



COMUNE DI CELIOLE
Provincia di Caserta

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME DI ATTUAZIONE

- Titolo I -

Disposizioni generali

Capo I

Generalità

- Art. 1 - (Applicazione 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.g.r.)

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

1. Inquadramento territoriale
2. a - b. Stato di fatto 1:5000
3. Particolare stato di fatto Capoluogo 1:2000
4. Particolare stato di fatto B. Domizia Sud e Baia Felice 1:2000
5. Carta dell'uso del suolo agricolo 1:10.000 e Carta di ricognizione dei vincoli esistenti confermati 1:10.000
6. Planimetria generale di progetto e schema viario 1:10.000
7. a - b. Zonizzazione e divisione in ambiti 1:5000
8. Particolare zonizzazione e divisione in ambiti Capoluogo 1:2000
9. Particolare zonizzazione e divisione in ambiti Baia Domizia e Baia Felice 1:2000
10. Tabelle e legende della zonizzazione e degli interventi e tipi edilizi
11. Tabella analitica delle attrezzature
12. Relazione con allegati tecnici e numerati

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



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 e nelle norme come non vincolanti.

Gli elaborati "Inquadramento territoriale", "Stato di fatto", "Particolari stato di fatto" e "Relazione" hanno prevalente funzione documentaria e descrittiva.

Le indicazioni quantitative e letterarie (delle tavole di piano e della normativa presente) prevalgono rispetto alle indicazioni grafiche del disegno delle tavole di piano.

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

Nel Capitolo 3 del Titolo II sono 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 (P.P.E.), lottizzazione convenzionata, Piano di insediamento produttivo (P.I.P.), Piano di recupero di cui alla legge 457/1978, piano di edilizia economica e popolare di cui alla legge 167).

In ogni caso la realizzazione di infrastrutture e attrezzature pubbliche per i livelli di competenza Comunale o di altri Enti pubblici è già localizzate nelle tavole di p.r.g. è consentita mediante progetto tecnico senza obbligo di preventivo piano urbanistico esecutivo.

Capo 2 Indici edilizi ed urbanistici

- Art. 5 - (Indici e parametri)

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

- Art. 6 - (Volume edilizio)

Il volume è determinato geometricamente, vuoto per pieno, cioè misurando la cubatura lorda dello spazio compreso fra le superfici esterne dei muri e per l'altezza (uniforme o variabile) tra la quota del marciapiede (o quella del piano capostrada) e l'intradosso della linea di gronda delle coperture. Se il tetto ha pendenza superiore al 50% il volume si ottiene aggiungendo alla misura sopradetta 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. 2,00.

Quando vi siano muri divisorii con fabbricati contigui il volume si misura partendo dalla linea mediana di tali muri. Nel calcolo della cubatura vanno compresi i corpi chiusi aggettanti delle facciate e quelli emergenti al disopra della copertura principale, compresi le verande, i corpi vetrati, i bowindows, i curtain walls e simili. Vanno invece escluse le logge aperte e i pensili aperti.

Nei volumi edilizi delle zone residenziali e direzionali non vanno computate le tettoie aperte sui quattro lati (quando consentite), i volumi tecnici, cioè i vani ascensore e



quelli montacarichi, i locali destinati a sale macchine per gli impianti tecnici singoli o collettivi. In detti volumi edilizi, possono altresì non essere computati i porticati di uso collettivo, gli atrii, le autorimesse o parcheggi di accessorio e di esclusivo servizio della destinazione principale entro i limiti della superficie di cui all'art. 18 della legge 765/67, nonché i volumi adibiti a servizi sociali e condominiali, quali ad esempio: sala gioco, stenditoio, lavanderia, sala di rappresentanza con annessi locali igienici e di ristoro, impianti sportivi con annessi servizi, ambienti di intrattenimento per la prima infanzia.

Nel caso in cui il richiedente la concessione edilizia si avvale di detta possibilità di non computare i volumi per porticato, atrio e locali per servizi sociali, dovrà produrre prima del rilascio della concessione, atto d'obbligo, nella forma dovuta per il vincolo, all'uso comune o condominiale e alle indicate destinazioni, di detti locali o manufatti, con la clausola che il vincolo non potrà essere cancellato senza il consenso del Comune; tale atto sarà trascritto nei registri immobiliari quando questo lo riterrà opportuno o comunque prima del rilascio della licenza di abitabilità.

