. 12 del presente Regolamento, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme dello strumento urbanistico.**

## Articolo 10

### Proprietari non aderenti al piano urbanistico attuativo

Quando l'area soggetta a piano urbanistico attuativo è inserita nella programmazione degli interventi di cui all'articolo 6) del presente regolamento e, la proposta di Pua viene formulata dai proprietari degli immobili rappresentanti il cinquantuno per cento del complessivo valore imponibile dell'area interessata dagli interventi, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli

immobili, e si verifica la condizione che non tutti i proprietari ricadenti nel comparto accettino di partecipare, il procedimento del PUA potrà proseguire se all'invito ufficiale rivolto a coloro che abbiano rifiutato la partecipazione abbia esito negativo.(per tale si intende anche la mancata risposta entro 15 giorni dall'invito a mezzo racc.ta a.r.). In questo caso, i partecipanti al PUA procederanno nella esecuzione delle opere relative chiedendo al Comune di provvedere, con spese a loro carico, all'esproprio delle aree non cedute volontariamente e gratuitamente dai proprietari non partecipanti. In tal caso i proprietari non partecipanti, avranno diritto alla edificazione sul proprio lotto soltanto dopo aver versato le spese sostenute dai lottizzanti in loro vece (opere di urbanizzazione primarie e secondarie, relativo esproprio, spese tecniche e costi relativi all'attuazione dell'intera zona. Tali spese saranno quantificate per quote proporzionali alle cubature realizzabili e saranno comprensive anche degli interessi legali maturati e dei relativi aggiornamenti ISTAT. Esse spetteranno a coloro che le hanno anticipate.

## Articolo 11

### Procedura per l'autorizzazione al piano urbanistico attuativo

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico quando il PUA proposto presenti delle difformità rispetto alle norme previste per la zona dal P.R.G., propone alla Giunta comunale di respingere la domanda, e ne trasmette l'esito con comunicazione scritta. Quando invece la lottizzazione risulti meritevole di autorizzazione sottopone all'approvazione della Giunta Comunale il progetto della lottizzazione e lo schema di convenzione.

Intervenuta l'approvazione della deliberazione di giunta, si procede alla stipula della convenzione che viene registrata e trascritta a cura e spese del proprietario lottizzante.

Il Responsabile dell'U.T.C., acquisito il decreto sindacale di approvazione, ad avvenuta pubblicazione sul B.U.R.C. dello stesso, comunica, l'avvenuta approvazione della lottizzazione, notificando, in via amministrativa, il decreto sindacale e una copia vistata dei documenti di progetto al proprietario.

## Articolo 12

### Domanda di P.U.A. e documenti a corredo

Il proprietario o chi ne abbia titolo che intende presentare il piano urbanistico attuativo presentare all'Ufficio Tecnico Comunale apposita domanda in carta da bollo, diretta al Sindaco.

Qualora l'area interessata appartenga a più proprietari essi devono unire alla domanda, oltre agli altri documenti di rito, una dichiarazione congiunta nella quale dichiarino il loro consenso al piano urbanistico attuativo e si impegnano a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro.

La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:

relazione nella quale sia specificato:

- a) l'estensione delle aree da comprendere nel Piano;
- b) la natura degli insediamenti produttivi;
- c) il presumibile numero degli addetti;
- d) il costo di massima degli impianti tecnologici di approvvigionamento (energetico, idrico, etc.) e di scarica dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi;
- e) relazione illustrativa sull'utilità e sulle caratteristiche tecniche delle opere, dalle quali deve risultare altresì una previsione motivata degli insediamenti che si intendono promuovere e dello sviluppo socio-economico sulla zona;
- f) previsione di massima della spesa, suddivisa per stralci funzionali, secondo cui si intende realizzare il piano;

g) per tutte le attività da insediarsi, relazione sul numero degli addetti da assumere con espressa dichiarazione che gli stessi saranno assunti, compatibilmente con le necessità dell'azienda, tra la forza lavoro presente sul territorio comunale;

h) nel caso in cui il proprietario richiedente non abbia titolo ad esercitare direttamente le attività consentite nelle zone di cui trattasi, prima della stipula del contratto di fitto o di alienazione del manufatto, resta obbligato al preliminare parere dell'amministrazione comunale sul documento di cui al paragrafo precedente da compilarsi a cura della ditta da insediare; in entrambi i casi il documento è essenziale ai fini del rilascio delle autorizzazioni necessarie per esplicitare l'attività;

nonché, la seguente documentazione tecnica:

