

COMUNE DI CURTI PROVINCIA DI CASERTA

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME DI ATTUAZIONE

**(TESTO COORDINATO CON LE MODIFICHE E PRESCRIZIONI
INTRODOTTE DALLA REGIONE CAMPANIA CON
D.P.G.R. N. 1419 del 29.02.1984)
INTEGRATO CON LA VARIANTE DI CUI AL DECRETO DEL
Presidente Provincia Caserta n. 95/ del 10.09.07 in conformità
Delib. G.P. n. 92 del 20.07.2007**

Tav. n. 9

Data settembre 1979

Il Progettista
DR. ING. GIUSEPPE MEROLA
f.to Giuseppe Merola

COMUNE DI CURTI
Piano regolatore generale

NORME DI ATTUAZIONE

TITOLO I **DISPOSIZIONI GENERALI**

Capo I

Generalità

Art.1 **(Applicazioni del piano)**

Le attività comportanti trasformazione del territorio comunale e la disciplina urbanistica dello stesso sono regolate dal piano regolatore generale e dalle presenti norme, oltre che dalle disposizioni e leggi vigenti in materia.

Art.2 **(Atti del p.r.g.)**

Il piano regolatore generale é costituito, oltre che dal presente atto che ne forma parte integrante, dai seguenti elaborati :

1. Inquadramento territoriale
2. Stato di fatto 1:2000
3. Zonizzazione dell'uso del suolo 1:2000
4. Divisione in zone omogenee e in subzone
5. Schema viario e ambiti di gravitazione
6. Tabelle e legenda della zonizzazione e degli interventi
7. Tabella analitica delle attrezzature secondo gli standard
8. Relazione

Art.3 **(Grado di prescrittività del p.r.g.)**

Le prescrizioni grafiche e tecniche e tutte le altre norme dispiegano la loro efficacia verso chiunque ed agiscono nell'intero territorio comunale. Fanno eccezione quelle indicazioni, interventi, vincoli e destinazioni d'uso che sono espressamente menzionati nei grafici o nelle norme come non vincolati.

Gli elaborati 1, 2 e 8 hanno prevalentemente funzione documentaria e interpretativa.

Art.4 **(Attuazione del p.r.g.)**

Nel capitolo titolo II saranno specificati i settori e i casi dove il p.r.g. si attua mediante singola concessione edilizia (intervento diretto) e quando a seguito di piano urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata (piano particolareggiato di esecuzione, lottizzazione convenzionata, piano di recupero).

In ogni caso la realizzazione di infrastrutture e attrezzature pubbliche è consentita mediante progetto tecnico senza obbligo di preventivo piano urbanistico esecutivo.

Capo 2

Indici Urbanistici

Art. 5 (Indici e parametri)

L'utilizzazione edilizia e urbanistica nel territorio è determinata, tra l'altro, dagli indici e parametri definiti nel presente capitolo.

Art. 6 (Volume edilizio)

Il volume é determinato geometricamente vuoto per pieno, cioè misurando la cubatura lorda dello spazio compreso tra le superfici esterne dei muri e per l'altezza (uniforme o variabile) tra la quota del marciapiede (o quella del terreno sistemato) e l'intradosso della linea di gronda delle coperture. Se il tetto ha pendenza superiore al 50% il volume si ottiene aggiungendo alla misura sopraddetta il volume geometrico del tetto col sottotetto, anche se non accessibile; inoltre tale volume si aggiunge comunque quando il sottotetto ha una media ponderale delle altezze nette superiore a m.2,60. Quando vi siano muri divisorii con fabbricati contigui il volume si misura partendo dalla linea mediana di tali muri. Nel calcolo della cubature vanno compresi i corpi chiusi aggettanti dalle facciate e quelli emergenti al di sopra della copertura principale, compresi le verande, i corpi vetrati, i bovindows, i curtain walls e simili. Vanno invece esclusi i porticati, se di uso collettivo e nei limiti del 25% della cubatura totale nonché le logge aperte e i pensili aperti.

~~Nei volumi edilizi delle zone residenziali direzionali non vanno computate le tettoie aperte sui quattro lati (quando consentite), i volumi tecnici, cioè extracorse delle scale, degli ascensori, montacarichi, i locali destinati a sala macchine per gli impianti tecnici, le autorimesse di accessorio ad esclusivo servizio della destinazione principale entro i limiti di superficie di cui all'art. 18 della legge 765/1967.~~

“NELLE VOLUMETRIE EDILIZIE SIGNIFICATIVE AI FINI URBANISTICI RELATIVAMENTE ALLE DESTINAZIONI D'USO RESIDENZIALE , DIREZIONALE E/O TERZIARIA , NON VANNO COMPUTATI I VOLUMI TECNICI (CIOÈ QUELLI DESTINATI AD OSPITARE IMPIANTI E/O FUNZIONI AVENTI UN RAPPORTO DI STRUMENTALITÀ CON L'UTILIZZAZIONE DELL'IMMOBILE) NONCHÉ LE PARTI DELL'OPERA EDILIZIA COMPLETAMENTE PRIVE DI UNA PROPRIA AUTONOMIA FUNZIONALE (DESTINATE CIOÈ A CONTENERE IMPIANTI E/O FUNZIONI SERVENTI LA COSTRUZIONE PRINCIPALE PER ASSICURARE UN MIGLIORE CONFORT), PIÙ DETTAGLIATAMENTE DESCRITTI DAL REGOLAMENTO EDILIZIO.¹

Nei volumi edilizi delle zone Industriali sono esclusi i serbatoi e le tettoie aperte almeno su tre lati.

Art.7 (Superficie territoriale)

Per superficie territoriale si intende la superficie totale di una determinata zona, o porzione territoriale urbanizzabile. Esso comprende la superficie fondiaria, le aree di urbanizzazione primaria e secondaria quando esistenti e le aree per la viabilità di tipo b e c del successivo art.39. La superficie territoriale va misurata al netto delle aree di viabilità di tipo a di cui all'art.39.

