

# PIANO

# REGOLATORE

# GENERALE



NORME DI ATTUAZIONE

TAV.  
**11**

PROGETTISTI:

ING. RAFFAELE REA

ING. RAFFAELE SARPI

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME DI ATTUAZIONE

CAPO I

Istituzione

Art.1 - Il territorio comunale, nella sua totalità è sottoposto alle prescrizioni ed alle norme del P.R.G., formato ai sensi della Legge 1150/42 e successive integrazioni, ed ai sensi della legislazione regionale in materia.

Art.2 - "Disposizioni generali sulla destinazione d'uso del territorio comunale".

- Ai sensi dell'art.7 della Legge 1187/68, l'intero territorio comunale è ripartito in Zone Territoriali Omogenee e relative sottozone.

La divisione in Z.T.O. e relative sottozone del territorio comunale è contenuta nelle tav. 6 - 7a - 7b - 7c ed è espressa mediante differenti retinature e simbologie esplicative.

- Le zone e sottozone in cui è ripartito il territorio comunale sono così definite:

Zona A - CONSERVATIVA

sottozona A1 - obbligata al recupero

sottozona A2 - soggetta al recupero

Zona B - COMPLETAMENTO

sottozona B1 - completamento programmi

sottozona B2 - completamento a media  
densità

sottozona B3 - completamento a bassa  
densità

Zona C - ESPANSIONE

sottozona C1 - Espansione a media den  
sità

sottozona C2 - Espansione a bassa den  
sità

sottozona C3 - Espansione a rada densi  
tà

sottozona C4 - Espansione per l'edili  
zia economica e popola  
re a media densità

sottozona C5 - Espansione per l'edili  
zia economica e popola  
re, ad alta densità.

Zona D - INDUSTRIALE

sottozona D1 - Industriale di espansio  
ne

sottozona D2 - Industriale esistente e  
di completamento.

Zona E - AGRICOLA

Zona F - ATTREZZATURE

sottozona F1a - Aree esistenti per at

trezzature di interesse  
comune

sottozona F1b - Aree di progetto per  
attrezzature di interes  
se comune

sottozona F2a - Aree esistenti per la  
istruzione

sottozona F2b - Aree di progetto per la  
istruzione

sottozona F3a - Aree esistenti per lo  
sport

sottozona F3b - Aree di progetto per lo  
sport

sottozona F4 - Aree di progetto per  
verde pubblico attrez  
zato

sottozona F5 - Aree di progetto per  
parcheggi pubblici.

Zona G - AREE DI RISPETTO ASSOLUTO

Zona H - AREE DI VERDE PRIVATO VINCOLA  
TO

Zona I - AREE DI RISPETTO CIMITERIALE

## CAPO II

### Attuazione del P.R.G.

Art. 3 - Il P.R.G. si attua a mezzo degli stru  
menti esecutivi:

- Lottizzazioni convenzionate di inizia  
tiva pubblica e privata (L.C.)

- Interventi singoli ed interventi coordinati dall'Amministrazione
- Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)
- Piani degli Insediamenti Produttivi (I.I.P.)
- Piani di recupero
- Piani quadro delle attrezzature e della viabilità

Nel territorio del Comune si individuano, ai fini dell'attuazione del P.R.G. ambiti, zone e comparti, come si evince dalla tav. n° 0.

Vengono confermati tutti i piani esecutivi di L.C. P.E.E.P. e P.I.P., in vigore all'atto di adozione del P.R.G.

Sono altresì ammessi, anche prima dell'approvazione dei Piani esecutivi o dei Programmi Quadro, nelle zone in cui essi sono prescritti, i soli interventi di edilizia pubblica.

Art. 4 - "Formazione dei programmi quadro".

- I piani quadro delle attrezzature devono contenere di massima, una planimetria che definisca la suddivisione delle aree secondo le funzioni da attribuire alle singole parti, la elencazione delle desti

nazioni d'uso possibili nell'ambito delle funzioni come innanzi definite, il coordinamento, anche temporale, tra gli interventi pubblici e privati quando se ne verifichi la concomitanza, uno schema di disciplinare contenente, fra l'altro, anche eventuali obblighi di cessione di suoli per uso pubblico.

Entro sei mesi dall'approvazione del P.R.G. l'Amministrazione forma il Piano Quadro della viabilità, che ha per contenuti:

- a) la viabilità esistente, la difformità, la conformità -
- b) la viabilità in previsione e di nuova apertura -
- c) la viabilità in ristrutturazione -
- d) l'elenco delle difformità -
- e) le caratteristiche della viabilità in variante al citato R.E., ove del caso.

- Le iniziative di cui al presente articolo, vengono incluse in P.P.A. previsti dall'art. 13 della Legge 10/77 e Legge Regione Campania n° 39 del 16/10/78.