- a. rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno in scala 1:500, con l'indicazione dei capisaldi di riferimento;
- b. planimetria di progetto in scala 1:500;
- c. schemi planimetrici in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, acquedotto, rete di illuminazione, distribuzione della energia elettrica e, eventualmente del gas per uso domestico, spazi di verde attrezzato) con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- d. tabelle dei dati di progetto, nelle quali devono essere indicati:  
la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto;
- e. relazione illustrativa del progetto, contenente l'inserimento della lottizzazione nello stato di fatto e nelle previsioni urbanistiche ed un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
- f. estratto e certificato catastale dei terreni inclusi nel Piano;
- g. planimetria su base catastale, in scala non inferiore al rapporto 1:2.000, riportante i limiti delle proprietà, nonché le destinazioni d'uso del suolo, previste dal P.R.G.;

Inoltre, in ottemperanza della circolare pervenuta dall'Amministrazione provinciale di Caserta, settore urbanistica, in data 26 luglio 2005, la documentazione sarà integrata dai seguenti documenti:

- h. stralcio planimetrico autenticato del P.R.G. in scala 1: 2000, e di ogni altra pianificazione comunale comunque applicabile, recante estremi di approvazione ed esatta indicazione dell'area interessata con campitura che ne agevoli l'individuazione;
- i. stralcio autenticato con estremi di approvazione delle Norme di Attuazione, e di ogni altra disciplina secondaria vigente, contenente gli indici e parametri urbanistici applicabili;
- j. certificato di destinazione urbanistica dei suoli interessati, ed attestazione dei vincoli ivi gravanti;
- k. parere della A.S.L. e parere del C.T.R. Sezione Provinciale ai sensi della L.R. n. 9/83;
- l. parere delle competenti Soprintendenze e dell'Autorità di Bacino se dovuto, e di altri Enti o Amministrazioni se necessari;
- m. elaborati grafici e descrittivi di progetto stabiliti dalle Leggi dello Stato, dalla L.R. n. 14/82 (per la parte non abrogata dalla L.R. n. 16/04);
- n. gli elaborati grafici e descrittivi di progetto devono essere debitamente sottoscritti anche dal Soggetto, giuridicamente legittimato, che propone il PUA, se di iniziativa privata;
- o. dimostrazione del rispetto dell'art. 2 della Legge dello Stato n. 122/89 e delle norme relative all'abbattimento delle barriere architettoniche;
- p. computo metrico estimativo delle infrastrutture, servizi a rete e standard urbanistici previsti in progetto;
- q. dimostrazione del contemporaneo rispetto dell'indice di fabbricabilità territoriale e fondiario, e che la sommatoria dei volumi fondiari non è superiore al massimo volume territoriale;
- r. previsione del rispetto del D.P.R. 626/94 integrato e modificato, e parere del Comando provinciale dei VV.F. se dovuto, per i piani di insediamenti produttivi;
- s. quantificazione degli standard urbanistici ai sensi dell' art. 5 del D.M. 1444/68, fermo restando quant'altro diversamente disposto dalle vigenti Norme di Attuazione (è il caso di segnalare che le predette norme stabiliscono che la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività

- collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 20% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti);
- t. localizzazione ed esatta quantizzazione degli standard urbanistici;
  - u. l'importo dell' eventuale monetizzazione di parte degli standard urbanistici, se ritenuta esplicitamente opportuna dalla Amministrazione Comunale, deve essere determinato in conformità a documentata valutazione unitaria effettuata dal competente Ufficio, e non può essere inferiore al costo di acquisizione di altre aree;
  - v. schema di convenzione (per i PUA di iniziativa privata) contenente, tra l'altro, quanto previsto dalla L.R. 14/82, Allegato, Titolo III, Capo III, per la parte non abrogata dalla L. R. 16/04.

## Articolo 13

### Proposta di convenzione

La proposta di convenzione deve inoltre prevedere:

- a. la cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria (art. 4 legge 29.7.64 n. 847) e, per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al punto seguente;
- b. l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici;
- c. il termine, non superiore ai dieci anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione; (tale è il termine qualora non si incorra nei casi richiamati nei precedenti articoli 2, 3, 9)
- d. l'impegno ad effettuare, a titolo di cauzione, un deposito in danaro, o mediante polizza fidejussoria, presso il Tesoriere Comunale, vincolato a favore del Comune, per un valore pari a 1/5 del costo presunto delle opere di urbanizzazione;
- e. l'impegno ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria e, su richiesta del Comune, quelle di urbanizzazione secondaria o quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- f. **il rimborso delle spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio ai sensi dell'art. 6 del presente regolamento;**
- g. **l'impegno dei lottizzanti alla esecuzione di tutte le opere nel caso previsto dal precedente articolo 7).**

## Articolo 14

### Approvazione ed attuazione dei PL (Pua)

I PL (Pua) sono approvati con le modalità fissate dal precedente articolo 4).

Ove non lo escludono specifiche norme regionali, in fase di attuazione è possibile apportare - senza che ciò costituisca variante al PL - modificazioni planovolumetriche purché:

- ▲ non alterino le caratteristiche tipologiche d'impostazione del PL;
- ▲ non incidano sul dimensionamento globale dell'insediamento previsto;
- ▲ non attengano alla destinazione d'uso oppure alla tipologia ed all'altezza massima degli edifici;
- ▲ **non alterino il rapporto di copertura globale del suolo, il rapporto di occupazione del sottosuolo oppure la volumetria o la SIp complessiva autorizzati;**
- ▲ non modificano il rapporto tra aree edificabili private ed aree destinate ad uso pubblico e non riducano la dotazione di queste ultime.

