

## Allegato 2: IL PRG VIGENTE - NTA

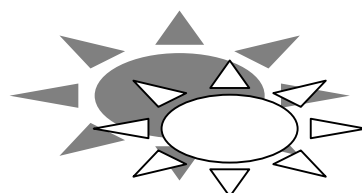


### COMUNE DI GRAZZANISE (CE)

<b>PIANO</b>	<b>3</b>
<b>REGOLATORE</b>	<b>3</b>
<b>GENERALE</b>	<b>3</b>
TITOLO I°	4
<b>ART. 1</b>	<b>4</b>
<b>ART. 2</b>	<b>5</b>
<b>ART. 3</b>	<b>6</b>
<b>ART. 4</b>	<b>6</b>
<b>ART. 5</b>	<b>6</b>
<b>ART. 6</b>	<b>8</b>
<b>ART. 7</b>	<b>9</b>
<b>ART. 8</b>	<b>10</b>
<b>ART. 9</b>	<b>11</b>
<b>ART. 10</b>	<b>11</b>

<b>ZONE OMOGENEE URBANISTICHE</b>	<b>11</b>
<b>ART. 11</b>	<b>12</b>
<b>ART. 12</b>	<b>12</b>
<b>ART. 13</b>	<b>13</b>
<b>ART. 14</b>	<b>14</b>
<b>ART. 15</b>	<b>15</b>
<b>ART. 16</b>	<b>16</b>
<b>ART. 17</b>	<b>17</b>
<b>ART. 18</b>	<b>18</b>
<b>ART. 19</b>	<b>19</b>
<b>ART. 20</b>	<b>20</b>
<b>ART. 21</b>	<b>21</b>
<b>ART. 22</b>	<b>21</b>
<b>ART. 23</b>	<b>22</b>
<b>ART. 24</b>	<b>22</b>

Piano  
Regolatore  
Generale



**N**orme di attuazione

*Giugno 1994*

**Titolo I°  
Disposizioni Generali  
Generalità**

Art. 1

Applicazione del piano

Ai Sensi delle Leggi:

- 17/08/1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- DD.MM. 01/04/1968, n. 1404 e 02/04/1968 n. 1444;**
- 28/01/1977, n. 10;**
- L. R. 20/03/1982, n. 14;**

la disciplina urbanistica viene regolata dalle presenti norme e dal regolamento edilizio, che sono parte integrante del piano regolatore generale.

## Capitolo II° Destinazione d'uso

### Art. 2

#### **Destinazione d'uso**

Le destinazioni d'uso delle singole zone omogenee sono indicate in tabella secondo la simbologia seguente:

**R** = residenza;

**T** = residenze (turistiche, rotazione d'uso);

**H** = alberghi, pensioni, ostelli, motel, pubblici servizi;

**U** = uffici pubblici e privati, studi professionali;

**C** = attrezzature commerciali;

**Atr** = attrezzature per lo spettacolo, lo svago lo sport;

**L** = laboratori sussidiari delle attività commerciali;

**O** = laboratori artigiani;

**I** = impianti industriali;

**P** = attrezzature di interesse generale e zone di uso pubblico, nonché attrezzature commerciali e per lo sport se espressamente indicate nel piano;

**A** = impianti occorrenti per la conduzione dei fondi agricoli;

**Titolo II°**  
**Attuazione del piano**  
**Capitolo II°**  
**Attuazione del piano**

**Art. 3**

**Modalità di attuazione del piano**

L'attuazione del P.R.G. è prevista in due modi:

- a) Mediante intervento urbanistico preventivo (piano particolareggiato di esecuzione, piano di recupero e lottizzazione convenzionata);
- b) Attraverso l'intervento edilizio diretto.

L'intervento urbanistico preventivo è prescritto, per tutte le zone di tipo: **A – B – C – D – ed – F**.

Ove le N.A. indicano come strumento di attuazione –P- di – L- o P.P. l'intervento si attua generalmente tramite P di L; se l'A.C. dovesse ritenerlo necessario può preventivamente redarre un P.P. a cui, successivamente, il P. di L. va a rapportarsi.

**Art 4**

**Intervento urbanistico preventivo**

Nelle zone ove prescritto l'intervento urbanistico preventivo, l'esame di un progetto è subordinato all'approvazione dei relativi strumenti esecutivi, estesi all'intera zona territoriale omogenea in cui è ubicato il terreno interessato dal progetto, oppure all'unità minima di intervento, se prevista. I piani esecutivi dovranno rispettare i vincoli cui sono assoggettate le zone investite, gli indici di fabbricabilità e le densità, sia territoriali sia fondiarie, e le altre prescrizioni contenute nelle presenti norme d'attuazione e nel regolamento edilizio.

**Art. 5**

**Piano particolareggiato**  
**Piano di recupero**

## **Piano di lottizzazione convenzionata**

### **1) Piano particolareggiato = P.P.**

Il piano particolareggiato d'esecuzione è redatto a norma di quanto prescritto dall'art. 13 e seguenti della legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modificazioni, ed approvato con la procedura prevista dal III della L. R. 20/03/1982 n. 14. I contenuti e gli elaborati del piano sono quelli prescritti al capo II°, punto 1 della L.R. 30/03/1982 n. 14.