Art.8 (Superficie fondiaria)

¹ Comma sostituito con Decreto Presidente Provincia Caserta n. 95/ del 10.09.07 in conformità Delib. G.P. n. 92 del 20.07.2007

Per superficie fondiaria si intende la superficie edificatoria netta di strada e di ogni altra area pubblica o di uso pubblico del p.r.g. ai fini del calcolo dell'indice di fabbricabilità, nell'area fondiaria si includono le superfici di arretramento stradale ed ogni altra superficie che rimanga di proprietà privata, con esclusione di ogni superficie che rimanga o sia destinata a rimanere di uso pubblico.

Art.9 (Densità edilizia territoriale)

Si definisce densità edilizia territoriale o Indice di fabbricabilità territoriale il rapporto tra il volume edilizio e la superficie territoriale; dal volume si considera escluso quello delle attrezzature pubbliche o di uso pubblico. L'indice esprime il volume massimo costruibile per l'unità di superficie territoriale.

Art. 10 (Densità edilizia fondiaria)

Si definisce densità edilizia fondiaria o indice di fabbricabilità fondiaria, il rapporto tra il volume edilizio e la superficie fondiaria. Esprime la superficie massima costruibile sull'unità di superficie fondiaria. In ogni costruzione di ampliamento o trasformazione di edificio esistente, il volume edilizio del lotto sarà quello totale comprensivo anche del preesistente.

Art.11 (Destinazione d'uso)

Per ogni zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.

Art.12 (Superficie minima d'intervento)

Dove è stabilito questo parametro, rappresenta l'area minima del lotto richiesta per gli interventi sia diretti sia preventivi.

Art.13 (Rispetto della densità edilizia)

Le densità massime territoriali e fondiarie per le varie sub-zone sono riportate nelle tabelle contenute nel grafico n. 6 del p.r.g., distintamente per la destinazione d'uso residenziale e per quella diversa da abitazione.

I valori delle densità territoriali non sono prescrittivi per gli interventi diretti su aree inferiori a mq. 5000; essi sono prescrittivi e vanno comunque rispettati negli interventi urbanistici preventivi (piani particolareggiati di esecuzione, piani di recupero, lottizzazione) e negli interventi diretti su superfici superiori a mq. 5000 con riferimento alla superficie di intervento stesso. L'indice territoriale determina il volume massimo totale della zona o dell'area di intervento, di cui all'art.6, che non è superabile dal complesso delle edificazioni.

I limiti della densità fondiaria totale vanno comunque non superati in qualsiasi edificazione di nuova costruzione o di ampliamento o trasformazione o sopraelevazione anche seguente all'attuazione di piano urbanistico esecutivo.

I limiti della densità edilizia, per uso diverso da abitazione, possono essere superati di una quantità pari ad una corrispondente riduzione della densità residenziale, in modo da non superare comunque le densità edilizie totali massime. Viceversa i limiti della densità residenziale in ogni caso non sono superabili.

La superficie fondiaria che risulta impegnata per assicurare il consentito indice di fabbricabilità di un qualunque edificio, costituita da ogni area libera privata, resta vincolata, ope legis, alla costruzione stessa e solo ad essa, e non può in nessun caso essere utilizzata oltre l'indice massimo, per l'edificazione, né per la verifica, anche e seguito di frazionamento, di altro indice di fabbricabilità.

Art.14

(Servitù di inedificare)

Solo nelle zone di tipo C la superficie necessaria per realizzare una consentita densità fondiaria per nuove costruzioni può essere assicurata, oltre che iure proprietatis, anche iure servitutis nell'ambito di uno stesso subzona C e nell'ambito di uno stesso isolato delimitato da strade del tipo a oppure b di cui all'art.39. L'atto pubblico di servitù va debitamente trascritto e la servitù non può essere estinta né modificata, in modo da rendere l'area permanentemente asservita alla costruzione autorizzata.

Art.15 (Altezza fabbricati)

L'altezza dei fabbricati si misura tra la quota del marciapiede (o in difetto dal dorso della strada o del piano di sistemazione esterna dell'edificio) e il filo della copertura più alta; il filo della copertura è definito dall'intradosso della linea di gronda del tetto, o in mancanza del coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura, o, in mancanza, dal piano del terrazzo stesso. Se il tetto ha pendenza superiore al 35%, l'altezza di cui alle presenti norme si ottiene aggiungendo alla misura sopra detta i due terzi della proiezione verticale del tetto.

Quando l'altezza del fronte di un fabbricato, per il solo effetto dell'irregolarità di dette linee, non è costante se ne prenda la media ponderale.

Vanno esclusi dal computo dell'altezza i volumi tecnici emergenti di cui al pen. comma dell'art. 6, purché la loro area coperta non sia superiore alla decima parte dell'area coperta dell'edificio e siano architettonicamente risolti.

Sono vietati sopra la terrazza i muri di confine o parapetti di altezza superiori a m. 1,00; al loro posto si devono costruire parapetti di altezza non superiore a m.1,00 distanziati di m.1,50 dal confine.

Art.16 (Distanza fra edifici)

La distanza tra i fabbricati, di cui alle presenti norme si considera quando gli edifici sono fronteggianti.

Due edifici si dicono fronteggianti quando la parete di almeno uno di essi, fatta idealmente traslare in direzione perpendicolare al suo piano, incontra una o più pareti dell'altro.

La distanza tra due fabbricati è la distanza normale fra due piani di facciata se paralleli; se essi non sono paralleli, la distanza viene misurata lungo la congiungente i punti medi delle pareti effettivamente fronteggianti.

Nella misura della distanza di cui al presente capitolo non si tiene conto delle gradinate e scale di accesso al piano rialzato, dei balconi, pensiline e simili purché aperti e scoperti. Se la chiusura perimetrale del fabbricato è costituita da tutto o in parte da vetrate, verande, curtain walls, bowindows e simili, questi si considerano a tutti gli effetti pareti o facciate del fabbricato dalle quali vanno computate le distanze.

Una parete di edificio si dirà finestrata se contiene una apertura costituente veduta secondo il Codice Civile.