- Restano esclusi dall'obbligo dell'inclusione nei P.P.A. gli interventi contemplati nel 5° comma dell'art. 13 della

Legge 10/77.

Art. 5 - STRUMENTI ESECUTIVI

A) Piano di lottizzazione convenzionata (L.C.)

(art. 8 Legge 6 Agosto 1967 n° 765 e Legge Regionale 1/9/81 n° 65)

- Sia nelle aree in cui lo strumento urbanistico generale subordina l'edificazione alla preventiva autorizzazione dei Piani attuativi, sia nelle restanti aree, i proprietari singoli o riuniti in consorzio, od il Comune nei casi stabiliti dal penultimo ed ultimo comma dell'art. 28 della Legge 17 Agosto 1942 n° 1150 e successive modificazioni, possono redigere Piani di lottizzazione convenzionata.

La convenzione deve prevedere:

- 1) La cessione gratuita entro termini stabiliti delle aree delle opere di urbanizzazione primaria, indicati nell'art. 4 della Legge 29 Settembre 1964 n° 847, nonché la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria nella misura richiesta dalla legislazione vigente.

Qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di interventi, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che allo atto della stipula i lottizzanti corrispondano al Comune una somma comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree.

- 2) 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.

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 ed a uso pubblico) -
- b) superficie totale delle aree da destinare ad uso pubblico, distinte per destinazione (strade, verde pubblico, ecc...)
- c) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la descrizione delle opere da eseguire ed i tempi della loro realizzazione -
- d) periodo di validità del Piano non superiore a dieci anni ed eventuali tempi di attuazione -
- e) garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Elaborati

Il progetto relativo al Piano di lottizzazione deve essere corredato da:

- a) relazione circa l'entità ed i caratteri dell'intervento -
- b) stralcio del Piano urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con la individuazione delle aree interessate e la dimostrazione

della conformità dell'intervento previsto alle disposizioni del Piano vigente -

- c) estratto catastale con indicazione delle aree interessate o con l'elenco delle proprietà comprese nel Piano di lottizzazione -
- d) planimetria quotata dello stato di fatto 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) relazione geologica particolareggiata nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico -
- f) progetto planovolumetrico almeno in scala 1:500 con indicazione delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune, nonché con la indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere -
- g) il progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade ed agli impianti tecnici. -

Controllo di conformità

entro cinque giorni da quello in cui so

no divenute esecutive a seguito di controllo di legittimità la deliberazione comunale di concessione del nulla-osta alla lottizzazione è trasmessa alla Giunta provinciale o alla Giunta comunitaria competente, ai sensi dell'art. 5, I comma, della L.R. 20/3/82 n°13, unitamente alla convenzione e agli elaborati progettuali approvati.

Il Presidente della Giunta provinciale e l'Assessore competente, se delegato, o il Presidente della Comunità Montana, 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 degli strumenti urbanistici generali comunali nonché con quello degli atti di pianificazione regionale e territoriale.

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

B) PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (P.E.E.P.)

- 1) Il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare disciplinato dalla Legge 18 Aprile 1962, n° 167 e successive modificazioni ed integrazioni, deve essere dimensionato nel rispetto di quanto fissato dallo art. 2 della Legge 28 Gennaio 1977, n°10. Tutti gli immobili, aree ed edifici compresi nel territorio comunale possono essere soggetti al Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, ai fini della Legge 18 Aprile 1962 n° 167 e successive modificazioni ed integrazioni nel rispetto delle quantità di cui al comma I.

Per l'efficacia del Piano e le modalità di utilizzazione degli immobili in esso compresi si applicano le norme stabilite dalla Legge 17 Aprile 1962 n° 167 e successive modificazioni e dalla Legge 27 Giugno 1947 n° 247.

Le varianti ai piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) che incidono sul dimensionamento globale di esso, osservano la procedura di formazione ed approvazione del Piano medesimo.

Il Piano approvato a norma delle precedenti disposizioni è depositato nella Segre

teria comunale a libera visione del pubblico e dell'eseguito deposito è data notizia mediante avviso da inserirsi nel Bollettino Ufficiale della Regione Campania e da notificarsi, entro i successivi 20 giorni, ai proprietari degli immobili compresi nel piano nella forma delle citazioni.

Controllo di conformità

Entro cinque giorni da quello in cui è divenuta esecutiva a seguito di controllo di legittimità, la deliberazione di approvazione del Piano di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) è trasmessa alla Giunta provinciale o alla Giunta Comunitaria competente, ai sensi dell'art. 5, I comma, della L.R. 20/3/82 n°13, unitamente ai pareri ed alle osservazioni ed opposizioni presentate.