### **2) Piano di recupero = (P.R.)**

Lo strumento urbanistico preventivo particolareggiato in zona A è il piano particolareggiato esecutivo del piano regolatore generale di cui all'art. 13 della legge urbanistica nazionale 17/08/1942 n. 1150 e il piano di recupero di cui all'art. 28 della legge 05/08/1978 n. 457.

### **3) Piano di lottizzazione convenzionata = p. di L.**

Nelle aree in cui lo strumento urbanistico generale subordina l'edificazione alla preventiva approvazione dei piani attuativi, i proprietari singoli o riuniti in consorzio, od il comune, nei casi stabiliti dal penultimo ed ultimo comma dell'art. 28 della legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modificazioni, possono redigere piani di lottizzazione convenzionale. Il **P. di L. si compone come segue:**

#### **1. Elaborati:**

- a) Relazione circa l'entità ed i caratteri dell'intervento;
- b) Stralcio del piano urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate e la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto alle disposizioni del piano vigente;
- c) Estratto catastale con le indicazioni 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 l'indicazione delle aree di uso pubblico e quelle da cedere in proprietà al comune, nonché con l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere;
- g) Il progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade ed agli impianti tecnici.

### **4) Convenzione**

### **Essa deve prevedere in generale:**

- a) La cessione gratuita entro termini stabiliti delle aree per le opere di urbanizzazione primaria, oppure loro monetizzazione se non indicate espressamente nel piano, individuate dall'art. 4 della legge 29/09/1964, n. 847, nonché la cessione gratuita oppure loro monetizzazione se non indicate espressamente nel piano delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria, indicata dall'art. 44 della legge 22/10/1971 n. 865, oltre alle aree destinate a viabilità pubblica.
- b) **La realizzazione** a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi. La valutazione del costo delle opere di urbanizzazione secondaria viene effettuata sulla base delle tabelle parametriche e dell'art. 3 delle norme per l'applicazione delle stesse; entrambe approvate con deliberazione del consiglio regionale n. 119/1 in data 28/07/1977, e successive modificazioni. Al comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere anziché la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, il pagamento di una somma determinata con i criteri di cui alla L. 10/77. Ai sensi dell'art. II della legge 28/01/1977 n. 10 a scomputo parziale della quota dovuta per opere di urbanizzazione nel rilascio di concessioni saranno detratte le spese delle opere eseguite in sede di lottizzazione delle stesse, nei limiti stabiliti dall'art. 3 delle norme di applicazione delle tabelle parametriche approvate con deliberazione n. 119/1 del consiglio regionale e successive modificazioni.
- c) **Nella convenzione devono essere precisate:**
  - A. Le caratteristiche del piano proposto (volume complessivo costruibile ed indice di edificabilità, aree complessive della superficie ad uso privato e ad uso pubblico);
  - B. Superficie totale delle aree destinate 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 e i tempi della loro realizzazione;
  - D. Periodo di validità del piano non superiore ai 10 anni ed eventuali tempi di attuazione;
  - E. Garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Inoltre per la zona "SP" la convenzione deve precisare la ripartizione della volumetria complessiva tra le varie destinazioni d'uso. Tale ripartizione dovrà essere concordata con l'A.C. in relazione, al valore ambientale dell'area, all'impatto delle volumetrie sui campi da gioco ed alla valorizzazione della struttura golfista.

Art. 6

**Lavori ammessi in assenza dei P.P.**

Prima dell'approvazione dei piani particolareggiati di esecuzione, di cui al precedente art. 6 nelle zone in cui gli stessi sono prescritti, possono essere consentiti solo lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione che non comportino aumento di volume e di superficie utile. Sono altresì ammesse le ristrutturazioni interne dei fabbricati, sempre senza aumento di volume e di superficie utile, a condizione che la presenza del fabbricato oggetto della ristrutturazione non sia in contrasto con le specifiche previsioni del P.R.G. non è inoltre consentita alcuna modifica dell'esistente destinazione d'uso se non adeguata a quella prevista dal P.R.G.

## Art 7

Nelle zone dove non è prescritto l'intervento urbanistico preventivo, ma è consentito l'intervento edilizio diretto, l'edificazione è ammessa per singoli lotti dietro rilascio della concessione o autorizzazione edilizia. Il rilascio della concessione edilizia è comunque subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla concreta previsione, da parte del comune, sull'attuazione delle stesse nel successivo triennio, od all'impegno dei privati di procedere alla realizzazione delle medesime contemporaneamente alla costruzione della concessione.