Art.17 (Spazi Interni agli edifici)

~~Gli spazi interni scoperti degli edifici sono così classificati: patio quando è interno ad edificio col solo piano terra, o all'ultimo piano di un edificio a più piani; cortile quando non essendo patio, non ha alcuna dimensione normale ad una finestra minore di m.8.00; chiostrine negli altri casi.~~

"GLI SPAZI INTERNI SCOPERTI DEGLI EDIFICI SONO COSÌ CLASSIFICATI:

- A) *PATIO;*
- B) *CHIOSTRINA;*
- C) *CORTE O CORTILE-*

LE DEFINIZIONE E LE CARATTERISTICHE DEI SUDETTI SPAZI, SPECIE IN RELAZIONE AGLI ASPETTI IGIENICO/SANITARI, SONO FORMULATE DAL REGOLAMENTO EDILIZIO”.-²

Art.18
(Tipologie edilizie).

La tipologia fabbricativa è la seguente:

- a) - Isolati con costruzioni in fregio a serie chiusa, ossia tali che l'edificazione perimetrale sia continua. Negli isolati con costruzioni in fregio e serie chiusa, deve essere osservato l'allineamento edificativo esistente se architettonicamente e funzionalmente obbligato. Negli edifici di questo tipo sono consentiti i cortili chiusi e le chiostrine. Ogni isolato deve possedere almeno un varco libero per l'accesso carraio alle aree libere interne.
- b) - Isolati con costruzioni in fregio a serie aperta o semiaperta, cioè tale che la edificazione perimetrale a schiera o lineare sia interrotta. Negli edifici di questo tipo sono vietati i cortili chiusi mentre sono consentiti i cortili se aperti su almeno un lato; a tale riguardo, non costituisce chiusura il muro di cinta di altezza non maggiore di m. 3,00.
- c) - Isolati con edifici e prospetti liberi su tutti i lati.

Nei tipi edilizi e prospetti liberi, ogni edificio ha tutti i lati liberi, ed è distanziato dagli edifici vicini da spazi aperti. Sono vietati i cortili chiusi come pure quelli aperti su un solo lato. La forma planimetrica dell'edificio è del tutto libera.

Il tipo edilizio a serie chiusa è consentito solo nelle zone tipo B ed è vietato nelle altre zone.

Nelle zone residenziali di tipo C e D e nelle altre zone sono ammesse sia i tipi edilizi a serie aperte o semiaperta sia i tipi edilizi a prospetti liberi.

² Comma sostituito con Decreto Presidente Provincia Caserta n. 95/ del 10.09.07 in conformità Delib. G.P. n. 92 del 20.07.2007

TITOLO II°

DIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO

Cap. 1

Generalità

Art.19 **(Zonizzazione)**

Il territorio comunale, è diviso nelle zone caratterizzate dal diverso regime di destinazione d'uso, dalle classi di intervento e dalla particolare disciplina urbanistica, così come rappresentato, mediante differenti campiture e simbologie esplicative, nelle tavole n. 3 e 4 del p.r.g. Il regime edilizio ed urbanistico delle varie zone è definito dagli articoli che seguono e nella legenda, tabella ed elenco contenuti nell'elaborato n. 6 del p.r.g.

Art.20 **(Zone omogenee)**

Per gli effetti dell'articolo 17 della legge 6.8.1967 n.765, il territorio é anche classificato secondo le zone omogenee previste dell'art. 2 del D.M. 2.4.1968 così come specificato nelle tavole 4 e 5 del p.r.g.

Art.21 **(Divisioni in ambiti)**

Per il rispetto degli standard urbanistici di cui al citato D.M. 2.4.1968, e per la individuazione tipografica dei vari insediamenti, il territorio è altresì ripartito in ambiti urbani definibili come comprensori funzionali sostanzialmente autonomi per quanto riguarda le attrezzature ed i servizi, dei quali essi costituiscono area di gravitazione, così come indicato nella tav. 7.

Capo 2

Destinazione d'uso delle zone residenziali e assimilate

Art. 22 **(Zone residenziali con aliquota non residenziale)**

Le zone residenziali sono quelle contenute negli ambiti o sub-zone A³, B1, B2, B3, B4, C1, C2, C3, C4. Esse sono destinate prevalentemente ad abitazioni.

Inoltre sono ammesse le seguenti destinazioni:

- negozi di ogni tipo, esercizi commerciali e grandi magazzini, anche a norma della legge 11.6.1971 n.426;
- Magazzini, con esclusione di depositi all'aperto;
- studi Professionali, commerciali, turismo e simili;
- uffici pubblici e privati;
- istituti scolastici;
- alberghi e sedi di convivenza anche religiose. ristoranti, bar e simili;
- sedi culturali, biblioteche, musei e simili;
- teatri cinematografici e sale per spettacoli;
- luoghi di divertimento, svago, sport e ricreativi;

³ Integrazione e/o modifica apportata con D.P.G.R. n. 1419 del 29.02.1984

- Piccoli laboratori artigiani, non rumorosi, non nocivi e non recanti pregiudizi all'igiene e al decoro, limitatamente ai seminterrati ed ai piani terreni;
- piccoli locali a carattere semirurali di complemento delle abitazioni nonché tettoie anche chiuse;
- autorimesse pubbliche o private;
- impianti tecnici ed accessori degli edifici suddetti, internamente ai lotti;

Dalle dette zone sono escluse:

- industrie
- mattatoi
- ospedali e cliniche
- stalle e scuderie
- capannoni, tettoie e depositi all'aperto.

Art. 23 **(Zone residenziali contenute nella sub-zona C 5)**

Le aree residenziali contenute in C5 sono riservate esclusivamente alla localizzazione di programmi di edilizia residenziale agevolata o pubblica, a norma dell'art. 51 legge 865/1971 e successive modificazioni e integrazioni, per la realizzazione di interventi convenzionati anche ai sensi dell'art. 18 della legge 457/1978, trattandosi di Comune inferiore a 20.000 abitanti (ultimo comma art. 2 legge n. 10/1977). Le caratteristiche tecniche degli edifici e delle abitazioni devono comunque essere quelle dell'art. 43 della legge 457/1978, I° Comma.