Anche per i parcheggi di cui all'art. 18 della legge 765/67, l'atto di vincolo di destinazione va prodotto e trascritto come sopra detto, anche se essi sono ubicati allo scoperto; tali parcheggi così asserviti possono essere ubicati anche in zone non facenti parte del lotto purché all'interno dello stesso isolato delimitato dalle strade di tipo b e c di cui all'art. 52.

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. Essa comprende la superficie fondiaria, le aree di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti e di piani e le aree per la viabilità di tipo c e d del successivo art. 52. Se la strada è di confine tra due zone limitrofe, se ne considera metà in ciascuna zona. La superficie territoriale va misurata al netto delle aree di viabilità di tipo a e b di cui all'art. 52.

- Art. 8 - (Superficie fondiaria)

Per superficie fondiaria si intende la superficie edificatoria netta di strada 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 la superficie che rimanga di proprietà privata, con esclusione di ogni superficie che rimanga o sia destinata a rimanere di uso pubblico per vincolo di p.r.g. o di piano urbanistico esecutivo.

- 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.

Al fine della verifica dell'indice di fabbricabilità fondiaria e del calcolo del volume edificabile in zone di tipo C per interventi di coltivatori diretti (come definiti questi ultimi dalle disposizioni vigenti per l'agricoltura) la superficie fondiaria può includere, con l'indice della zona C, anche aree di zona agricola E non contigua all'area di intervento, limitatamente a mc. 500 per costruzione di abitazione e/o per costruzione di locali per l'azienda agricola; tale facoltà è consentita a condizione che il coltivatore diretto sia proprietario di terreno agricolo per una superficie non inferiore a mq. 5.000; il vincolo di asservimento della dovuta superficie fondiaria alla costruzione realizzata andrà trascritto nei registri immobiliari a spese del concessionario e a cura del Comune prima del rilascio della concessione.

- Art. 11 - (Destinazione d'uso)

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

- Art. 12 - (Superficie minima di intervento = "Lotto minimo")

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° 10 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 (concessioni edilizie); essi sono prescrittivi e vanno comunque rispettati negli interventi urbanistici preventivi (piani particolareggiati di esecuzione, piani di recupero, lottizzazioni e piani 167). L'indice territoriale determina il volume massimo totale della zona o dell'area di intervento, di cui all'art. 7, 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 se 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 qualsiasi edificio, costituita da ogni area libera privata, resta in ogni caso vincolata 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 a seguito di frazionamento, di altro indice di fabbricabilità.

A tale scopo il Comune può istituire con apposito provvedimento che il richiedente la concessione edilizia produca, prima del rilascio della concessione, atto di impegno nella forma dovuta, col quale, richiamato il presente articolo, vincoli alla costruzione l'area occorrente per realizzare il volume edilizio di chi richiede la concessione e si obblighi al rispetto delle prescrizioni di piano, con la clausola che il vincolo non potrà essere cancellato senza il consenso del Comune; tale atto sarà trascritto nei registri immobiliari a spese del concessionario e a cura del Comune quando questo lo riterrà opportuno e comunque prima del rilascio della licenza di abitabilità d'uso.

- 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 da iure proprietatis, anche da iure servitutis nell'ambito di una stessa sub-zona C e nell'ambito di uno stesso isolato delimitato da strade del tipo b oppure c oppure d di cui allo stesso art. 52.

L'atto 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 dal 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 prende la media ponderale.

Vanno esclusi dal computo dell'altezza i volumi tecnici emergenti di cui all'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 d'altezza superiore 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 tra edifici)

La distanza fra 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, incontra una o più pareti dell'altro.

La distanza tra due fabbricati è la distanza normale tra 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 precedente capitolo non si tiene conto delle gradinate e scale di accesso al piano rialzato, dei balconi, pensiline e simili, purché aperti e scoperti (coperti dal solo pensile del piano sovrastante). Se la chiusura perimetrale del fabbricato è costituita in tutto o in parte da vetrate, curtain walls, bowwindows o simili, questi si considerano a tutti gli effetti pareti o facciate del fabbricato di cui 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 degli 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 ed una finestra minore di m. 8,00; chiostrine negli altri casi.

- Art. 18 - (Tipologia edilizia)

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 a serie chiusa, deve essere osservato l'allineamento edificativo esistente, fermo quando stabilito dal successivo art. 58. 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 delle 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 semiaperti 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 a prospetti liberi su tutti i lati. Nei tipi edilizi a 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 A e 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 semiaperte sia i tipi edilizi a prospetti liberi.