### B – prospetto delle fasce di rispetto stradale

Distanze minime dal confine stradale per tipo di strada (secondo la classificazione dell'art. 2 del D.L. n. 285/1992 – nuovo codice della strada)

Posizione	Opere	Tipo A Autostrade	Tipo B Extraurbane Principali	Tipo C Extraurbane Secondarie	Tipo D Urbane di Scorrimento	Tipo E Urbane di Quartiere	Tipo F Locali	
Fuori dai centri abitati ▲ (art. 26 dpr 495/1992)	Nuove costruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso la strada	60 m	40 m	30 m			20 m ♣ 10 se vicinali	
	Nuove ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada nelle zone rese edificabili o trasformabili dal P.R.G./PF sia con con/aut diretta che PA	30 m	20 m	10 m		(non fissate)	N. F. ●	
	Nuovi canali fossi ed escavazioni lateralmente alle strade	Non inferiori alla profondità, con il minimo di 3 m						Non inf. Alla prof. 3 m
	Costruzioni di muri di cinta lateralmente alle strade	5 m	5 m	3 m			N. F. ■	
	Alberi da impiantare lateralmente alle strade	Non inferiore alla massima altezza raggiungibile, con il minimo di 6m					Non inferiore M.A.R. Minimo 6 m.	
Nei centri abitati ▲ (art.28 DPR n. 495/1992)	Siepi vive anche stagionali alte sino a 1 m. e siepi morte alte fino a 1 m. realizzate con fili spinato, rete metallica e simili (su paletti di legno o su cordoli e muretti alti più di 30 cm.		1 m				1 m	
	Siepi vive, piantagioni e siepi morte alte più di 1 m. o realizzate su cordoli e muretti alti più di 30 cm.		3 m				1 m	
	Nuove costruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti su fronte strada	30 m			20 m	N. F. ●	N. F. ●	
	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti demolizioni integrali, ampliamenti su fronte strada, in assenza di prg/pf vigente	30 m			20 m	20 m	10 m	

▲ come delimitati ai sensi dell'art. 4 del DL n. 285/1992

♣ le strade vicinali sono definite dall'art 3, comma 1, n. 52 del Dlgs .285/1992

● la determinazione della profondità delle fasce di rispetto è presumibilmente demandata al PRG/FP

■ vi è contraddizione tra l'art. 2-quater (punto b) e l'art. 2-quinquies

Per stampare la tabella usare questo link: [B - fasce stradali.doc](#)

### **Titolo III°**

### **Capitolo I°**

### **Zone di uso pubblico ed interesse generale**

## **Art. 8**

### **Distanze e distacchi nelle varie zone**

La distanza delle costruzioni dal ciglio stradale, fuori dagli insediamenti previsti dal P.R.G., segnatamente dal D.M. 1404 e cioè:

- strade statali: mt. 40
- strade provinciali e comunali di larghezza superiore o uguale a metri 10,50; mt. 30,00
- altre strade provinciali e comunali: mt. 20,00
- strade vicinali: mt 10,00

la distanza delle costruzioni dal ciglio stradale nelle zone di espansione del centro abitato (zona c) non deve essere inferiore a mt 10,00; in particolari situazioni orografiche e di impianto urbanistico questa può essere ridotta a mt. 6,00. Le distanze delle costruzioni dal ciglio stradale, fuori dei centri abitati ma all'interno delle zone di espansione, sono:

- strade statali: mt. 20,00
- strade provinciali: mt 10,00.

Le distanze minime tra i fabbricati – tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di ml 7; ml 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15; ml 10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml 15. Qualora le distanze tra i fabbricati, come sopra commutate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche sempre compatibilmente con le norme di zona sismica, 4p. c3 D.M. 24.186 e successivi). Lungo le sponde dei torrenti e dei canali è vietata ogni nuova edificazione, oltre che le relative opere di urbanizzazione, per una fascia di profondità mt. 10 dall'argine. In detta fascia possono essere consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria e la

ristrutturazione, senza aumento di volume degli edifici esistenti. Per gli edifici rurali, ad uso residenziale e non (purché stabilmente utilizzati per la conduzione del fondo agricolo da proprietari coltivatori diretti, da proprietari conduttori in economia, da imprenditori agricoli a titolo principale, da coloni, affittuari e mezzadri), esistenti nelle fasce di rispetto di cui sopra sono consentiti aumenti di volume non superiore al 10% di quello preesistente, per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare. Le distanze da osservarsi dagli acquedotti, elettrodotti, ecc. sono quelle previste dalla normativa vigente in materia.

## Art. 9

### **Aree destinate alle sedi viarie** (vedi integrazione)

L'indicazione grafica di tali zone ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera. Dette aree sono vincolate per la realizzazione delle sedi viarie destinate alla circolazione pubblica. Nessun lavoro, oltre l'ordinaria manutenzione, può essere autorizzato per gli edifici interessati dagli allargamenti stradali o dalla nuova viabilità. In sede di **P.P.E.** o di lottizzazione convenzionata possono essere individuate nuove sedi viarie a servizio degli insediamenti previsti dalla sistemazione urbanistica del comparto. Sono inoltre ammessi piccoli spostamenti o rettifiche delle sedi stradali vincolate dal P.R.G. ove la strada coincida con il perimetro di uno o più comparti dovrà essere, per l'intera sua larghezza, inclusa nel P.P.E. che per primo, in ordine di tempo verrà elaborato. Nella zona di rispetto stradale è vietata la costruzione di qualsiasi manufatto emergente oltre 50 cm. dal piano di campagna nonché la ricostruzione e gli ampliamenti di qualsiasi genere per le fabbriche già esistenti, fatte salve tutte le opere inerenti le sedi viarie e quanto disposto dal precedente articolo. Le strade di ampliamento e di progetto riportate sulle tavole del P.R.G. sono previste generalmente della larghezza di mt. 7,00 di carreggiata utile a due corsie più due marciapiedi di mt. 1,20 ciascuno; va inoltre, espressamente prevista, la messa a dimora di alberature di medio ed alto fusto lungo i marciapiedi. In sede di progettazione esecutiva nei casi di preesistenze immodificabili, potranno essere previste sezioni stradali di dimensioni differenti.