Il Presidente della Giunta Provinciale o l'Assessore competente, se delegato, o il Presidente della Comunità Montana su conforme e motivata deliberazione della Giunta, può, entro 90 giorni dal ricevimento chiedere alla Provincia o alla Comunità Montana l'adeguamento dello strumento urbanistico generale in relazione:

- a) al rispetto delle leggi e dei regolamenti -

b) alla conformità con le previsioni degli strumenti urbanistici generali comunali ed intercomunali nonché quello degli atti di pianificazione regionale e territoriale.

Trascorso il termine suddetto senza alcun intervento della Provincia o della Comunità Montana lo strumento urbanistico attuativo diventa esecutivo mediante le forme di pubblicazione indicate in precedenza.

C) PIANO DELLE AREE DA DESTINARE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (di cui all'art. 27 della Legge 22 Ottobre 1971, n° 865)-(P.I.P.)

1) La delibera con il quale il Consiglio comunale decide di provvedere alla formazione del Piano da destinare agli insediamenti produttivi deve essere accompagnata da una 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 ecc.) e di scarico dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi -

- e) relazione illustrativa sull'utilità e sulle caratteristiche tecniche delle opere, dalle quali deve risultare altresi una previsione motivata degli insediamenti che si intendono promuovere e dello sviluppo socio-economico sulla zona -
- f) previsione di massima della spesa, suddivisata per stralci funzionali secondo cui si intende realizzare il piano degli insediamenti produttivi -
- g) per gli elaborati si fa riferimento a quelli previsti per il piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)

#### Controllo di conformità

Entro cinque giorni da quello in cui è divenuta esecutiva a seguito di controllo di legittimità, la deliberazione di approvazione del piano per gli insediamenti produttivi, unitamente ai Piani, osservazioni, opposizioni ed elaborati grafici, è trasmessa alla Giunta provinciale o alla Giunta comunitaria competente.

te, ai sensi dell'art. 5, I comma, della L.R. 20/3/82, n°13, unitamente ai pareri ed alle osservazioni ed opposizioni presentate.

Il Presidente della Giunta provinciale o l'Assessore competente, se delegato, o il Presidente della Comunità Montana, su conforme e motivata deliberazione della Giunta può entro 30 giorni dal ricevimento chiedere al Comune l'adeguamento dello strumento attuativo, in relazione:

- a) rispetto delle leggi e dei regolamenti
- b) alla conformità con le previsioni degli strumenti nonché con quello degli atti di pianificazione regionale e territoriale.

Trascorso il suddetto termine senza alcun intervento da parte della Provincia o della Comunità Montana competente, il Piano è reso esecutivo a mezzo di deposito nella Segreteria comunale a libera visione del pubblico e dell'eseguito deposito è data notizia mediante avviso da inserirsi nel Bollettino Ufficiale della Regione Campania e da notificarsi, entro i successivi venti giorni ai proprietari degli immobili compresi nel Piano nella forma delle citazioni.

D) PIANI DI RECUPERO

Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente:

I Piani di recupero prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree indicate nel F.R.G., anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, individuando le unità minime di intervento.

I Piani di recupero sono approvati con la deliberazione del Consiglio comunale con la quale vengono decise le opposizioni presentate al piano, ed hanno efficacia dal momento in cui questa abbia riportato il visto di legittimità di cui all'art. 59 della Legge 10/2/1953, n° 62.

I piani di recupero sono attuati:

dai proprietari singoli o riuniti in consorzio -

dal Comune nei seguenti casi:

- a) per gli interventi che essi intendono eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente degli Enti Pubblici, anche avvalendosi degli istituti autonomi per le case popolari, nonché, limitatamente agli interventi

- di rilevante e preminente interesse pubblico, con interventi diretti o mediante il convenzionamento con i privati -
- b) per l'adeguamento delle urbanizzazioni -
  - c) per gli interventi da attuare, mediante esproprio od occupazione temporanea, pre via diffida, nei confronti dei proprietari delle unità minime d'intervento, in ca so d'inerzia dei medesimi.

L'esproprio può aver luogo dopo che il Comu ne abbia diffidato i proprietari delle unità minime di intervento a dare corso alle opere previste dal piano di recupero, con inizio delle stesse in un termine non inferiore ad un anno.

Se il Comune ha adottato, ai sensi dell'art. 13 della Legge 28/1/77, n° 10, i programmi pluriennali di attuazione, la diffida di cui al comma precedente può effettuarsi soltanto una volta decorso il termine di scadenza del programma pluriennale di attuazione nel qua le ciascun piano di recupero approvato viene incluso.

Il Comune, sempre previa diffida può provve dere alla esecuzione delle opere previste dal piano di recupero, anche mediante occu pazione temporanea, con diritto di rivalsa,

nei confronti dei proprietari, delle spese sostenute.

Il Comune può affidare la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai proprietari singoli o riuniti in consorzio che eseguono gli interventi previsti dal piano di recupero.

Piani di recupero di iniziativa dei privati:

I proprietari di immobili e di aree compresi nelle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte di piani di recupero.