Capo 3 Deroghe

- Art. 19 - (Poteri di deroga)

Per edificio o impianti pubblici o di interesse pubblico sono consentite deroghe alle prescrizioni del p.r.g. e della normativa dello stesso nonché alle norme del regolamento edilizio con l'osservanza e la procedura dell'art. 3 della legge 21/12/1955 n° 1357.

La deroga è accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale.

- Titolo II - Divisione delle zone del territorio

Capo 1 Generalità

- Art. 20 - (Zonizzazione)

Il territorio comunale è diviso nelle zone caratterizzate dal diverso regime di destinazione d'uso, delle classi di intervento e dalla particolare disciplina urbanistica così come rappresentato, mediante differenti campiture e simbologie esplicative, nelle tavole del p.r.g.

Il regime edilizio e urbanistico delle varie zone è definito dagli art. che seguono e nella legenda, tabella ed elenco contenuti nell'elaborato n° 10 del p.r.g.

- Art. 21 - (Zone omogenee)

Per gli effetti dell'art. 17 della legge 6/8/1967 n° 765, il territorio è anche classificato secondo le zone omogenee previste dall'art. 2 del D.M. 2/4/1968 così come specificato nelle tavole del p.r.g. (A, B (B1, B2...), C (C1...) ecc).

- Art. 22 - (Divisioni in ambienti)

Per il rispetto degli standard urbanistici di cui al citato D.M. 2/4/1968, e per la individuazione topografica 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 tavola apposita.

Fuori di detti ambiti, sono individuate nel territorio alcune zone di tipo A di interesse ambientale, e altre zone particolari come indicato nelle tavole del p.r.g. e nelle presenti norme.



Capo 2

Destinazione d'uso delle zone residenziali e assimilate

- Art. 23 - (Zone residenziali con aliquota non residenziale)

Le zone residenziali e assimilate sono quelle contenute negli ambiti o sub-zone di tipo A, B1, B2, C1, C "C167". 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 l'esclusione di depositi all'aperto;
- studi professionali, commerciali, turismo e simili;
- uffici pubblici e privati;
- istituti scolastici;
- alberghi e sedi di convivenze anche religiose. Ristoranti, bar e simili;
- sedi culturali, biblioteche, musei e simili;
- teatri, cinematografi e sale spettacoli;
- luoghi di divertimento, svago, sport e ricreativi;
- 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 completamento delle abitazioni nonché tettoie anche chiuse, solo nelle zone A, B1;
- autorimesse pubbliche o private;
- impianti tecnici ed accessori degli edifici suddetti, internamente ai lotti.

- Art. 24 - (Divieti nelle zone residenziali e assimilate)

Dalle zone residenziali sono esclusi:

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

Capo 3

Classi di intervento nelle zone residenziali e assimilate

- Art. 25 - (Zone a urbanizzazione definita dal p.r.g.)



Nel piano sono individuati gli ambiti (di cui all'art. 22) a urbanizzazione già definita dal piano stesso, all'interno dei quali sono localizzate le attrezzature o tutti i servizi.

Tali ambiti comprendono le seguenti sub-zone residenziali o turistiche:

- Ambito 1 = A; B1; C1;
- Ambito 2 = B2 (zone turistiche esistenti - Baia Domizia sud o Baia Felice)

Tali ambiti a urbanizzazione già definita sono disciplinati ai successivi articoli 26, 27, 28 e 31.

- Art. 26 - (Zone di tipo A - Di interesse ambientale)

Nelle zone di tipo A (ivi comprese le aree di recupero in esse incluse o da includere), in assenza di piano particolareggiato di esecuzione o di piano di recupero di cui alla legge 457/78, sono vietate le edificazioni nelle aree libere e sono consentiti, mediante singola autorizzazione o concessione edilizia soltanto interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria e interventi di restauro o risanamento conservativo con aumento della superficie utile per integrazione funzionale, igienica e tecnica, non superiore una tantum a mq. 18 per unità immobiliare esistente e nei limiti del 20% della cubatura esistente, e con il rispetto della cortina architettonica e delle altezze.

Subordinatamente a preliminare piano particolareggiato o a preliminare piano di recupero, sono anche consentiti (alle condizioni stabilite da detti strumenti):

- a) interventi di sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) o di sola demolizione;
- b) interventi di ristrutturazione edilizia;
- c) interventi di ristrutturazione urbanistica. In tali interventi (a, b e c) sono consentiti incrementi di superficie utile e di volume entro la misura e i limiti quantitativi del precedente comma, e nel rispetto degli indici di densità massima e di altezza del p.r.g.; sono comunque fatte salve le superfici esistenti.