Cap. 3

Classi di intervento nelle zone residenziali

Art. 24 (Zona A)

La zona A è individuata quale zona di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente di cui all'art. 27 della legge n. 457/78.

Nella zona A l'attuazione del Piano avviene attraverso l'intervento urbanistico preventivo del Piano di recupero.

In assenza del suddetto Piano esecutivo sono consentiti mediante la singola concessione edilizia soltanto i seguenti interventi:

gli interventi di manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria (sono considerati interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici) gli interventi di modifiche interne, (per modifiche interne si intendono quelle relative alla installazione di apparecchi igienici o altri interventi per il rafforzamento delle strutture portanti del fabbricato).

~~*Tali interventi, sommati a quelli classificabili come manutenzione non costituiscono variazioni edilizie urbanistiche in quanto sono richiesti per mantenere in efficienza un manufatto, vi si comprende anche la creazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici, tutti questi interventi sopra elencati rientrano nelle ristrutturazioni nel caso di manufatti destinati ad attività diverse dalla residenza.*~~

~~*Fino alla entrata in vigore del Piano di recupero, per i manufatti destinati ad attività residenziali, è consentito, inoltre, un aumento di volume per integrazione funzionale e igienica nella misura non superiore una tantum a mc. 40 per alloggio e nei limiti del 10% della cubatura esistente.*~~

~~*Gli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, sono consentiti con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali, purchè siano disciplinati da convenzioni o da atto d'obbligo unilaterale, trascritto a cura del Comune e spese dell'interessato, mediante il quale il concessionario si impegni a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione ai sensi della Legge 28 gennaio 1977 n. 10.*~~

“IN ASSENZA DEL SUDDETTO PIANO ESECUTIVO SONO CONSENTITI, MEDIANTE GLI SPECIFICI PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI PREVISTI DAL DPR 380/2001, SOLTANTO I SEGUENTI INTERVENTI, COME DEFINITI DAL RICHIAMATO DECRETO E RIPORTATI NEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE:

- A. MANUTENZIONE ORDINARIA (PER TUTTI GLI EDIFICI);***
- B. MANUTENZIONE STRAORDINARIA (PER GLI EDIFICI NON VINCOLATI);***
- C. CONSOLIDAMENTO E RESTAURO (PER GLI EDIFICI VINCOLATI).⁴***

In sede di controdeduzioni il Comune dovrà definire l'area di degrado ai sensi della legge n. 457. Gli interventi che saranno effettuati in tale area a mezzo di Piani di recupero non possono comunque superare il limite di densità fondiaria di 3 mc/mq. ed il limite di altezza della tabella di P.R.G. e le sostituzioni edilizie dovranno rispettare tale indice o comunque non superare le attuali volumetrie.⁵

⁴ Comma sostituito con Decreto Presidente Provincia Caserta n. 95/ del 10.09.07 in conformità Delib. G.P. n. 92 del 20.07.2007

⁵ Integrazione e/o modifica apportata con D.P.G.R. n. 1419 del 29.02.1984

“ ALLA SCADENZA DEL TERMINE DI VALIDITÀ DEL PIANO ESECUTIVO E FINO ALLA ENTRATA IN VIGORE DI UN NUOVO P. DI R. RESTANO FERME LE PRESCRIZIONI RELATIVE AL RECUPERO DEGLI EDIFICI ESISTENTI (RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA), ED AGLI ALLINEAMENTI PER GLI EVENTUALI NUOVI EDIFICI PREVISTI SU AREE DI RISULTA DI FABBRICATI DEMOLITI”.-⁶

Art. 25
(Altre zone di tipo B)

Nelle subzone B1, B2, B3 e B4 è sempre consentito direttamente mediante singola concessione edilizia la fabbricazione nelle aree libere inedificate nei limiti delle densità di cui all'art. 13 e alla tabella elaborato 6 *nel limite di densità fondiaria di 2 mc./mq.*⁷

Se l'area di intervento risulta frazionata da prima di 10 anni da altro immobile, il titolare deve documentare o garantire la verifica dell'indice estesa anche ai volumi e alla area dell'originario immobile.

L'intervento comprendente ristrutturazione di edifici esistenti è consentito direttamente con la singola concessione, sempre nei limiti delle densità predette, a condizione che il volume realizzando comprensivo delle ristrutturazioni non superi 15.000 mc. Per interventi superiori a detto limite di cubatura è obbligatorio il preventivo piano urbanistico esecutivo.

Art. 26
(Zone di tipo C)

Nella Subzone di tipo C il piano si attua attraverso lottizzazione convenzionata, secondo la disciplina introdotta dalla legge n. 765/67 e successive integrazioni. Andrà inoltre aggiunto “Nel limite di densità territoriale di 2 mc/mq (indice che andrà corretto anche dove ricorra nel Piano) al quale va aggiunto un incremento per edifici non residenziali di 0,3 mc/mq.”⁸

⁶ Comma aggiunto con Decreto Presidente Provincia Caserta n. 95/ del 10.09.07 in conformità Delib. G.P. n. 92 del 20.07.2007

⁷ Integrazione e/o modifica apportata con D.P.G.R. n. 1419 del 29.02.1984

⁸ Integrazione e/o modifica apportata con D.P.G.R. n. 1419 del 29.02.1984

Capo 4

Zone produttive

Art. 27 (Zona industriale)

*Il P.R.G. nella zona D si attua attraverso l'intervento del "Piano degli Insediamenti Produttivi" di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971 n. 865, e al capo V della L.R. 20.3.1982 N. 14.*⁹

ART. 27 BIS

(RECEPIMENTO DEL PIANO SIAD E DELLA L.R. N° 7/98)

TRA LE PREVISIONI DEL PRG SONO RECEPITE TUTTE QUELLE STABILITE DAL PIANO SIAD, AI SENSI DELLA L.R. N° 1/2000, ADOTTATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 28 DEL 30 DICEMBRE 2003, E DIVENUTO ESECUTIVO CON LA PUBBLICAZIONE SUL BURC N° 31 DEL 28 GIUGNO 2004.-