## Capitolo II°

## Art. 10

### Zone omogenee urbanistiche

Il territorio comunale è stato suddiviso in zone territoriali omogenee, come previsto dal D.I. n. 1444/02/04/1968. In particolare è stata prevista la seguente classificazione:

- **zona "A" residenziale a tutela**
- **zona "B1" residenziale attuale**
- **zona "B2" residenziale attuale**

- **zona “C” residenziale di progetto**
- **zona “D” attività produttive e industriali**
- **zona “E1” agricola (pascoliva e incolta)**
- **zona “E2” agricola (seminativo e frutteto)**
- **zona “E3” agricola (seminativo irriguo)**
- **zona “G” commerciale**
- **zona “Sp” pubblica o di uso pubblico (art. 3 D.I. 1444/68**
- (istituzioni religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, pubblici servizi, parco giochi e sport, parcheggi)
- **zona “F” parco fluviale**

#### **Zone a destinazione speciale:**

- **vincolo militare**
- **vincolo cimiteriale**
- **vincolo stradale**
- **vincolo ambientale (L. 431/85, art. 1)**
- **verde di rispetto privato**

### **Capitolo III**

#### **Art. 11**

#### **Zone residenziali: A – B – C -**

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza ma non escludono le destinazioni di negozi, locali di pubblico ritrovo ed attività comunque connesse alle residenze. Dalle zone residenziali sono invece escluse le industrie, gli ospedali, i ricoveri per animali e tutte quelle destinazioni che l'amministrazione comunale ritenesse non corrispondenti alle caratteristiche delle zone residenziali. Sono ammesse stazioni di servizio e di riparazioni per autoveicoli purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari almeno a 5 volte la superficie utile dell'officina e purché i locali siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti o nei quali l'esodo sonoro sia consentito in 60 70 db.. nelle nuove costruzioni, ricostruzioni modifiche e ampliamenti di qualsiasi entità devono essere osservate le norme, le prescrizioni ed i vincoli stabiliti per ciascuna zona e riportati negli articoli seguenti.

#### **Art. 12**

#### **Zona “A” residenziale a tutela**

Destinazione d'uso:

- 1) residenze
- 2) residenze turistiche
- 3) alberghi, pensioni, ostelli, hotel, pubblici esercizi;

- 4) uffici pubblici e privati, studi professionali;
- 5) attrezzature commerciali;
- 6) attrezzature per lo spettacolo, lo svago lo sport;
- 7) laboratori sussidiari delle attività commerciali;

Strumento di attuazione:

- **piani di recupero** (superficie minimo d'intervento: isolato, ovvero agglomerato di edifici il cui perimetro è determinato da strade comunali).
- **Piani particolareggiati.**

### **Norme particolari:**

zona di interesse storico ambientale da sottoporre a particolare tutela. La struttura viaria ed edilizia non può subire trasformazioni e pertanto, nelle more, le aree inedificate restano libere secondo la perimetrazione riportata nei grafici planimetrici. In assenza di strumento urbanistico esecutivo approvato sono consentite esclusivamente interventi di risanamento conservativo secondo la definizione data dalla legge 457, non comportanti incrementi di volume né di superficie di calpestio, nonché gli indispensabili interventi di integrazione per dotazione di servizi igienico funzionale fino al massimo di 80 mc. per abitazione. È consentito realizzare nel perimetro di proprietà un vano garage per un posto macchina. Nel risanamento dei fabbricati è vietata la sostituzione di soglie, stipiti, archi ed architravi in pietra e, comunque, aventi particolare valore ornamentale. Il valore ornamentale deve risultare esplicitamente dal verbale della commissione edilizia. Sono vietati gli interventi sull'alberatura di medio ed alto fusto, salvo quelli di manutenzione. Le aggiunte volumetriche, per adeguamento igienico funzionale devono avvenire sui prospetti secondari e non devono alterare la sagoma del fabbricato. Per i fabbricati di recente costruzione, meno di 30 anni, documentati, inseriti all'interno della zona "A" sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia:

tutti gli interventi previsti dovranno uniformarsi alle tipologie ed ai materiali dei fabbricati circostanti.

## **Art. 13**

### **Zona "B1" residenziale attuale**

Destinazione d'uso:

- 1) residenza;
- 2) residenze turistiche;
- 3) alberghi, pensioni, ostelli, motel, pubblici esercizi;
- 4) uffici pubblici e privati, studi professionali;
- 5) attrezzature commerciali;

- 6) attrezzature per lo spettacolo, lo svago, lo sport;
- **indice di fabbricabilità fondiaria** mc/mq 1,8
  - indice di copertura mc/mq 0,35
  - altezza m 10

**Distacco minimo degli edifici:**

- in rapporto all'altezza 100% hl o in aderenza
- assoluto m. 10,00
- **distacco minimo dai confini:**
- in rapporto all'altezza 50% hl o a confine
- assoluto m 5,00
- parcheggio nel lotto mq/mc 1/10
- strumento di attuazione concessione edilizia
- distacco dal ciglio della strada min. m 6,00 o in allineamento