L'area minima da assoggettarsi a p.p.e. è almeno quella di un isolato compreso tra strada di tipo b e c, o dal successivo art. 52.

L'area di intervento del piano di recupero è stabilita come ai successivi art. 33 e 34. Il p.p.e. o il piano di recupero determinano, tra l'altro, la categoria o classe di intervento, le densità edilizie e le volumetrie realizzabili entro i limiti predetti, e la destinazione d'uso, nel rispetto del p.r.g.

Il p.p.e. procede alla verifica della localizzazione delle aree pubbliche nell'area di intervento secondo lo standard inderogabile di mq. 18 per abitante (oltre alla superficie per viabilità), provvedendo, se necessario, alla localizzazione anche di aree pubbliche integrative rispetto a quelle già determinate dal p.r.g. Il solo piano di recupero (di iniziativa pubblica o privata) oltre a confermare le opere di urbanizzazione segnate nelle tavole del p.r.g., provvede a localizzare per attrezzature pubbliche microubanistiche, in aggiunta alle aree pubbliche già localizzate nel p.r.g. e oltre alla superficie per viabilità, la superficie di mq. 6 per ogni 10 mc. di volume edilizio costruito o ristrutturato o restaurato, e la superficie di mq. 18 per ogni 100 mc. di eventuale volume edilizio aggiuntivo rispetto a quello preesistente. I p.p.e. e i piani di recupero possono prevedere anche creazione e recupero di viabilità.



Le opere di urbanizzazione introdotte dal piano di recupero in aggiunta a quelle localizzate dal p.r.g. possono essere ubicate anche all'interno in spazi coperti e costruiti perché funzionali all'opera pubblica individuata e concorrono quindi all'edificabilità del lotto; la individuazione motivata dalla funzione e destinazione di tali opere di urbanizzazione è effettuata in sede di progettazione del piano di recupero oppure in sede di progetto edilizio.

Tutte le aree pubbliche individuate nel piano di recupero sono acquisite dal Comune o dall'Ente pubblico competente al prezzo delle espropriazioni, il quale nel caso di interventi di iniziativa privata è scomputabile dagli oneri dovuti dal titolare in base all'art. 3 della legge 10/1977.

Per immobili gravemente danneggiati dal sisma, gli interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione edilizia sono sempre consentiti anche in assenza di piano particolareggiato o di piano di recupero, purché nei limiti della superficie utile preesistente, fermo restando le disposizioni del D.M. 31/10/81 e successive modificazioni e integrazioni per il limite di convenienza per la riparazione degli edifici stessi.

Le norme del presente articolo sono valide anche per le zone di tipo A non comprese nell'ambito 1.

- Art. 27 - (Zone di tipo B1 - Di conservazione dello stato di fatto)

Le zone di tipo B1 sono costituite dall'edificato esistente con tutte le relative aree di pertinenza nel Capoluogo, nella località Centore e nella località Casamara, così come perimetrale e determinate nelle tavole del p.r.g. (con esclusione delle aree individuate di tipo A).

Nelle zone B1 (e nelle aree di recupero che in essa fossero in seguito individuate) sono vietate le edificazioni nelle aree libere e sono consentiti, mediante singola autorizzazione e concessione edilizia, soltanto i seguenti interventi: a) manutenzione ordinaria e straordinaria; b) restauro e risanamento conservativo con aumento della superficie utile per integrazione funzionale, igienica e tecnica, nella misura non superiore a tantum a mq. 18 per unità immobiliare esistente e nei limiti del 20% della cubatura esistente; c) ristrutturazione edilizia entro i limiti della superficie utile preesistente che è comunque fatta salva; d) sostituzioni edilizie (o solo demolizioni) entro i limiti della superficie utile preesistente, che è comunque fatta salva.

Subordinatamente a piano particolareggiato o a preliminare piano di recupero per i detti interventi c e d del comma precedente sono consentiti incrementi di superficie utile contenuti nella misura di 18 mq. per unità immobiliare preesistente, nel rispetto degli indici di densità massima e di altezza del p.r.g. Valgono anche per le zone B1, in merito alla funzione e ai contenuti del p.p.e. e del piano di recupero, i commi 3°, 4°, 5° e 6° del precedente art. 26.

- Art. 28 - (Zone C1 - Di completamento del Capoluogo)

Le zone C1 sono costituite dalle aree e lotti liberi, essenzialmente interni o di frangia nell'attuale edificato del Capoluogo, e destinate ad essere edificate per il completamento dell'abitato stesso.