La proposta di piano è adottata con deliberazione del Consiglio comunale unitamente alla convenzione contenente le previsioni stabilite dall'art. 28, comma 5°, della Legge 17/8/1942 n° 1150, e successive modificazioni.

La proposta di piano deve essere pubblicata, ai sensi della Legge 17/8/1942, n° 1150, con la procedura prevista per i piani particolareggiati.

I piani di recupero di iniziativa dei privati diventano efficaci dopo che la

deliberazione del Consiglio comunale, con la quale vengono decise le opposizioni, ha riportato il visto di legittimità di cui all'art. 59 della Legge 10/2/53 n° 62.

Definizione degli interventi:

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio sono così definiti:

- a) 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 -
- b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso -
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, 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 dello organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio -

- d) interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti -

- e) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a costituire lo esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti e della rete stradale.

#### Elaborati

I piani di recupero di cui alla lettera

- e) dovranno constare almeno dei seguenti elaborati:

- a) delimitazione del perimetro delle aree interessate -
- b) progettazione di massima delle reti stradali con quote altimetriche e relative sezioni trasversali e ove del caso anche longitudinali -
- c) indicazioni planovolumetriche degli edifici -

#### Art.6 - FORMAZIONE DEGLI STRUMENTI ESECUTIVI

- La formazione degli strumenti esecutivi è coordinata dall'Amministrazione comunale e può non essere contemporanea -
- Entro due mesi dall'approvazione del P.R.G. l'Amministrazione dà incarico

per la formazione degli strumenti esecuti  
vi del Piano stesso di competenza comuna  
le -

- Gli strumenti esecutivi sono adottati ed  
approvati a termini di legge .

### CAPO III

#### Esecuzione delle opere

##### Art.7 - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDI- CI E DEI PARAMETRI

- Gli indici ed i parametri che disciplina  
no l'edificazione nella fase di attuazione  
del P.R.G. vengono così determinati:

- 1) indice di edificabilità territoriale  
(i.e.t.) è il rapporto fra la quantità  
edificabile ammessa in una zona omogenea  
e la superficie complessiva a disposizione  
del singolo intervento -
- 2) indice di edificabilità fondiaria (i.e.f.)  
è il rapporto fra la quantità edificabile  
di zona e la superficie del lotto disponi-  
bile, al netto di ogni e qualsiasi super-  
ficie destinata ad uso pubblico o viabili-  
tà privata -
- 3) quantità edificabile o di edificazione  
(cubatura), viene espressa in mc. di fab-  
bricato, ed è calcolata moltiplicando la  
superficie coperta per l'altezza del fab-  
bricato.

Nel caso di fabbricati o corpi di fabbrica aggettanti o costruiti su pilotis, la misurazione delle relative cubature, per ogni singolo piano, dovrà essere eseguita con criteri rigorosamente geometrici rappresentati in appositi grafici dimostrativi da allegare al computo della cubatura.

Rimarranno esclusi dal conteggio della cubatura:

- le rientranze dei balconi, delle terrazze e delle pensiline -
- le terrazze coperte purchè non eccedenti il 15% della superficie coperta dell'edificio e di profondità non superiore a m. 2 -
- i volumi tecnici: extra-corsa ascensori - serbatoi dell'acqua, vani scala limitatamente alla parte sopra il piano dell'ultimo solaio -
- i locali ricavati nel sottotetto, quando non siano destinabili ad abitazione, di altezza non superiore a ml. 2,50 sul colmo e ml. 1,00 sul perimetro esterno del fabbricato -
- i locali interrati -
- i locali seminterrati qualora la intercapedine tra piano di riferimento ed intradosso del solaio del piano terreno sia minore o uguale a ml. 1,00 -

4) - Indice di copertura: è il rapporto tra la superficie coperta e la superficie del lotto.

Deve essere misurato considerando per la superficie del lotto quella di cui allo indice di fabbricabilità fondiaria e per superficie coperta la proiezione sul terreno le parti edificate fuori terra, con esclusione di tutti gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi, quali, elencati in via puramente indicativa: poggianti, pensiline e scale aperte su almeno due lati -

5) - altezza degli edifici:

a) - altezza del fabbricato -

E' la distanza tra la quota media del terreno così come fissata in sede di determinazione dei punti fissi del fabbricato e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile -

Qualora terreno e strada non siano orizzontali o siano orizzontali a quote diverse, l'altezza è riferita al punto medio del terreno interessato dalla costruzione (proiezione in pianta del fabbricato) -

Qualora il soffitto dell'ultimo piano abitabile non sia orizzontale, la quota

di riferimento è quella relativa al punto medio del suo intradosso -

- b) - altezza delle fronti (altezza massima): è l'altezza determinata come al punto precedente, aumentata dell'eventuale maggiore altezza del bordo superiore della linea di gronda.