**Art. 14**

**Zona “B2” residenziale attuale**

Destinazione d'uso:

- 1) residenza;
- 2) residenze turistiche;
- 3) alberghi, pensioni, ostelli, motel, pubblici esercizi;
- 4) uffici pubblici e privati, studi professionali;
- 5) attrezzature commerciali;
- 6) attrezzature per lo spettacolo, lo svago, lo sport;

- Indice di fabbricabilità fondiaria mc./mq 1,25
- indice di copertura mq/mq 0,35
- altezza m 10,00

distacco minimo degli edifici:

- in rapporto all'altezza 100% hl o in aderenza
- assoluto m 10,00
- distacco minimo dai confini:
- in rapporto all'altezza 50% hl o a confine
- assoluto m 5,00
- parcheggio nel lotto mq/mc 1/10
- strumento di attuazione concessione edilizia
- distacco minimo dal ciglio della strada min. m 6,00 o in allineamento

**norme particolari per le zone “B1” e “B2”**

nel caso in cui il lotto sia delimitato da fabbricati preesistenti potrà costruirsi in allineamento con essi. L'allineamento da considerare, sarà quello del fabbricato più arretrato. In deroga all'indice fondiario di zona prescritto, per lotti saturi, è consentita l'aggiunta di volumi, entro il perimetro del lotto, destinati ad adeguamento igienico

funzionale, purché tale volume non superi il 15% del volume (vuoto per pieno) dell'abitazione esistente, è ammesso costruire sul limite di zona quando esso prospetta su zone agricole. L'aggiunta di volumi, per fabbricati che presentino elementi architettonici caratterizzanti, deve avvenire sui prospetti secondari. Per i fabbricati esistenti è ammessa la demolizione a parità di cubatura, fermo restando e confermando le aree di pertinenza della concessione originaria. È consentito realizzare nel perimetro di proprietà box auto nella misura di 1 mq/10 mc, in deroga agli indici di zona, per lotti a potenzialità edificatoria saturata. Visto che dalla sovrapposizione delle tavole catastali con quelle aerofotogrammetrie, diversi fabbricati risultano posizionati su aree di proprietà pubblica (già vecchie strade comunali); visto che l'indicazione delle sagome stradali è di massima; prima di rilasciare la concessione edilizia nelle zone **B1** e **B2**, prospicienti la viabilità comunale, prioritariamente, deve essere predisposto il progetto esecutivo della viabilità stessa. Contestualmente l'A.C., ridisciplinerà con delibera di C.C. l'uso d'eventuali aree residue.

## Art. 15

### Zona "C" residenziale di progetto

Destinazione d'uso:

- 1) residenza;
- 2) uffici pubblici e privati, studi professionali;
- 3) attrezzature commerciali, pubblici esercizi;

**indice di fabbricabilità territoriale                      mc/mq 1,8**

Attrezzature:

- |  |                       |
|--|-----------------------|
| - aree per l'istruzione                  | mq/ab 4,5             |
| - attrezzature di interesse comune       | mq/ab 2,0             |
| - spazi pubblici attrezzati              | mq/ab 9,0             |
| - parcheggi pubblici                     | mq/ab 2,5             |
| - indice di fabbricabilità fondiaria     | mc/mq 2,8             |
| - indice di copertura                    | mq/mq 0,40            |
| - altezza                                | m 10,00               |
| - numero piani                           | 3                     |
| <b>a) distacco minimo dagli edifici:</b> |                       |
| - in rapporto all'altezza                | 100% hl o in aderenza |
| - assoluto                               | m10,00                |
| <b>b) distacco minimo dai confini:</b>   |                       |
| - in rapporto all'altezza                | 50% hl                |
| - assoluto                               | m 5,00                |
| - parcheggio nel lotto                   | mq/mc 1/10            |
| - indice di piantumazione                | n/ha 150              |

- superficie minima d'intervento: mq 4.000  
previa divisione in comparti dell'intera zona con la redazione di un planovolumetrico da parte dell'A.C.

- strumento di attuazione **P. di L**

**c) distacco dal ciglio della strada**

**min. mt. 10,00**

è lasciata facoltà all'amministrazione comunale qualora se ne manifesti la necessità disporre la formazione di un piano per la costruzione di alloggi a carattere economico popolare ai sensi della L. n. 167/62, 865/71 e 10/77.

Mpta: in sede di strumento di attuazione possono essere previste per i punti **A, B e C** distanze inferiori.

Nel caso di zone residue di superficie inferiore a mq 4.000, ricadenti in zone già urbanizzate o della cui urbanizzazione primaria vi è già l'impegno della sua realizzazione da parte dell'A.C. o del proprietario, è consentito il rilascio di concessione edilizia diretta.

## Art. 16

### Zona "D" attività produttive e industriali

Destinazione d'uso:

1) (art. 27 L. n. 865/71) 50% privati, industriali, artigianali, commerciale e turistico.