PER LE ZONE INDIVIDUATE DAL PIANO SIAD E GIÀ COMPRESSE TRA QUELLE AVENTI DESTINAZIONE URBANISTICA PRODUTTIVA DI TIPO "D", NELLA TABELLA DEI TIPI EDILIZI ALLEGATA AL PRG, IN CONFORMITÀ A QUANTO DISPOSTO DALLE DIRETTIVE ALLEGATE ALLA L.R. N° 14/82 TITOLO II - PUNTO 1.6, LETT. C., COME MODIFICATE DALL'ART.1 DELLA L.R. N° 7/1998, VIENE PRESCRITTO IL PARAMETRO "RAPPORTO DI COPERTURA = 0,5 MQ/MQ".- VENGONO CONFERMATI GLI ALTRI PARAMETRI EDILIZI AD ECCEZIONE DELL'INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA CHE VIENE ABOLITO; INOLTRE PER LE ATTIVITÀ DI CARATTERE COMMERCIALE VIENE PREVISTO IL PARAMETRO -NUMERO DI PIANI FUORI-TERRA MASSIMO-(ESCLUSI EVENTUALI PARCHEGGI), PARI A 3 (TRE)".-¹⁰

Art. 28 (Zona industriale di ampliamento)

La zona D1 è riservata agli ampliamenti delle industrie esistenti con esclusione di quelle attività che dovessero per qualsiasi ragione recare molestia ed essere comunque pregiudizievoli alle residenze vicine e a quelle eventualmente già presenti nell'area delimitata con D1.

Nella zona D1 sono consentite oltre alle costruzioni inerenti al processo produttivo anche quelle per usi connessi, quali le abitazioni dei custodi, fabbricati per servizi, trasporti o simili, locali per l'assistenza e la ricreazione del personale, mense e simili.

La fabbricazione della zona D1 è consentita, sia mediante singola concessione edilizia sia mediante lottizzazione convenzionata o P.P.E. estesi a tutto od a parte della zona stessa.

In aggiunta a ciò il P.R.G. nella zona D1 dovrà uniformarsi a quanto previsto nel punto 1.6 del titolo II della L.R. n. 14 del 20.03.1982.

Qualora si riscontri che le industrie e i laboratori artigianali esistenti esplichino attività non compatibili con la residenza, tenendo conto di una già presente quota abitativa; nel caso di insediamento di piccole industrie artigianali o laboratori artigianali sarà consentita una aliquota abitativa legata all'effettivo e comprovato insediamento artigiano, da computarsi all'interno della volumetria generale

⁹ Integrazione e/o modifica apportata con D.P.G.R. n. 1419 del 29.02.1984

¹⁰ Articolo aggiunto con Decreto Presidente Provincia Caserta n. 95/ del 10.09.07 in conformità Delib. G.P. n. 92 del 20.07.2007

concedibile, per un volume abitativo in valore assoluto non superiore a 500 mc., e comunque con una superficie utile effettiva di calpestio non superiore ad 1/3 di quella destinata all'attività artigianale.

"IL TERMINE "AMPLIAMENTO" INDICATO NEL TITOLO ED AL COMMA 1 NON È DA RIFERIRSI SOLO ALLA POSSIBILITÀ DI INGRANDIMENTO DI FABBRICATI PREESISTENTI MA ANCHE ALLA POSSIBILITÀ DI ESPANSIONE DEI NUCLEI GIÀ PARZIALMENTE EDIFICATI ATTRAVERSO LA REALIZZAZIONE, SUI LOTTI LIBERI, DI NUOVI ED AUTONOMI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI".-11

Art. 29 (Zone agricole)

Nella zona agricola E sono consentite solo le costruzioni ed impianti per l'esercizio dell'azienda agricola, per la industria agraria ed estrattiva, cave e per l'abitazione dei coltivatori.

L'indice di fabbricabilità fondiaria è di 0,03 mc/mq. per edilizia uso abitativo e per l'esclusiva realizzazione dei locali strettamente connessi alla conduzione del fondo ed al ricovero del bestiame è ammesso un indice di fabbricabilità fondiario aggiuntivo di 0,02 mc/mq. □□

Capo 5

Zone per attrezzature e infrastrutture pubbliche o di uso pubblico

Art. 30 (Zone per attrezzature urbane)

Le zone per attrezzature urbane sono destinate ai servizi pubblici e di interesse generale.

Le attrezzature per le quali le norme ministeriali vigenti fissano minimi inderogabili sono determinate in quantità non inferiori a tali limiti.

Art. 31 (Attuazione attrezzature e infrastrutture)

La realizzazione di infrastrutture e attrezzature pubbliche è sempre consentita mediante singolo progetto tecnico senza obbligo di preventivo piano urbanistico esecutivo.

Le disposizioni di cui all'art. 21 e 22 della legge 17-8-1942 n.1150 si applicano, per la realizzazione delle opere pubbliche, anche senza bisogno di piano particolareggiato.

La gran parte delle attrezzature costituiscono opere di urbanizzazione secondaria secondo le disposizioni vigenti.

La loro attuazione e finanziamento avvengono anche con le modalità e i proventi di cui alla legge 10/1977 e secondo le relative norme applicative regionali e comunali.

A norma della legge 10/1977 e secondo le relative disposizioni di attuazione di competenza regionale e comunale, è consentita la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione da parte del titolare di concessioni edilizie a scomputo totale o parziale della quota di contributo per esse dovuta.

Art. 32 (Attrezzature urbane residenziali)

Le attrezzature residenziali sono classificate in attrezzature scolastiche, attrezzature per verde, gioco e sport e attrezzature di interesse comune non comprese in dette classi.

¹¹ Comma aggiunto con Decreto Presidente Provincia Caserta n. 95/ del 10.09.07 in conformità Delib. G.P. n. 92 del 20.07.2007

¹² Integrazione e/o modifica apportata con D.P.G.R. n. 1419 del 29.02.1984

Le attrezzature relative agli insediamenti residenziali sono interamente localizzate dal p.r.g. attraverso l'assoggettamento delle superfici a ciò destinate al rispettivo regime di zona, pubblica, e definite anche quantitativamente in particolare nella tabella ed elenchi degli elaborati 6 e 7.