Ogni variante che ecceda tali limiti comporterà una variante al PL che, tenuto conto di quanto già realizzato, dovrà ottenere una nuova approvazione.

## Articolo 15 Descrizione degli indici urbanistici

L'edificazione e l'urbanizzazione, nelle zone D1, D2 e G del vigente P.R.G., sono regolate dai seguenti indici:

### **S.T.** SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)

Per superficie territoriale si intende un'area non inferiore alla superficie minima di intervento riportata nella zonizzazione di piano o assegnata agli interventi urbanistici preventivi e comprende le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

La superficie territoriale va misurata al netto delle aree destinate alla viabilità perimetrale alla zona esistente o prevista dal P.R.G.

### **S.F.** SUPERFICIE FONDIARIA (mq)

Per superficie fondiaria si intende quella parte di area che risulta dalla superficie territoriale, deducendo le superfici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e, comunque, tutte le superfici a destinazione e proprietà pubblica.

### **S.P.1** SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (mq)

Comprende le aree destinate alla viabilità, spazi di sosta e di parcheggi ed aree di verde primario.

### **S.P.2** SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (mq)

Comprende le aree per l'istruzione, per le attrezzature di interesse comune e per gli spazi di verde pubblico attrezzato (escluso il primario).

### **I.T.** INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (mc/mq)

L'indice di fabbricabilità territoriale esprime il volume massimo in m.c. costruibile per ogni m.q. di superficie territoriale.

### **I.F.** INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (mc/mq)

L'indice di fabbricabilità fondiaria esprime il volume massimo in m.c. costruibile per ogni m.q. di superficie fondiaria.

### **R.C.** RAPPORTO DI COPERTURA (mc/mq)

Il rapporto di copertura esprime l'aliquota massima della superficie fondiaria impegnata dalla superficie coperta .

### **V.M.** VOLUME EDIFICABILE MASSIMO (mc)

Volume massimo del singolo corpo di fabbrica previsto dalle norme delle diverse zone per gli interventi diretti.

### **V.T.** VOLUMI TECNICI

In merito ai criteri di valutazione del volume degli edifici, fermo restando il principio generale stabilito dalla circolare ministeriale n.1501 del 14.04.1969 al punto 3, comma b, si definiscono volumi tecnici che possono escludersi dal conteggio ai fini del rispetto delle norme urbanistiche:

- a. androni di accesso;**
- b.** i sottotetti, intendendo per tali i volumi compresi entro le falde del tetto, aventi altezza utile interna non superiore a mt 2.20 all'intradosso, e falde con una pendenza non inferiore al 20%;
- c.** rientrano tra i volumi tecnici anche i sottotetti realizzati a norma del vigente P.R.G. nonché, quelli la cui destinazione d'uso venga modificata ai sensi della L.R. n.15 del 28 novembre 2000;
- d.** lavanderie e stenditoi nella misura di un massimo del 25% della superficie del tetto, purché aventi un'altezza massima di mt 2.50 all'estradosso e posizione arretrata di mt. 2,00 dalle pareti che prospettano sulle strade;
- e.** lucernai ed abbaini di illuminazione di superficie complessiva non superiore al 25% della superficie coperta alla quota di realizzo;
- f.** porticati, se realizzati a quota della sistemazione esterna dell'edificio ed aperti su tre lati, ovvero con meno di tre, se gli altri lati risultano a confine con altre proprietà;
- g.** vano scala (superficie netta) e vano ascensore. Le scale a giorno poste all'interno delle unità immobiliari non formano volume tecnico;
- h.** i balconi, i parapetti, i cornicioni, le pensiline o gli altri aggetti o elementi a carattere ornamentale nonché i muri di cinta e le murature in comunione non impegnate da corpi di fabbrica nel lotto oggetto dell'intervento;
- i.** il volume occupato da terrazzini logge e balconi coperti, anche con un solo lato aperto, inseriti nel computo della superficie coperta, con arretramento (profondità) massimo di mt. 2.50.

Il volume degli edifici va misurato dalla quota del marciapiede ovvero dal piano stradale dal quale ad essi si accede.