2) Laboratori artigiani:

attrezzature:

- viabilità mq/ha 250
- parcheggi mq/ha 500
- verde mq/ha 500
- indice di copertura mq/mq 0,20
- altezza mt. 8,50

**a) Distacco minimo dagli edifici:**

- in rapporto all'altezza m/m 100% h
- assoluto m 10,00

**b) Distacco minimo dai confini:**

- in rapporto all'altezza m/m 100% h
- assoluto m. 7,50
- parcheggio nel lotto mq/mq 1/10
- indice di piantumazione n/ha 100
- strumento di attuazione P.I.P./lottiz. Conv.
- superficie minima d'intervento mq 8.000

distanza dal ciglio della strada al contorno zona "D" minimo mt. 20

### norme particolari:

non sono ammesse in zona D costruzioni residenziali. È ammessa la sola residenza, non superiore a 500 mc. v.p.p. destinata ad alloggio del custode o del titolare della ditta, per ogni singolo comparto. La formazione e l'approvazione del pip equivale a dichiarazione o indifferibilità urgente e pubblica utilità delle opere in esso previste. Le aree espropriate dal comune verranno cedute nella misura del 50% in concessione del diritto di superficie per 99 anni alle ditte che ne abbiano fatto richiesta. L'altro 50% può essere reso definitivamente in proprietà con vincolo di destinazione, il pip comprenderà l'avviabilità intera di zona, gli spazi per parcheggi pubblici a servizio delle aree produttive, le fasce a verde elementare nonché l'articolazione in lotti fabbricabili con norme d'intervento. La convenzione stipulata tra l'A.C. ed il concessionario conterrà un concordato in merito à:

- 1) Modalità e tempi d'attuazione delle opere;
- 2) Oneri urbanizzativi a carico dei lottizzanti.
- 3) Finalità a carico del concessionario in caso d'inadempienze. Per quanto attiene al primo comma si precisa quanto segue: la convenzione conterrà un concordato tra concedente e concessionario (o tra lottizzante e A.C. in caso di PdL) in merito al:
  - Tipo di lavorazione;
  - - tipi d'impianti;
  - N. addetti previsti;
  - Tipo d'attività;
  - Rispetto della normativa in materia di prevenzione infortunistica e insalubrità e pericolosità delle lavorazioni art. 216 T.U. leggi sanitarie;
  - Rispetto della normativa in materia di prevenzione dell'inquinamento atmosferico (legge 13 luglio 1966 n. 615 art. 20 titolo);
  - Rispetto della normativa in materia delle acque dall'inquinamento (legge 319 del 1976 e successive integrazioni). Qualora la tavola di zonizzazione riporti la suddivisione dell'area in comparti, come strumento d'attuazione è ammessa la concessione edilizia.

## Art. 17

### Zona "G" commerciale

#### Destinazione d'uso:

#### 1) Attività commerciali:

- |                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| - indice di fabbricabilità fondiaria | mc/mq 1,0  |
| - indice di copertura                | mq/mq 0,35 |
| - altezza                            | m 9,0      |
| (a) Distacco minimo dagli edifici:   |            |
| - in rapporto all'altezza            | 100% h     |
| - assoluto                           | m 10,00    |
| (b) Distacco minimo dai confini:     |            |
| - in rapporto all'altezza            | 100% h     |
| - assoluto                           | m 5,00     |
| - parcheggio nel lotto               | mq/mc 1/5  |

- spazio attrezzato a verde nel lotto mq/mc 1/10
  - indice di piantumazione n./ha 150
  - Strumento d'attuazione: concessione edilizia
  - c) Distacco dal ciglio della strada min. m. 10
- E' consentita una superficie abitativa di 95 mq per ogni comparto.

**Alla cortese attenzione  
Dell'Ing. Vincenzo Caprioli**

**prot. n. 7957 del 04/11/1988**

**oggetto:** chiarimenti relativi all'art. 18  
delle norme d'attuazione del P.R.G.C.

ringraziando per l'opportunità che ad essi viene concessa di fare chiarezza sui quesiti posti, i sottoscritti redattori del piano regolatore generale comunale precisano quanto segue:

**Quesito n.1:** valore da attribuire all'indice di fabbricabilità fondiaria per zona **E1**-agricola. All'indice suddetto va attribuito il valore di 0,003 mc/mq, così come riportato nell'art. 18 delle norme d'attuazione. Tale valore è uguale a quello previsto dalla legge regionale n. 14 del 20/03/1982.

**Quesito n. 2:** valore dell'indice di fabbricabilità territoriale da applicarsi per la realizzazione di pertinenze in zona **E1**.

La legge regionale n. 14, già citata, prevede per l'indice suddetto un valore massimo di 0,1 mc/mq, da applicarsi in tutte le zone agricole. Il valore previsto dai sottoscritti redattori del prg è di 0,05 mc./mq. Detto valore, per mero errore, non è stato riportato nella "**tabella dei tipi edilizi**" inoltre per la zona E1, in linea con quanto previsto dalla legge regionale n. 14, sono ammesse realizzazioni per gli allevamenti zootecnici purché il rapporto di copertura non superi il limite di 0,05 mq/mq. In conclusione per la zona E1 si applicano i seguenti indici:

- **indice di fabbricabilità fondiaria** (da applicarsi ai volumi abitativi) **0,003 mc/mq**  
- **indice di fabbricabilità fondiaria** (da applicarsi ai volumi delle pertinenze quali: stalle, silos, magazzini, locali per la lavorazione di prodotti agricoli, per la raccolta e la lavorazione dei prodotti agricoli, per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattieri caseari) sempre – **0,05 mc/mq**.