Nelle altezze non saranno computabili eventuali volumi tecnici quali torrette degli ascensori, camini, abbattitori di fumi, torri di raffreddamento, apparecchiature speciali (piani di carico, ponti mobili ecc.), purchè strettamente connessi alla funzionalità degli edifici e volumi e sottotetti non abitabili ricavati a livello delle terrazze di copertura -

- 6) - numero dei piani: è il numero dei piani abitabili compreso l'eventuale piano di ritiro (attico, mansarde ecc.) -
- 7) distacco dai confini: è la distanza tra la proiezione in pianta del fabbricato misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi gli aggetti di cui al n° 4), e la linea assunta come confine di proprietà -
- 8) - distacco fra gli edifici: è la distanza minima fra le proiezioni d'impianto dei fabbricati, misurata nei punti di mas

sima sporgenza, esclusi gli aggetti di cui al n° 4) -

- 9) - indici di alberatura: indica il numero di piante ad alto fusto prescritto per ogni ettaro o porzione, con l'eventuale specificazione delle essenze e della relativa circonferenza d'impianto -
- 10) - opere di urbanizzazione primaria: sono quelle di cui all'art. 4 della Legge 29 Settembre 1964, n° 847 -
- 11) - opere di urbanizzazione secondaria : sono quelle di cui all'art. 44 della Legge 22 Ottobre 1971, n° 865 -
- 12) - area libera: è la superficie non modificata risultante dal disposto del precedente n° 4) -

#### CAPO IV

#### Zonizzazione

#### Art. 8 - Zona A - CONSERVATIVA

- La zona A è vincolata alla conservazione del tessuto urbano esistente, con la esclusione dei volumi realizzati senza concessione edilizia o in difformità delle autorizzazioni edilizie, ovvero in base a concessioni edilizie dichiarate illegittime.

La edificazione è consentita soltanto con piani di recupero sia di iniziativa pubblica che privata.

- Essi come norma fondamentale avranno la conservazione del volume esistente.

- Le ulteriori norme edilizie sono demandate all'approvazione dei piani di recupero esecutivi, fermo restante che nella ipotesi di distacco tra fabbricati, l'angolo a terra dovrà essere di 45°.

Sottozona A<sub>1</sub> -

- La sottozona A<sub>1</sub> comprende il recupero di edifici isolati, individuati sulla tav. 10 con i comparti c1A, c2A ecc...

- Per tali comparti il Piano di recupero sarà redatto nel rispetto della Legge 457/78 art. 31.

- Più dettagliatamente, sulla tav. 10, sono indicati, per i singoli comparti, il tipo d'intervento possibile, ai sensi sempre del citato art. 31.

Qualora il fabbricato sia da recuperare ai sensi dell'art. 31 lettera "e" e sia adiacente ad aree sottoposte a lottizzazione convenzionata, l'Amministrazione comunale, su conforme parere della commissione edilizia, può consentire che il volume da recuperare sia diffuso sull'area soggetta a lottizzazione e sommato al volume proprio realizzabile sull'area adiacente, con il

rispetto dei limiti del rapporto di copertura, di altezza, di distacco dai confini e dal numero dei piani stabiliti per la zona di espansione in cui ricade l'area adiacente.

#### Sottozona A2

- Nella sottozona A2, suddivisa nei comparti z1A - z2A, l'edificazione sarà subordinata all'individuazione delle unità minime d'intervento, al ridisegno dei lotti ed alla normativa, il tutto dettato da un piano generale di recupero d'iniziativa pubblica.

- Detto piano generale di recupero avrà come norma fondamentale la conservazione del volume esistente e tenderà alla ricucitura urbana ed alla ricostruzione tipologica della zona, nel preminente rispetto delle attività e degli insediamenti esistenti.

- Nelle more di formazione di detto piano sono consentite solo opere di consolidamento statico, di manutenzione ordinaria e straordinaria o di modifiche interne degli edifici esistenti.

- La Zona B comprende le parti parzialmente edificate del territorio comunale ed è destinata al completamento urbanistico delle aree in essa contenute secondo le prescrizioni dei capoversi seguenti.

- La Zona B è suddivisa in tre sottozone:

$B_1 - B_2 - B_3$

- Sottozona  $B_1$  :

La sottozona  $B_1$  comprende: completamenti dei programmi in corso ed abbraccia l'area già indicata come zona  $CV_1$  nel Programma di Fabbricazione vigente e sottoposta a lottizzazione di iniziativa comunale approvata con Nulla-Osta dal Presidente della Giunta Regionale n° 9149 del 23/7/80.

- L'edificazione nella sottozona  $B_1$  è subordinata alla sottoscrizione della convenzione il cui schema è allegato alla lottizzazione approvata.