**H max** ALTEZZA MASSIMA

Si definisce altezza massima di un edificio la distanza in verticale tra il piano orizzontale al quale è sistemato l'accesso ed il piano orizzontale contenente la linea di gronda. Risultano poi definiti come da Regolamento Edilizio:

<b>N.P.</b>	NUMERO DEI PIANI (n°)
<b>H.</b>	ALTEZZA DEL FABBRICATO (m)
<b>S.C.</b>	SUPERFICIE COPERTA (mq)
<b>V.</b>	VOLUME (mc)
<b>S.U.</b>	SUPERFICIE UTILE (mq)
<b>D.C.</b>	DISTANZA DAI CONFINI
<b>D.E.</b>	DISTANZA DAGLI EDIFICI
<b>S.I.</b>	SPAZI INTERNI
<b>P.P.</b>	PARCHEGGIO PRIVATO

## Applicazione degli indici urbanistici

L'indice di fabbricabilità territoriale (IT) si applica nei casi ove è richiesto l'intervento urbanistico preventivo ai sensi delle presenti norme.

L'indice di fabbricabilità fondiaria (IF) si applica per l'edificazione nei singoli lotti, sia nel caso di attuazione di strumenti urbanistici preventivi approvati, sia nel caso di interventi diretti.

### Articolo 17 Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso delle singole zone omogenee sono indicate in tabella, come di seguito, secondo la simbologia indicata: D1, D2 e G

#### **Zona omogenea D1**

L'area è destinata ad ospitare edifici ed attrezzature per attività produttive di tipo commerciale e/o terziario. E' consentita, inoltre, la installazione di uffici, laboratori, magazzini, depositi, rimesse, attrezzature sociali al servizio degli addetti e connessi all'attività produttiva, nonché l'edificazione di un solo alloggio per ogni lotto, per il solo personale di custodia nel limite di mc. 400,00.

- |               |   |
|---------------|---|
| 1. <b>AP</b>  | Attrezzature private  |
| 2. <b>AS</b>  | Attrezzature per lo spettacolo e lo svago   |
| 3. <b>CD</b>  | Attrezzature commerciali per la piccola distribuzione   |
| 4. <b>CI</b>  | Commercio all'ingrosso  |
| 5. <b>G</b>   | Garages privati di uso pubblico   |
| 6. <b>LA</b>  | Laboratori artigiani  |
| 7. <b>LD</b>  | Laboratori e depositi sussidiari alle attività commerciali  |
| 8. <b>PE</b>  | Pubblici esercizi   |
| 9. <b>R</b>   | Residenze (di un solo alloggio per ogni lotto e per il solo personale di custodia nel limite di mc. 400,00) |
| 10. <b>SM</b> | Attrezzature commerciali per la grande distribuzione  |
| 11. <b>TR</b> | Attrezzature turistico ricettive a rotazione d'uso  |
| 12. <b>U</b>  | Uffici privati, studi professionali.  |

#### **Zona omogenea D2**

Area per attività produttive, artigianali e/o industriali, “residenze per il solo personale di custodia nel limite massimo di 400,00 mc. per ogni singolo lotto”;

#### **Zona omogenea G**

Area avente destinazioni di interesse collettivo ad iniziativa di privati, quali luoghi per attività sportive e/o per lo svago, ovvero destinazioni per attività produttive commerciali e/o artigiane con quota residenziale e, quindi, più precisamente, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- |              |  |
|--------------|--|
| 1. <b>AP</b> | Attrezzature private                                       |
| 2. <b>AS</b> | Attrezzature per lo spettacolo e lo svago                  |
| 3. <b>CD</b> | Attrezzature commerciali per la piccola distribuzione      |
| 4. <b>CI</b> | Commercio all'ingrosso                                     |
| 5. <b>LA</b> | Laboratori artigiani                                       |
| 6. <b>LD</b> | Laboratori e depositi sussidiari alle attività commerciali |
| 7. <b>PE</b> | Pubblici esercizi  |

- |               |  |
|---------------|--|
| 8. <b>R</b>   | Residenze  |
| 9. <b>SM</b>  | Attrezzature commerciali per la grande distribuzione |
| 10. <b>SP</b> | Attrezzature sportive private di uso pubblico        |

### **“Articolo 17 bis – attività vietate”**

*Nelle zone omogenee “D1”, “D2” e “G” e su tutto il territorio comunale sono tassativamente escluse la localizzazione nelle aree libere oppure l’installazione nei manufatti esistenti le seguenti attività ritenute insalubri ai sensi del D.M. 5 Settembre 1994: a) Centrali Termoelettriche; b) Concerie; c) Industrie chimiche e produzione anche per via petrolchimica; d) Macelli con inclusa la scuoiatura e la spennatura; e) Petrolio e raffinerie; f) Salumifici con macellazione; g) Inceneritori e impianti di cremazione; h) Frantumatori e tritatori per calcinacci; i) Impianti di betonaggio, produzione centralizzata di impasti e calcestruzzi; l) Allevamento di animali; m) Stalla sosta per il bestiame; n) Mercati di bestiame; o) Allevamento di larve ed altre esche per la pesca.*