Art. 33 (Localizzazioni non vincolanti)

Il proprietario (o un'associazione di proprietari), richiedente di una concessione edilizia per un intervento su di una area di sua proprietà, all'interno della quale sia localizzata dal p.r.g. un'opera di urbanizzazione di superficie non superiore a mq. 1000 - nel caso si avvalga della facoltà della esecuzione diretta parziale o totale dell'opera di urbanizzazione o per lo meno della cessione della relativa area a scomputo della quota dovuta di cui alla legge 10/78 - può chiedere e ottenere lo spostamento dell'attrezzatura nell'ambito dell'area predetta di sua proprietà, purché l'attrezzatura conservi la superficie non inferiore a quella prescritta dal p.r.g., sia contenuta nella stessa subzona, sia contenuta nello stesso isolato delimitato dalle strade di tipo a e b, di cui all'art.39, e non sia pregiudizievole per l'interesse pubblico a giudizio del Comune. Tale delocalizzazione può avvenire in sede di convenzione per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione associate al rilascio della concessione.

Art. 34 (Attrezzature non residenziali)

~~Per le attrezzature relative agli insediamenti industriali o ad essi assimilabili compresi nelle zone D e D1 e per le attrezzature relative agli insediamenti commerciali, anche se misti a residenze, l'osservanza dell'art. 5 è assicurata mediante determinazione nella singola concessione edilizie. Le aree o gli spazi necessari sono asserviti ope legis alle rispettive definizioni. Per interventi superiori e mq. 5000 di terreno, le aree suddette diventano aree pubbliche mediante atto scritto a spese del concessionario.¹³~~

~~*"PER LE ATTREZZATURE RELATIVE AGLI INSEDIAMENTI INDUSTRIALI O AD ESSI ASSIMILABILI COMPRESI NELLE ZONE D E D1 E PER LE ATTREZZATURE RELATIVE AGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI, ANCHE SE MISTI A RESIDENZE, PER I QUALI È FATTO SALVO QUANTO DISPOSTO DALLA NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE DEL PIANO SIAD, L'OSSERVANZA DELL'ART. 5 DEL D.M. N° 1444/68 È ASSICURATA MEDIANTE DETERMINAZIONE NEL SINGOLO PERMESSO DI COSTRUIRE. LE AREE O GLI SPAZI NECESSARI SONO ASSERVITI OPE LEGIS ALLE RISPETTIVE DEFINIZIONI.¹⁴*~~

~~*PER INTERVENTI SUPERIORI E MQ. 5000 DI TERRENO, LE AREE SUDDETTE DIVENTANO AREE PUBBLICHE MEDIANTE ATTO PUBBLICO TRASCRITTO A SPESE DEL CONCESSIONARIO, OPPURE POSSONO RIMANERE PRIVATE, MA DI USO PUBBLICO, ALLEGANDO AL PERMESSO DI COSTRUIRE UNO SPECIFICO ATTO D'OBBLIGO, DEBITAMENTE REGISTRATO E TRASCRITTO, CON IL QUALE IL CONCESSIONARIO SI IMPEGNA A REALIZZARE LE OPERE, A PROPRIA CURA E SPESE, GARANTIRE LA MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA, E A GARANTIRE AL COMUNE LA POSSIBILITÀ DI UTILIZZARE TALI AREE NEI PERIODI DI CHIUSURA DEGLI ESERCIZI (SERALI, GIORNI FESTIVI, EVENTUALI PERIODI DI FERIE, ECC.), PER MANIFESTAZIONI PUBBLICHE, COSÌ COME PREVISTO DALL'ART. 17 DELLE NTA DEL PIANO SIAD"¹⁵*~~

¹³ Articolo sostituito con Decreto Presidente Provincia Caserta n. 95/ del 10.09.07 in conformità Delib. G.P. n. 92 del 20.07.2007

¹⁴ Comma sostituito con Decreto Presidente Provincia Caserta n. 95/ del 10.09.07 in conformità Delib. G.P. n. 92 del 20.07.2007

¹⁵ Comma annullato con Decreto Presidente Provincia Caserta n. 95/ del 10.09.07 in conformità Delib. G.P. n. 92 del 20.07.2007

Art.35 (Zona scolastica)

La zona riservata alle attrezzature scolastiche è destinata a contenere gli istituti di istruzione di ogni ordine e grado, sia pubblici che privati, così come indicato nelle tavole di p.r.g., compreso gli impianti complementari ed integrativi - e le aree scoperte di pertinenza. I corpi di fabbrica devono essere tali da consentire all'interno del lotto la sistemazione di spazi a verde nonché di aree di parcheggi secondo le norme speciali e a soddisfacimento dell'art. 18 della legge 765. La superficie coperta non deve superare 1/4 della superficie fondiaria; l'indice di fabbricabilità massima è di 2 mc/mq.

Art. 36 (Verde pubblico, gioco e sport)

La zona di uso pubblico per verde, gioco e sport è destinata:

- a) - a verde pubblico per parchi, nuclei elementari di quartiere, compreso le attrezzature connesse (piccoli chioschi, bar, ristoro, mostre giochi e simili);
- b) -a campi da gioco;
- c) -a campi ed attrezzature per lo sport dilettantistico o professionale;

Tali zone devono contenere tutti gli elementi necessari per le esigenze specifiche delle utilizzazioni da parte del pubblico e dei singoli fruitori e che saranno specificate in sede di progetto architettonico o di piano urbanistico esecutivo.

All'interno del verde pubblico dovrà essere posta idonea alberatura. All'interno del lotto per uso sportivo è prescritta una dotazione minima di parcheggio pari al 10% del lotto stesso.

La superficie coperta degli edifici anche prefabbricati ed anche aperti, per impianti sportivi e da giochi e per attrezzature, del verde pubblico non potrà essere superiore a 1/6 dell'intera area; l'indice di fabbricabilità massima è di 0,15 mc/mq. l'altezza massima consentita è m.10.