Per tale zona vige la seguente normativa:

i.e.t. = 0,45 mc/mq

i.e.f. = 0,50 mc/mq

rapporto di copertura = 0,125

altezza max degli edifici = 7,50 m

distanza tra gli edifici = H, con minimo tra pareti finestrate di 10 m

distacco dai confini =  $\frac{1}{2}H$ , con minimo di 5,00 m.

- Sottozona B<sub>2</sub>

- La sottozona B<sub>2</sub> comprende quelle aree di completamento edilizio del territorio comunale, a media densità, che o per la posizione accessoria o per le dimensioni non sono individuabili in Zona C.

- Per esse l'edificazione è consentita con concessioni singole, con l'osservanza delle seguenti norme:

i.e.f. = 0,75 mc/mq

rapporto di copertura = 0,18

altezza max degli edifici = 11,00 m

numero dei piani fuori terra, max = n°3

distanza minima tra gli edifici = 10 m

distacco dai confini = 5,00 m

E' consentita la costruzione in aderenza sul confine.

x - Sottozona B<sub>3</sub>

- La sottozona B<sub>3</sub> comprende quelle aree di completamento edilizio del territorio comunale, a bassa densità.

- Per esse l'edificazione è consentita con concessioni singole, con l'osservanza delle seguenti norme:

i.e.f. = 0,65mc/mq

rapporto di copertura = 0,16

altezza max degli edifici = 8,00 m

numero dei piani fuori terra,

max = n° 2

distanza minima tra gli edifici = 10 m

distacco dai confini = 5,00 m

E' consentita la costruzione in aderenza sul confine.

- Per tutte le due sottozone E<sub>2</sub> e B<sub>3</sub> l'Amministrazione comunale potrà dettare, su conforme parere della Commissione Edilizia locale, particolari norme relative ad allineamenti, arretramenti e ad accorpamenti necessari per l'ordinato sviluppo della zona.

#### Art. 10 - Zona C - ESPANSIONE

- La zona C (espansione residenziale) comprende le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente zona B

La zona C si divide in 5 sottozone:

C<sub>1</sub> - C<sub>2</sub> - C<sub>3</sub> - C<sub>4</sub> - C<sub>5</sub> -

Di esse le sottozone C<sub>4</sub> e C<sub>5</sub> sono destinate a P.E.E.P. secondo la Legge 167/62 e successive.

- Sottozona C<sub>1</sub>

-L'edificazione è subordinata all'approvazione da parte dell'Amministrazione comunale del Piano di lottizzazione convenzionato.

Il piano di lottizzazione deve essere redatto con l'osservanza della seguente normativa cui deve sottostare la successiva edificazione:

- i.e.t. = 0,65 mc/mq
- percentuale delle aree occorrenti per strade, piazze, viali ecc. nonché per attrezzature da suddividersi queste ultime tra verde, parcheggio, attrezzature collettive ecc. a norma delle indicazioni generali del P.R.G. e di quelle specifiche della lottizzazione = 30%  
con una percentuale minima del 20% da destinare ad attrezzature.
- percentuale delle aree destinate all'edificazione = 70%
- i.e.f. = 0,93 mc/mq
- rapporto di copertura max = 0,25
- altezza max degli edifici = 11,00 m

- numero dei piani fuori terra,  
max = n° 3
- distanza minima tra gli edifici  
ci = m 11,00
- distacco dai confini =  $\frac{1}{2} H$   
con minimo = m 5,00
- Non è consentita la costruzione in  
aderenza sul confine, se non con pro  
getto unico comprendente i lotti con  
tiguei, con fronti del fabbricato non  
superiori a m 40,00.

- Sottozona C<sub>2</sub>:

- L'edificazione è subordinata all'ap  
provazione da parte dell'Amministrazio  
ne comunale del Piano di lottizzazione  
convenzionato.

Il Piano di lottizzazione deve essere  
redatto con l'osservanza della seguente  
normativa cui deve sottostare la succes  
siva edificazione:

- i.e.t. = 0,55
- percentuale delle aree occorren  
ti per strade, piazze, viali ecc.  
nonchè per attrezzature da destinare  
a verde, parcheggio, attrezzature  
collettive ecc., a norma delle

indicazioni generali del P.R.G.

e di quelle specifiche della lot

tizzazione = 30%

con una percentuale minima del

20% da destinare ad attrezzature.

- percentuale delle aree destinate

all'edificazione = 70%

- i.e.f. = 0,78 mc/mq

- rapporto di copertura max = 0,22

- altezza max degli edifici = 11,00 m

- numero dei piani fuori terra;

max = n° 3

- distanza minima tra gli edi

fici = 11,00 m

- distacco dai confini =  $\frac{1}{2} H$

con minimo = 5,00 m

- distanza minima dei fronti dei

fabbricati dall'asse stradale = 11,00 m

Non è consentita la costruzione in

aderenza sul confine se non con pro

getto unico comprendente i lotti

contigui.