### Articolo 18

#### Variazione della destinazione d’uso

**La destinazione d’uso prevista in ciascuna zona è correlata alla dotazione degli standard, pertanto, non si avrà mutamento di destinazione d’uso nel caso di passaggio ad un’altra destinazione urbanisticamente indifferente, viceversa non sarà possibile la modifica di destinazione d’uso nel caso in cui la nuova destinazione d’uso avrà maggiore carico urbanistico (cioè richiederà maggiore dotazione di standard). Il mutamento di destinazione d’uso, se consentito, sarà autorizzato attraverso gli opportuni procedimenti amministrativi.**

**Non sarà consentito frazionamento e/o accorpamento artificioso di terreni e/o di manufatti edificati, in virtù di PUA e/o permessi di costruire, su lotti inferiori alla superficie di mq. 3.000.**

**L’alloggio per il custode, realizzato in virtù delle norme vigenti, costituisce pertinenza necessaria e inscindibile al servizio del manufatto industriale o commerciale o artigianale. La vendita e/o il fitto separato dall’attività stessa non è consentito.**

### Articolo 19

#### Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione

I proprietari che intendono procedere agli interventi costruttivi assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano e che di seguito si descrivono:

- a) strade veicolari, sia quelle previste dal Piano Regolatore generale (se non inserite già in progetti esecutivi dell’Amministrazione comunale) che quelle previste dal piano di lottizzazione;
- b) percorsi pedonali e marciapiedi;
- c) spazi di sosta e di parcheggio;
- d) fognature per acque nere e meteoriche con rete raccolta acque stradali;
- e) allacciamento e recapito delle fognature di cui al punto precedente nelle reti di fognatura pubblica esistente;
- f) rete idrica per l’acqua potabile;
- g) acquisto e cessione gratuita delle aree, vincolate dal P.R.G., afferenti la zona. Tali aree si intendono per intero e/o per quote proporzionali di superficie coperta potenziale a realizzarsi da parte dei richiedenti.

- h) idranti antincendio stradale del tipo a colonna in numero adeguato;
- i) rete di distribuzione del gas metano;
- j) rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- k) rete di pubblica illuminazione completa di punti luce adeguatamente alimentati; <sup>(34)</sup>
- l) cabina/e di trasformazione da media tensione a bassa tensione, con numero e capacità stabilite su parere scritto dell'ENEL da allegare al piano e/o alla richiesta di permesso di costruire;
- m) rete telefonica fissa;
- n) cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni predisposti anche per rete di cablatura telematica ai sensi dell'articolo 16, comma 7-bis, del d.P.R. n. 380 del 2001;
- o) spazi di verde attrezzato e/o parcheggi da concordarsi con l'Amministrazione comunale;

Per l'energia elettrica, la potenzialità minima per i Kw sarà quella indicata dall'ENEL per ogni zona di intervento; per il gas metano quella indicata dalla ENEL GAS; proporzionata al numero di utenti per la rete telefonica e proporzionata al numero di abitanti teorici serviti per l'acqua. Tali potenzialità devono essere distribuite razionalmente. Ogni maggiore richiesta che si rendesse necessaria nel futuro è comunque a carico dei lottizzanti o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1 agosto 2002, n. 166.

Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedono, al parere dell'A.R.P.A.C. o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale.

Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui al titolo III, capi III e IV e all'allegato 5 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate.

I lottizzanti assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria e le opere di urbanizzazione secondaria:

- a) per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria assegnata a ciascun lotto e predisposto per l'installazione di un contatore per ogni servizio pubblico ogni \_\_\_\_\_ <sup>(37)</sup> metri cubi di volume edificabile.;
- b) segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;
- c) impianto automatico temporizzato e comandato a distanza, per l'irrigazione delle aiuole, degli spartitraffico e delle altre aree verdi o comunque piantumate;
- d) allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi;

E' parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria a completamento della viabilità e pertanto deve essere realizzato, contemporaneamente alla formazione del cassonetto stradale, un muretto di delimitazione, in calcestruzzo armato, interamente sulla proprietà privata ed esterno agli spazi destinati alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto deve essere di dimensioni adeguate ed in ogni caso con larghezza non inferiore a cm 20 ed altezza non inferiore alla quota prevista della pavimentazione finita o della superficie sistemata finale dello spazio destinato alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto, che resta di proprietà dei lottizzanti e può essere sopralzato per la realizzazione delle recinzioni in conformità alle norme locali, deve essere previsto e realizzato su tutti i lati confinanti con gli spazi pubblici o di uso pubblico.

Il Piano Regolatore generale non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

**Si potrà anche fare ricorso all'istituto della monetizzazione degli standard ma esso costituisce una specifica decisione dell'Amministrazione Comunale, supportata volta per volta da idonea istruttoria tecnica, che se ne avvarrà per motivi di maggiore interesse pubblico e la più corretta impostazione urbanistica del provvedimento alternativo, anche parzialmente, alla cessione di aree. Nel caso specifico, premesso che la Normativa di Attuazione del P.R.G.**

stabilisce gli standard nella misura del 20%, visto il DM n. 1444 del 1968 relativo alla previsione degli standard, l'Amministrazione Comunale potrà verificare che la zona è sufficientemente urbanizzata e concedere la facoltà all'interessato di monetizzare il 10% degli standard. Il calcolo dei valori di monetizzazione sarà affidato all'Ufficio Tecnico Comunale.