Art. 37 (Attrezzature di interesse comune)

La zona per attrezzature di interesse comune e generale è destinata ad uffici pubblici e parapubblici, a servizio di quartiere, urbano o territoriale; a servizi pubblici, mercatini, organismi sociali, civici, religiosi, culturali, assistenziali, nuclei sanitari elementari. L'indice di fabbricabilità fondiario massimo e le altre norme edilizie sono quelle dell'ambito urbano in cui è contenuta l'area. Le aree di parcheggio all'interno del lotto, di cui all'art. 18 della legge 6-8-67 n. 765, sono determinate con riferimento all'intero volume edilizio salvo norme speciali.

Art. 38 (Zone vincolate e speciali)

Le zone pubbliche a carattere speciale (cimitero ecc.) sono assoggettate alle norme particolari per tali tipi di edifici.

La zona di rispetto cimiteriale è soggetta in particolare alle limitazioni di cui all'art. 338 del T.U. 27-7-1934 n. 1265 e della legge 17-10-57 n. 983.

Le strisce di arretramento stradali eventualmente richieste per il rispetto delle distanze fra fabbricati di cui alle norme ministeriali, anche se non localizzate dal p.r.g. sono soggette a vincolo di inedificabilità, relativamente a costruzioni o manufatti di qualsiasi genere, fatta eccezione per le attrezzature a servizio della strada; tali strisce costituiscono opere di urbanizzazione primaria in aggiunta a quelle localizzate dal p.r.g.

Art. 39 (Infrastrutture per il traffico e la circolazione)

Il p.r.g. indica i tracciati delle principali reti stradali in progetto o esistenti da modificare.

Le strade sono classificate come segue:

- a) - Strade con funzioni prevalentemente interurbane oppure urbane di penetrazione oppure agricole. Nella tavola di progetto n. 5 le urbane o interurbane sono indicate come "assi portanti".
Tra esse le strade lungo gli insediamenti sono accessibili anche dai lotti mediante normali immissioni purché gli accessi carrabili siano larghi almeno 4,00 m. nel punto di immissione.
Le strade esterne agli insediamenti di p.r.g. oppure quelle tangenziali ad esse (per le quali cioè da una parte non vi è zona urbanizzabile), sono soggette alle norme ministeriali sulle distanze fuori dei centri abitati relativamente alle zone non urbanizzabili
- b) - Strade con funzioni prevalentemente urbane o di distribuzione principale; nella tavola di progetto n. 5 del p.r.g. sono denominate "strade di distribuzione del I° ordine". Sono accessibili da qualunque punto dei lotti mediante normali immissioni.
- c)- Strade secondarie di distribuzione interna alle zone, con o senza la circolazione dei veicoli. La loro funzione é quella prevalente di accedere ai lotti in qualsiasi punto.
L'indicazione grafica di tali strade nel p.r.g. ha valore di massima fino al progetto dell'opera.

La localizzazione del p.r.g. delle nuove strade di progetto di tipo 2 può essere spostata o modificata anche in sede di concessione, nell'ambito della stessa subzona e dello stesso isolato delimitato da strade di tipo a e b, per iniziativa del proprietario o di proprietari associati richiedenti la concessione e che si avvalgono della facoltà dell'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria con convenzione associata alla concessione; inoltre possono essere determinate strade nuove di tipo C in aggiunta a quelle già localizzate nel p.r.g., a richiesta dei proprietari suddetti purché non in contrasto con l'interesse pubblico a giudizio del Comune e sempre in sede di convenzione per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione associate alla concessione. Tali spostamenti o diminuzioni o aggiunte non possono portare a un aumento della cubatura costruibile che risulta tenendo conto delle strade già localizzate dal p.r.g.

Le strade di tipo a e b sono almeno di due carreggiate.

L'ingombro delle carreggiate si considera di m.4,00. Lungo tutte le strade non è consentito parcheggio il quale è da ubicarsi in sede propria.

Art. 40 (Aree di parcheggio)

Le aree di parcheggio Indicate dal p.r.g. sono integrative degli spazi per la circolazione e sono riservate alla sosta e posteggio dei veicoli; è consentita installazione di impianti tecnici a servizio delle strade per un rapporto di occupazione massima di 1/20.

TITOLO III

NORME SULLE ALTEZZE E SUI DISTACCHI

Art. 41 **(Altezza massima)**

Nelle zone A¹⁶, B1, B2, B3, B4 l'altezza massima degli edifici, nei limiti di quella indicata nell'elaborato 6, non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti dell'isolato. Inoltre l'altezza del fabbricato su strada non può superare 1,5 la distanza fra i fabbricati tra i quali è compresa la strada. Nei piani urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche possono essere fissate altezze maggiori sempre nei limiti della tabella 6.

Nelle altre zone l'altezza massima è riportata nell'elaborato 6.

Art. 42 **(Rispetto delle distanze fra fabbricati)**

Più fabbricati possono costruirsi uniti o aderenti nelle zone ove sono consentiti tipi edilizi a serie chiusa e aperta o semiaperta.

I corpi di fabbrica quando non siano costruiti uniti e aderenti, devono essere posti alle distanze minime, fissate dagli art. 43 e 44., sia che appartengano a lotti diversi sia allo stesso lotto.

Art. 43 **(Minime distanze tra fabbricati nelle zone C)**

Possono distinguersi i seguenti dati:

- a) - Le pareti degli edifici fronteggianti siano entrambe non finestrate, o cieche; la loro distanza minima sarà uguale ad 1/4 della media delle altezze dei due edifici e comunque non minore di m. 3,00.
- b) - Le pareti degli edifici siano una finestrata e l'altra cieca e gli edifici si fronteggino per uno sviluppo non superiore a m. 12,00; la loro distanza sarà non minore di m. 10,00 (D.M.2-4-68.).
- c) - Le pareti degli edifici siano una finestrata e l'altra cieca e gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo superiore a m. 12,00; la loro distanza minima sarà pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque sempre non minore di m.10,00 (D.M.2-4-68.).
- d) - Le pareti degli edifici stiano entrambe finestrate: la loro distanza minima sarà pari all'altezza del fabbricato più alto, e comunque non minore a m.10,00 (D.M. c.s.)