- Sottozona C<sub>3</sub>:

- L'edificazione è subordinata all'ap

provazione da parte dell'Amministra

zione comunale del Piano di lottizza

zione convenzionato.

Il Piano di lottizzazione deve essere

redatto con l'osservanza della seguente normativa cui deve sottostare la successiva edificazione:

- i.e.t. = 0,55 -
- percentuale delle aree occorrenti per strade, piazze, viali ecc. nonché per attrezzature da destinare a verde, parcheggio, attrezzature collettive ecc., a norma delle indicazioni generali del P.R.G. e di quelle specifiche della lottizzazione = 30%  
con una percentuale minima da destinare ad attrezzature del 20%
- percentuale delle aree destinate all'edificazione = 70%
- i.e.f. = 1,75
- rapporto di copertura max = 0,22 -
- altezza max degli edifici = 5,00 m
- numero dei piani fuori terra, max = n° 2
- distanza minima tra gli edifici = 10,00 m
- distacco dai confini = minimo 5,00 m
- distanza minima dei fronti dei fabbricati dall'asse stradale = 11,00 m

Non è consentita la costruzione in aderenza sul confine, se non con progetto unico comprendente i lotti contigui.

- Sottozona C4:

- La sottozona C4 è destinata a P.E.E.P. secondo la Legge 167/62 e successive.

La normativa per tale zona è la seguente:

- i.e.t. = 1,2 mc/mq

- percentuale di aree occorren  
ti per strade, piazze, viali,  
nonchè per attrezzature da de  
stinare a verde, parcheggio,  
attrezzature collettive,

scuole = 33,45%

- percentuale di aree destinate  
all'edificazione = 66,55%

- i.e.f. (medio) = 1,80 mc/mq

- rapporto di copertura max = 0,20

- altezza max degli edifici = 14,00 m

- numero dei piani fuori terra = n° 4

- distanza minima tra edifici,

tra pareti finestrate = H con min. 10m

- distanza minima tra edifici

di cui uno con pareti fine

strate =  $\frac{2}{3}$  H

- distacco dai confini =  $\frac{1}{2}$  H  
con un minimo di m. 5,00.

- Sottozona C5:

- La sottozona C5 è destinata a P.E.E.P. secondo la Legge 167/62 e successive.

La normativa per tale zona è la seguente:

- i.e.t. = 1,50 mc/mq
- percentuale di aree occorrenti per strade, piazze, viali, nonché per attrezzature da destinare a verde, parcheggio, attrezzature collettive, a scuole = 43%  
con un minimo del 33% per attrezzature
- percentuale di aree destinate all'edificazione = 57%
- i.e.f. = 3,75 mc/mq
- rapporto di copertura max = 0,25
- altezza max degli edifici = 18,00 m
- distanza minima tra edifici:
  - a) tra pareti finestrate = H
  - b) tra pareti di cui una finestrata =  $\frac{2}{3} H$
- distacco dai confini =  $\frac{1}{2} H$  con minimo di 5,00 m
- distacco dalle strade, minimo = 3,00 m

Art. 11 - Zona D - INDUSTRIALE

- La Zona D, industriale, comprende le parti del territorio comunale destinate alla conservazione, all'ampliamento, alla trasformazione delle attività esistenti (con esclusione delle industrie nocive) ed alla

realizzazione di P.I.P. ai sensi della legge 865/71 (art.27).

Sono vietate le abitazioni salvo quanto previsto in seguito.

La Zona Industriale D è suddivisa in due sottozone : D<sub>1</sub> e D<sub>2</sub>

Di esse la sottozona D<sub>1</sub> è destinata alla formazione del P.I.P., mentre la sottozona D<sub>2</sub> è destinata alla conservazione, ampliamento, trasformazione delle attività esistenti.

- Sottozona D<sub>1</sub> :

- L'edificazione è subordinata al rispetto delle norme e prescrizioni contenute nel P.I.P. approvate con decreto del Presidente della Giunta Regionale Campania n° 00805 del 28/1/81, sulla base della delibera della G.R. n° 10478 del 2/12/80.

- Sottozona D<sub>2</sub> :

- La sottozona D<sub>2</sub> (industriale esistente e di completamento) è destinata alla conservazione, trasformazione e completamento delle industrie esistenti.

Nell'ipotesi di trasformazione dell'at

tività produttiva essa deve avvenire nel rispetto della categoria di non nocività ai sensi del D.M. 12/2/1971.

Il completamento e l'ampliamento potranno avvenire con l'osservanza della seguente normativa:

- i.e.f. = 1,5 mc/mq
- indice di copertura = 0,50
- altezza max = 11,00 m

(con esclusione di cam  
gnoli, serbatoi, ed im  
pianti tecnologici)

- distanza min. dal confine = 6,00 m
- distanza min. tra fabbric. = 12,00 m

E' consentito l'alloggio per il consegnatario o custode, nella misura max di mq 100 per ogni insediamento produttivo, a condizione che l'indice volumetrico effettivamente realizzato per l'attività produttiva sia non inferiore all'80% dello indice massimo consentito.