In alternativa alla monetizzazione, l'Amministrazione Comunale volendo perseguire l'obiettivo di completare gli interventi di pianificazione urbanistica come previsto dal P.R.G. nell'area industriale a costo zero, potrà chiedere ai privati di estendere l'intervento alle aree vincolate dal P.R.G. medesimo; in tal caso il soggetto interessato potrà eseguire un ulteriore 10% di opere su aree indicate dal P.R.G. per servizi pubblici ad integrazione degli standard che è tenuto a realizzare salvo ulteriori standard in funzione della destinazione d'uso della struttura in progetto.

## Articolo 20 Parametri edilizi

Vengono indicate le definizioni dei parametri urbanistici che caratterizzano gli interventi edilizi:

SC = Superficie coperta - Area della linea di inviluppo delle proiezioni sul piano orizzontale dei contorni lordi di tutti i piani fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti come balconi, sporti di gronda e pensili di larghezza non superiore a mt. 1.50. Sono compresi nei contorni lordi le superfici degli sbalzi chiusi (bow-windows);

H<sub>max</sub> = Altezza del fabbricato - La massima delle altezze delle varie fronti, riferite alla quota stradale o marciapiede, conformemente al punto C.2, C del D.M. 16.1.96 e successivi;

V = Volume - E' quello del manufatto edilizio o quello dei manufatti edilizi che emergono dal piano stradale o marciapiede e cioè la somma della superficie coperta di ogni piano, per le relative altezze lorde (misurata da pavimento a pavimento o, per i sottotetti, da pavimento all'estradosso della copertura).  
Sono esclusi i volumi dei piani interrati o assimilabili e la sola parte interrata dei piani seminterrati.

De = Distacco tra gli edifici - E' la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza con esclusione degli sbalzi aperti ed è fissata in mt. 10,00, come stabilito dall'art. 9 del D.M. 2.4.68;

Dc = Distacco dai confini - E' la minima distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine con esclusione degli sbalzi aperti, se di lunghezza inferiore o pari a mt. 1,50.  
Il minimo assoluto per tale distanza è fissato in mt. 5,00.

Spazi interni agli edifici = Si intendono per spazi interni le aree circondate da edifici e sono classificati nei seguenti tipi:

P = Patio - Spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime delle pareti non inferiori a m 6.00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,00.

C = Cortile - Spazio interno con normale libera davanti ad ogni finestra o parete non inferiore a m 6.00 e superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che lo circondano.

Non concorre alla determinazione delle distanze il vano ascensore. Sono consentiti sbalzi non superiori a mt. 0.8 di larghezza.

CH = Chiostrina - Spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti e mai inferiore a mq. 9,00 o con qualche lato inferiore a mt. 2,50.  
Potrà nelle zone residenziali urbane consentirsi la costruzione di chiostrine ogni qualvolta queste servano per aerare scale di servizio, bagni, vani ascensori, disimpegni o accessori e ambiti di categoria S.1 e S.3.  
E' vietato la realizzazione di balconi.

**AC = Ampio Cortile.**

## Articolo 21 Classificazione dei locali

Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita, la permanenza e l'attività delle persone.

### A.1

- a) Soggiorni, pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
- b) aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici;

### A.2

- a) Uffici, studi, negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;
- b) laboratori scientifici-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
- c) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- d) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, controlli, lavaggi, vendite;
- e) **magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia;**

**Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni.**

### S.1

**Servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva nei complessi scolastici o di lavoro;**

### S.2

- a) **scale che collegano più di due piani;**
- b) **corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i mq.12,00 di superficie o, mt.8,00 di lunghezza;**
- c) magazzini e depositi in genere;
- d) autorimesse di solo posteggio;
- e) salette di macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza;
- f) lavanderia, stenditoi e legnaie;

### S.3

- a) disimpegni inferiori a 10 mq;
- b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq;
- c) vani scala colleganti solo due piani;

- d) salette macchine con funzionamento automatico, salvo le particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza di impianto e gestione.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio dell'Amministrazione su parere dell'Ufficio Tecnico Comunale.

## **Articolo 22**

### **Caratteristiche dei locali**

Tutti i locali di categoria A devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente.

I locali di categoria A.1 avranno l'altezza minima non inferiore a mt. 2,70 netti e mt. 3,00 lordi, anche in presenza di controsoffittature.

Quelli di categoria A.2 devono avere altezza minima netta non inferiore a mt. 3,00, anche in presenza di controsoffittature o altezza maggiore se previsto da norme specifiche in funzione della destinazione d'uso.