**Rapporto di copertura** (da applicarsi ai volumi da utilizzare per allevamenti zootecnici) - 0,05 mq/mq.

Firmato

Ing. Perrotta, Arch. Ruggiero, Ing. Salzano

Art. 18

**Zona "E1" aree pascolive e incolte**

Destinazione d'uso:

I. residenza

II. impianti occorrenti per la conduzione dei fondi agricoli

III. allevamenti zootecnici

- indici di copertura mq/mq 0,05  
- indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 0,03 si + 0,05  
- superficie minima del lotto mq 10.000  
- numero dei piani n. 1

A. distacco minimo dagli edifici:

- in rapporto all'altezza m/m  
- assoluto m 15,00

B. distacco minimo dai confini:

- in rapporto all'altezza m/m  
- assoluto m 20,00

- strumento d'attuazione: concessione edilizia

C. distanza dal ciglio delle strade (D.M. 1404/68 e D.L. 285/92)

D. distanza dal ciglio della strada vicinale mt. 20

gli allevamenti di tipo industriale, in genere, devono distare dai centri abitati non meno di 1.000 m.

## Art. 19

### Zona "E2" agricola aree seminativo frutteto

Destinazione d'uso

I. residenza

II. impianti occorrenti per la conduzione dei fondi agricoli

- indice di copertura mq/mq  
- indice di fabbricabilità fondiaria abitazione mc/mq 0,03  
- indice di fabbricabilità fondiaria pertinenze mq 0,07  
- superficie minima del lotto mq 8.000  
- numero dei piani n. 2

A. distacco minimo dagli edifici:

- in rapporto all'altezza m/m 100% h  
- assoluto m. 10,00

B. distacco minimo dai confini:

- in rapporto all'altezza m/m  
- assoluto (per stalle) m. 20,00  
- assoluto (per abitazione) m. 5,00

- strumento d'attuazione : concessione edilizia

C. distanza dal ciglio delle strade (D.M. 1404/68 e D.L. 285/92)

D. distanza dal ciglio della strada vicinale m. 20

## Art. 20

### Zona “E3” agricola aree seminate irrigue

Destinazione d’uso:

- I. residenza
- II. pertinenze occorrenti per la conduzione dei fondi agricoli
  - indice di fabbricabilità fondiaria residenza mc/mq 0,05
  - indice di fabbricabilità fondiaria pertinenze mc/mq 0,07
  - altezza m .7,50
  - numero dei piani n. 2
- A. distacco minimo dagli edifici:
  - in rapporto all’altezza m/m 100% h
  - assoluto m. 10,00
- B. distacco minimo dai confini per fabbricati m. 5,00
- C. distacco minimo dai confini per stalle m. 20,00
  - strumento d’attuazione: concessione edilizia
- D. distanza dal ciglio delle strade (D.M. 1404/68 e D.L. 285/92)
- E. distanza dal ciglio della strada vicinale m 10
  - lotto minimo m. 5.000

#### **norme particolari per zone “E”:**

nel computo dei volumi abitativi di cui all’art. 19 non sono da conteggiarsi le tettoie aperte per tre o quattro lati destinate a legnaia e deposito attrezzi. per le stalle i silos, i magazzini e i locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero caseari, ovvero per tutte le pertinenze agricole è stabilito l’indice di fabbricabilità territoriale rispetto al fondo, non maggiore di 0,10 mc/mq. Le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono in caso di necessità, essere ampliata fino ad un massimo del 20% dell’esistente cubatura, purché esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo. Per le necessità abitative, dell’imprenditore agricolo a titolo principale, è consentito l’accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull’area asservita venga trascritto, presso la competente conservatoria immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l’ufficio tecnico comunale. In ogni caso l’asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc. per le aziende che insistono su terreni comuni limitrofi è ammesso l’accorpamento dei volumi nell’area di un solo comune. tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori restano vincolate alla inedificabilità e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione. Nelle zone agricole la concessione ad edificare per le residenze può essere rilasciata per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari conduttori in economia, ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto e

considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153. Per i fabbricati esistenti è ammessa la demolizione e ricostruzione, con aumento del 20% della cubatura esistente.

## Art. 21

### **Zona "Sp" pubbliche o di uso pubblico (D.I. n. 1444 02/04/1968 Art. 3)**

Destinazione d'uso:

- I. asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie d'obbligo;
- II. attrezzature di interesse comune (religiose culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative).
- III. Spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, aree per parcheggio.

Nell'area di rispetto del campo di calcio è consentito la sola coltivazione di colture agricole, è vietato la realizzazione di fabbricati duraturi. È ammesso l'installazione di box non fissi stabilmente al suolo.

## Art. 22

### **Norme d'intervento nelle aree destinate ad attrezzature collettive e pubblici servizi (Sp)**

Le aree per attrezzature collettive e pubblici servizi individuate nelle tavole del presente prg sono soggette a vincolo di inedificabilità assoluta per iniziativa privata subordinata **all'esproprio indennizzato per pubblica utilità**.