E' inoltre consentita la destinazione ad uffici per una superficie non superiore al 10% di quella globalmente coperta.

Il volume destinato ad uffici o ad alloggi custode deve essere ricavato nell'ambito del volume massimo consentito.

γ Art. 12 - Zona E - AGRICOLA

- Nella Zona Agricola la concessione ad edificare per residenze può essere rilasciata per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario, nell'esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della Legge 9/5/1975 n° 153.

- i.e.f. = per aree boschive, pascolive ed incolte = 0,003 mc/mq
- i.e.f. = per aree seminate ed a frutteto = 0,03 mc/mq
- i.e.f. = per aree seminate irrigue con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva = 0,05 mc/mq

Nel computo dei volumi abitativi di cui sopra non sono da conteggiarsi: stalle, i silos, i magazzini ed i locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e

delle sue caratteristiche colturali ed aziendale documentate, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari.

Per tali realizzazioni i.e.t. = 0,10mc/mq

Nelle sole zone boschive, incolte e pascolive sono consentiti allevamenti zootecnici, con i seguenti limiti:

- indice di copertura = 0,05

- minima distanza dai confini = 20,00 m

Le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono, in caso di necessità, essere ampliate fino ad un massimo del 20% dell'esistente cubatura, purché non siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo, opportunamente documentata.

E' consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui, per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo, 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.

L'asservimento, in ogni caso non può

essere consentito per volumi superiori a 500 mc.

Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo Comune.

Tutte le aree, la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori restano vincolate alla inedificabilità e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

8

#### Art. 13 - Zona F - ATTREZZATURE

- Le aree comprese in questa zona sono destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale. La zona F è destinata a costituire aree di integrazione tra attrezzature pubbliche e private, con esclusione delle abitazioni, salvo le concessioni di seguito precisate.

- La zona F è interessata alla formazione di un programma quadro delle attrezzature da parte dell'Amministrazione comunale.

Tale programma quadro definirà la suddivisione delle aree e coordinerà l'intervento sia pubblico che privato, secondo quanto detto nell'art.4 delle presenti

norme.

L'edificazione della zona F è consentita con l'osservanza delle seguenti norme:

Zona F<sub>1a</sub> ed F<sub>1b</sub>

- i.e.f. = 3 mc/mq
- rapporto di copertura = 0,33
- altezza max = 12,00 m
- distacco tra pareti finestrate, minimo = 12,00 m
- distacco dai confini, minimo = 6,00 m

- Per la sola zona ospedaliera la edificazione è consentita con l'osservanza delle seguenti norme:

- i.e.f. = 5 mc/mq
- altezza max = 18,00 m
- distacchi tra pareti finestrate = 12,00 m
- distacchi dai confini = 9,00 m

- Zona F<sub>2a</sub> ed F<sub>2b</sub>

- L'edificazione è consentita nel rispetto delle norme contenute nelle Leggi e circolari dell'edilizia scolastica.

- Zone F<sub>3a</sub> - F<sub>3b</sub> - F<sub>4</sub> - F<sub>5</sub>

- L'utilizzazione di tali zone destina

te rispettivamente a sport, verde pubblico attrezzato ed a parcheggi sarà definita in sede di formazione del Piano Quadro delle attrezzature da parte dell'Amministrazione comunale.

- Per tutte le Zone F detto Piano Quadro, di cui all'art. 4 terrà conto delle indicazioni di destinazioni di uso consentite nelle tav. 6-7a-7b-7c del P.R.G. con le necessarie modifiche ed integrazioni che scaturiranno in fase progettuale.

- Nelle Zone F sono vietate le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenziali, fatte salve quelle per custodi o consegnatari degli impianti -
- b) industria e/o artigianato -
- c) uffici e studi professionali.

#### Art. 14 - NORME FINALI E TRANSITORIE

- Entro due mesi dall'approvazione del P.R.G. l'Amministrazione curerà la formazione del nuovo Regolamento Edilizio, nel rispetto delle presenti norme e delle eventuali modifiche introdotte in sede di approvazione

definitiva e di ogni altra normativa riguardante l'uso del suolo.

- Fino all'approvazione del P.R.G. rimane in vigore tutto quanto previsto dal vigente R.E. e non abrogato ovvero modificato dalla presente normativa ed ogni altra norma in variante, in attuazione o in adeguamento, in armonia con la salvaguardia prevista dalla Legge 1150/42 nonchè dalle normative emanate successivamente alla approvazione del P.d.F.
- Il nuovo regolamento edilizio sarà approvato nei termini di Legge.

I Progettisti