## **Articolo 23**

### **Zone destinate alla viabilità**

Le zone destinate alla viabilità comprendono le strade e i nodi stradali.

L'indicazione grafica di tali zone ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera.

Le strade che formano oggetto delle previsioni del piano (nuovo impianto, ampliamento, rettifica, ecc.), prescindono dalle attuali caratteristiche e dimensioni, sono classificate come segue:

- a.** strade di allacciamento (extra-urbane) con funzione di distribuzione del traffico delle strade intercomunali e di raccolta di quello delle strade di quartiere; sono accessibili attraverso immissioni da strade secondarie e di quartiere e sono classificate del tipo D ai sensi del D.M. 1.4.68 ai fini del rispetto stradale;
- b.** strade di quartiere (urbane) con funzione di collegamento tra zone urbane e di servizio diretto agli insediamenti urbani; sono accessibili anche dai lotti con obbligo di precedenza;

Nella zona agricola la distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale della viabilità poderale è di mt. 10,00; per le strade comunali, classificate di interesse locale con apposita delibera, tale distanza sarà di mt. 20.00.

Il limite della fascia di rispetto equivale al limite di edificabilità.

Le strade esistenti ricadenti nel territorio comunale, non specificatamente indicate nelle tavole di piano, sono classificate secondo l'art. 3 del D.M. dell'1.4.68.

Le caratteristiche progettuali delle strade sono rispettivamente:

- a.** di allacciamento: due corsie carrabili di m 3.75; banchine laterali m 1.50;
- b.** di quartiere: con una larghezza complessiva non inferiore mt 7.00.

## **Articolo 24**

### **Spazi di sosta e manovra**

Oltre agli spazi per parcheggio pubblico indicati quali opere di urbanizzazione primaria del piano, vanno previsti gli spazi necessari per la sosta, manovra ed accesso degli autoveicoli.

## Articolo 25

### Distanze e distacchi nelle varie zone

Per tutte le aree ricadenti nel territorio comunale, esterne al perimetro delle zone residenziali, produttive e di interesse collettivo, le distanze da assumere nelle nuove edificazioni dai cigli delle strade esistenti e di progetto, per le quali non sono indicate fasce di rispetto, sono fissate secondo le norme previste dagli artt.4 e 5 del D.M. 1.4.68.

Nelle aree di espansione la distanza fra gli edifici ed il ciglio delle strade non deve essere inferiore a mt. 3.00.

Nel caso in cui i lotti edificatori siano posti a confine di aree destinate ad ospitare funzioni di uso pubblico, escluse le strade, i distacchi dai confini e dai fabbricati vanno computati in base alle norme specifiche delle singole zone, misurando le distanze a partire dalla proiezione orizzontale degli eventuali aggetti, se di larghezza superiore a mt. 1,50, dei fabbricati o dal filo di essi, in mancanza di aggetti.

Al riguardo si precisa che il limite di zona, per attrezzature di uso pubblico, equivale a confine, indipendentemente dall'effettiva realizzazione dell'opera.

## Articolo 26

### Aree per i parcheggi pubblici

**I parcheggi pubblici, previsti per ciascuna zona, secondo la ubicazione e/o il dimensionamento di piano, dovranno essere costituiti da aree separate dagli spazi di circolazione e sosta e da questi accessibili attraverso appositi varchi nei marciapiedi pedonali e nelle cordonature e recinzioni perimetrali. Nelle aree di parcheggio è consentita la piantumazione di essenze ombrelliformi a condizione che l'interesse tra le piante sia multiplo degli spazi di ingombro previsti per le autovetture.**

E' consentita l'apertura di passi carrabili per lotti interclusi dall'area di parcheggio rispetto alla strada pubblica.

## Articolo 27

### Spazi di sosta e parcheggi

Gli spazi di sosta e parcheggi privati vanno previsti per ogni intervento e secondo le destinazioni d'uso degli edifici.

Tali aree potranno essere ricavate nelle costruzioni stesse, in aree esterne di pertinenza all'edificio oppure promiscuamente ed anche su aree che non facciano parte del lotto, purché asservite all'edificio, per vincolo permanente di destinazione a parcheggio con dichiarazione impegnativa da esibire a cura del proprietario, ed in un raggio di accessibilità pedonale non eccedente i mt. 200.

## Articolo 28

### Oneri sostitutivi della cessione delle aree e della esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria.

Le norme di attuazione del piano fissano per ciascuna zona la percentuale di incidenza delle aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria che i proprietari sono tenuti a cedere gratuitamente.

In sede di lottizzazioni convenzionate la ripartizione delle superfici di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà rispettare la destinazione prevista dalle norme di attuazione.

Tuttavia, in tutti quei casi in cui nell'ambito della lottizzazione non ricadano opere di urbanizzazione secondaria, o vi ricadano solo in parte, o, comunque, la semplice cessione delle aree darebbe luogo ad inconvenienti per la realizzazione del Piano, il Comune può convenire che, in luogo della cessione parziale delle aree per le singole opere, vengano cedute integralmente le aree occorrenti per una od alcune soltanto di tali opere, fino alla concorrenza totale delle superfici che i proprietari sono tenuti a cedere.