Art. 44 **(Minima distanza fra fabbricati per le altre zone)**

Se le pareti degli edifici sono entrambe non finestrate, le minime distanze sono quelle del comma "a" dell'art. 43.

In tutti gli altri casi e mente dell'art. 9 D.M. 2-4-68 la distanza minima è di m.10,00.

Art. 45 **(Distanze di fabbricati dalla strada)**

Nella zona C la distanza minima tra fabbricati, fra cui siano interposte strade o piazze destinate al traffico dei veicoli, sarà quella di cui all'art. 9 del D. M. 2-4-68.

La distanza minima consentita di un fabbricato della strada nel caso in cui sul lato opposto non esista fabbricato è quella stessa risultante dall'applicazione del precedente comma come se sul lato opposto vi fosse già un edificio a distanza dalla strada uguale a quella da costruirsi. Questa norma non si applica se nel lato opposto la zona non è considerata urbanizzabile nel p.r.g.

Nella zona B vale il precedente art. 41.

Art. 46

¹⁶ Integrazione e/o modifica apportata con D.P.G.R. n. 1419 del 29.02.1984

(Distanze dei fabbricati dal confine)

In tutte le zone, sempre che non esistano fabbricati al di là del confine, il fabbricato o deve costruirsi sul confine oppure deve arretrarsi da esso per una distanza comunque uguale ad almeno m. 5,00 e, nelle zone "C" anche alla semialtezza del fabbricato stesso.

Se esiste fabbricato al di là del confine, posto a sua volta sul confine o in arretrato la nuova costruzione dovrà o essere unita all'edificio esistente oppure arretrarsi in modo da rispettare le distanze dai fabbricati di cui agli art. 43 e 44.

Le distanze dal confine del presente art. non sono più obbligatorie se al di là del confine vi è una zona classificata agricola.

Art. 47

(Distanze di compenso per edifici a pareti sfalsate)

Se l'edificio, o gli edifici fronteggianti, hanno corpi in arretrato ovvero facciate comunque disposte in piani diversi o sfalsati o comunque mistilinee, la distanza che deve rispettare i minimi prescritti nel presente titolo sarà la media ponderale delle distanze dei vari corpi, cioè sarà misurata dal piano ideale costituente piano medio di compenso dei prospetti effettivi.

Se i piani sfalsati della facciate di un edificio sono alcuni ciechi altri finestrati, le distanze minime si otterranno facendo la media ponderale dei minimi stabiliti per i rispettivi casi.

Art. 48

(Accordo fra le pareti per le distanze dal confine)

I limiti di distanze dal confine identificato da cui al I° comma dell'art. 46 sono derogabili per accordo tra i confinanti che garantiscono comunque i distacchi tra i costruendi fabbricati previsti dal presente titolo. Tale accordo deve risultare da una convenzione fatta con atto pubblico, trascritto a spese dei proprietari per la costituzione delle servitù, la quale non potrà essere nè estinta nè modificata senza il consenso del Comune.

Art. 49


(Eccezione sulle distanze)

Possono essere autorizzate distanze inferiori tra fabbricati e dei fabbricati dalla strada di quelle stabilite dai precedenti art., nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di lottizzazioni convenzionate o piani particolareggiati con previsioni planovolumetriche.

TITOLO IV

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art.50 **(Edifici esistenti)**

Qualsiasi attività attualmente esistenti nei fabbricati non conformi alle disposizioni stabilite dalle presenti norme per la zona dove trovasi il fabbricato stesso, può essere continuata. Però gli edifici in contrasto con dette prescrizioni, in particolare con le destinazioni e tipi edilizi, possono subire trasformazioni soltanto per essere adeguate alle presenti norme. Fermo restando quanto già stabilito nel titolo II° per la zona A .

Le aree industriali esistenti nelle zone B e C possono, essere edificate per la destinazione residenziale e/o commerciale secondo la disciplina dell'ambito nel quale sono incluse.

Art.51 **(Abrogazione di disposizioni diverse)**

Il presente piano dopo la approvazione e la pubblicazione prescritte dalle leggi, entra in vigore 15 giorni dopo l'ultimo giorno di pubblicazione.

Con l'entrata in vigore del presente piano sono abrogate tutte le precedenti disposizioni e regolamenti del Comune in contrasto con esso.

Li, settembre 1979.

IL PROGETTISTA
(Dr. Ing. Giuseppe Merola)
f.to Giuseppe Merola

ATTESTAZIONE

Il presente elaborato riscritto con supporto informatico, coordinato con le modifiche e le prescrizioni introdotte dalla Regione Campania con D.P.G.R. n. 1419 del 29.02.1984 in sede di approvazione definitiva, è conforme all'originale dattiloscritto depositato agli atti d'ufficio.

Li, Il Responsabile dei Servizi Tecnici

Annotazioni:

Le modifiche e le integrazioni introdotte dalla Regione Campania con D.P.G.R. n. 1419 del 29.02.1984 sono riportate con carattere "*corsivo e grassetto*".

Le modifiche e le integrazioni introdotte con Decreto Presidente Provincia Caserta n. 95/ del 10.09.07 in conformità Delib. G.P. n. 92 del 20.07.2007 sono riportate in "*MAIUSCOLO IN GRASSETTO ED IN CORSIVO*".

¹⁷ Integrazione e/o modifica apportata con D.P.G.R. n. 1419 del 29.02.1984

INDICE

PIANO REGOLATORE GENERALE

TITOLO I	1
DISPOSIZIONI GENERALI	2
CAPO 1	2
GENERALITÀ	2
CAPO 2	2
INDICI URBANISTICI	3
TITOLO II°	7
DIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO	7
CAPO 2	7
DESTINAZIONE D'USO DELLE ZONE RESIDENZIALI E ASSIMILATE	7
CAPO 3	9
CLASSI DI INTERVENTO NELLE ZONE RESIDENZIALI.	9
CAPO 4	11
ZONE PRODUTTIVE	11
CAPO 5	12
ZONE PER ATTREZZATURE E INFRASTRUTTURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO	12
TITOLO III	16
NORME SULLE ALTEZZE E SUI DISTACCHI	16
TITOLO IV	18
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	18