La destinazione specificatamente indicata per ogni area indicata ed elencata nella tavola del prg è da ritenersi di massima e puramente programmatica e non pregiudica la facoltà dell'a.c., sentito il parere della commissione edilizia, di individuare, nel corso dell'attuazione del piano, una diversa destinazione, di uso pubblico, ove ne ricorrono giustificati motivi. La variazione di destinazione è sancita da semplice delibera del consiglio comunale, soggetta a controllo di legittimità. Le aree espropriate entreranno a far parte del patrimonio disponibile del comune.

Fabbricati esistenti possono essere demoliti. Fio alla data dell'esproprio i proprietari dei fondi conservano il diritto a continuare le attività cui attualmente sono destinate le aree in oggetto; è altresì ammessa la realizzazione di opere necessarie alla conduzione dei fondi agricoli (pozzi, recinzioni ecc.) che non compromettano o rendano onerosa per l'a.c. l'attuazione delle previsioni del piano. La zona F1 (parco fluviale) è vincolata a destinazione specifica. Per la sua attuazione va redatto il p.p, che prevederà le funzioni più consone per la valorizzazione ambientale e turistica dell'area.

## Capitolo IV

### **Zone e parti di territorio soggette a vicoli speciali**

Sono comprese in tali zone:

1. Le zone di vincolo militare;
2. La zona di vincolo ambientale (L. n. 431/85);
3. Fasce di rispetto cimiteriale;
4. Fasce di rispetto stradale;
5. Verde di rispetto privato.

### Art. 23

#### **Zone a vincolo militare**

È sottoposta a vincolo militare tutta la zona di terreno riportata con la “V3” sulla tav: n. \_\_ in scala 1:5000. Sulla fascia di terreno della larghezza di mt. 30, a decorrere dalla recinzione dell’aeroporto, sono imposti i seguenti divieti:

- i canneti, i vigneti, la canapa, il granoturco, il sorgo e tutte le colture anche erbacee, ortive e floreali, qualora sistemate a siepe o comunque comportanti l’adozione di paletti, sostegni di qualsiasi tipo superante l’altezza di un metro. Di scassare il terreno con mine e di bruciare i residui delle piantagioni;
- di fabbricare muri o edifici; di sopraelevare muri o edifici esistenti; di fare elevazioni di terra o di altro materiale; di scavare fossi, canali, cunette per lo scolo delle acque od altri vani di profondità superiori a cm 50 (cinquanta); di aprire strade; di costruire condotte o canali sopraelevati; di aprire ed esercitare cave di qualunque specie; di impiantare condotte o depositi di gas o liquidi infiammabili; di installare macchinari o apparati elettrici e centri trasmettenti.

### Art. 24

#### **Zona a vincolo ambientale**

Ai sensi dell’art. 1, della legge n. 431 dell’8 agosto 1985, sono sottoposte a vincolo paesistico, ai sensi della legge 29 giugno 1939 n. 1497:

- i fiumi, i torrenti e i corsi d’acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11/12/1933 n. 1775, e le relative sponde o piede dell’argine per una fascia di 150 metri ciascuna. Gli interventi, nei territori vincolati, sono regolamentati dall’art. 1 della legge n. 431 del 08/08/1985.

### Art. 25

#### **Fasce di rispetto stradale, cimiteriale e verde privato**

In tali zone non possono essere autorizzate nuove costruzioni di qualsiasi natura. Sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura e delle coltivazioni agricole, nonché parcheggi pubblici e privati. Nelle aree ricadenti nella fascia di metri 100 dal perimetro del cimitero non sono ammesse inderogabilmente nuove costruzioni.

## Art. 26

### **Attività estrattive**

L'esercizio delle attività estrattive è consentito nel rispetto delle leggi statali e della legge regionale n. 54 del 13 dicembre 1985 e, comunque nella salvaguardia dei valori ambientali ed idrogeomorfologici. La concessione del sindaco è rilasciata solo all'avente titolo munito dell'autorizzazione prevista dalla legislazione in materia e previo parere delle locali commissioni edilizie, e per la tutela dei beni ambientali. Le superfici coperte per la realizzazione delle opere connesse all'esercizio estrattivo non possono superare 1/10 dell'area di proprietà e sono rilasciate da sindaco in assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali o profonde. I contributi per le concessioni di cui sopra vengono determinati, a norma dell'art. 10. Si è inoltre tenuti ad ottemperare a quanto previsto dall'art. 92 del R.E.

## Art. 27

### **Determinazione uso agricolo del suolo**

La carta dell'uso del suolo e delle attività colturali in atto individua, ai sensi della L.R. n. 2/87 art. 1, il carattere prevalente della coltura in atto nelle zone non urbanizzate; nei casi di dubbia determinazione, creati dal limite tra zone, dalla scala di rappresentazione, ecc., per l'esatta individuazione della coltura in atto, si rimanda ad idonea certificazione, catastale e/o, dell'agronomo.

## Art. 28

### **Poteri in deroga**

Il sindaco, previa deliberazione del consiglio comunale e nel rispetto della legislazione vigente, ha facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente regolamento ed alla norma di attuazione del P.R.G. limitatamente ai casi di edifici ed impianti, pubblici o privati di interesse generale. Le procedure sono quelle fissate

dall'art. 16 della legge 06/08/1967 n. 765 e dall'Art. 3 della legge 21/12/1955 n. 1357 e successive modificazioni ed integrazioni.