In ogni caso i proprietari sono sempre tenuti a cedere integralmente le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, come pure sono tenuti a versare integralmente la somma corrispondente alla quota degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria (o la somma corrispondente alla quota degli oneri per le opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi).

La quota degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria o necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi da porre a carico dei proprietari è determinata con apposita delibera consiliare.

#### Articolo 29

##### Penalità per inadempienza da parte del lottizzante

Qualora, scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori all'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione, che verrà pertanto impiegata dal Comune per il completamento delle opere di urbanizzazione previste nella convenzione e poste a carico del lottizzante, salvo il diritto al recupero delle maggiori spese eventualmente sostenute per tale completamento.

#### Articolo 30

##### Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione

Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico e nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura e spese del Comune, o certificato di regolare esecuzione (Legge 741/81). Il restante 50% della cauzione viene svincolato, con le stesse modalità, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste nonché ad avvenuto trasferimento per atto pubblico delle aree di uso pubblico.

#### Articolo 31

##### Permesso di costruire nella lottizzazione

Per la domanda ed il rilascio dei permessi di costruire nell'ambito della lottizzazione, si seguono le norme contenute nel Titolo I del Regolamento Edilizio vigente, ovvero, se così deliberato, secondo le indicazioni di cui al comma 5 dell'art. 4 del presente regolamento.

#### Articolo 32

##### Soffitti inclinati o a quote diverse

Nel caso di soffitti non orizzontali, o a quote diverse, per la determinazione dell'altezza minima consentita viene assunta la media delle altezze, che deve essere almeno uguale ai minimi

sopraindicati, e con un minimo assoluto di mt. 2,30 all'intradosso e mt. 2,60 all'extradosso per i locali di categoria A.

### Articolo 33 Piani interrati

I piani risultanti al di sotto del livello stradale possono essere destinati solo ai locali di categoria S.2 ed S.3.

Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti. Il deflusso delle acque di scarico del fabbricato deve avvenire tramite un opportuno sistema di pompaggio e nel rispetto delle norme.

L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare un sufficiente ricambio d'aria. Sono assimilati ai piani interrati i piani di cui l'intradosso del solaio di copertura sia a quota non superiore a mt. 1,20 della quota stradale o marciapiede.

### Articolo 34

#### Piani seminterrati

I piani risultanti, parzialmente al di sotto del livello delle strade, possono essere utilizzati per destinazione di categoria A.2, soltanto se:

- a. in nessun punto il soffitto di ogni locale è a quota inferiore a mt. 1,20 rispetto alla quota più alta delle strade;
- b. l'altezza utile netta interna è almeno di mt. 3,00.

Il deflusso delle acque di scarico deve avvenire come descritto all'art. 28

### Articolo 35 Piano terra

Nei locali ubicati al piano terreno e al piano rialzato con pavimento a quota inferiore a mt. 0,30 dal piano delle strade non sono consentite destinazioni ad uso abitativo.

### Articolo 36 Sottotetti

Il sottotetto delle coperture, non può avere altezza massima superiore a mt. 2.20 all'intradosso. I piani di falda dovranno avere una pendenza non inferiore al 20%.

**Nel sottotetto Sono ammessi lucernari di illuminazione di lunghezza complessiva non superiore al 30% del lato su cui si affacciano e di altezza massima all'extradosso pari mt. 2,00 dal solaio di calpestio.**

In tali condizioni sono considerati volumi tecnici.

Sono ammesse lavanderie e stenditoi nella misura di un massimo del 30% della superficie del piano su cui sono collocati, con un'altezza massima di mt. 2,50 all'extradosso nei limiti dell'altezza consentita. Il solaio di copertura dovrà costituire anche il tetto del locale. In tali condizioni sono considerati volumi tecnici.

## Articolo 37 Soppalchi

I soppalchi sono consentiti a condizione che:

- a. la superficie del soppalco sia non superiore ad  $\frac{1}{3}$  di quella del locale in cui è posto;
- b. l'altezza netta del locale in corrispondenza del soppalco sia non minore di mt. 4,50.

Sono consentiti soppalchi non areati e illuminati direttamente a condizione che presentino la parete verso il locale completamente aperta, per uno sviluppo lineare non minore di  $\frac{1}{4}$  del perimetro del soppalco.

## Articolo 38 Entrata in vigore del Regolamento

Il presente Regolamento, redatto in forza dell'ultimo comma dell'articolo 26 bis della Normativa Tecnica di Attuazione del vigente P.R.G., entra in vigore dopo l'approvazione e dopo la successiva prescritta pubblicazione di 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune e sostituisce ogni altra regolamentazione comunale in materia.