Sono comprese (come le zone B1 ed A del Capoluogo) nell'ambito "1" a urbanizzazione già definita dal p.r.g.

Nelle zone C1 è sempre consentita direttamente mediante singola concessione edilizia, la fabbricazione delle aree libere in edificate con la densità fondiaria prescritta.

- Art. 29 - (Zone di espansione residenziale - Soggette a piano urbanistico esecutivo)

Le zone "C" sono zone di espansione del Comune e sono situate all'infuori degli ambiti di cui al precedente art. 25.

Nelle zone "C" ogni intervento è subordinato a preventivo piano particolareggiato di esecuzione o a lottizzazione convenzionata.

L'area minima di intervento del piano urbanistico esecutivo è di mq. 8000 oppure è uguale a quello dell'intera sub-zona se inferiore a mq. 8000.

In tale piano esecutivo saranno specificate e localizzate all'interno della zona le attrezzature pubbliche e di uso pubblico e le opere di urbanizzazione secondo le quote percentuali stabilite nelle tabelle di p.r.g. nel rispetto degli standard.

Tali piani devono essere accompagnati da analisi tecnico-economica in relazione alla stabilità geotecnica (se essa non è fatta in sede di programma pluriennale di attuazione o in mancanza di questo); in essi la conferma dell'indice di fabbricabilità tabulato di p.r.g. è subordinata alla fattibilità geologico-geotecnica, studiata in detta analisi, a seguito della quale l'indice può ridursi congruamente, senza compensazione in altra zona.

- Art. 30 - (Zone di edilizia economica e popolare)

Le zone "C167" sono zone di espansione riservate esclusivamente all'edilizia economica e popolare e sono da assoggettarsi obbligatoriamente al piano delle aree di cui alla legge n° 167/1962 per ciascuna di esse, con localizzazione e specificazione delle attrezzature e opere di urbanizzazione secondo le tabelle del piano.

Vale per tali piani quanto precisato nel precedente art. 29.

Le zone "C167" esistenti sono le zone già assoggettate al piano per l'edilizia economica e popolare vigente, che viene confermato, e seguono la disciplina in esso stabilita.

- Art. 31 - (Turistica esistente)

La zona B2 è costituita dall'esistente centro turistico sostanzialmente concluso di Baia Domizia Sud e Baia Felice, così come perimetrata e determinata nelle tavole di piano. Essa forma l'ambito "2" a urbanizzazione già definita dal p.r.g.

Nella zona B2 sono consentiti, subordinatamente all'ottemperanza delle disposizioni derivanti da vincoli speciali (art. 42), solamente i seguenti interventi oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria: a) restauro e/o ristrutturazione di unità immobiliari esistenti, con aumento della superficie utile, per integrazione tecnico-funzionale nella misura non superiore a 10 mq. per unità immobiliare; b) costruzione nelle aree libere residenziali secondo l'indice fondiario comunque non superiore a quello minimo autorizzato nei lotti adiacenti nel lotto di intervento, ed entro il limite di 500 mc. per ogni intervento, eccettuato la Baia Felice, nella quale è consentito completare la



cubatura autorizzata nel piano di lottizzazione approvato e vigente compatibilmente col rispetto del rapporto di copertura del p.r.g.

Tali interventi a e b sono consentiti direttamente con concessione edilizia.

Nell'ambito contenente la zona B2, il p.r.g. ha confermato le attrezzature private di uso pubblico, le attrezzature pubbliche e le opere di urbanizzazione dei piani di lottizzazione approvati, che restano in vigore e ha individuato le nuove attrezzature pubbliche per il rapporto degli standard urbanistici.

Capo 4

Aree di recupero - Formazione piani di recupero

- Art. 32 - (Individuazione aree di recupero)

Nel piano regolatore sono individuate, con apposita rappresentazione, all'interno degli ambiti a urbanizzazione già definita dal piano stesso, le aree o zone di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente di cui all'art. 27 della legge 457/1978.

In questa sede di p.r.g. non sono individuati gli immobili o i complessi edilizi o gli isolati o le aree, per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione del piano di recupero ai sensi del 3° comma del citato art. 27 legge 457/1978.

La determinazione delle aree e immobili da assoggettarsi obbligatoriamente a piani di recupero è effettuato con la disciplina e le modalità di cui ai successivi art. 33, 34 e 35.

- Art. 33 - (Piani di recupero di iniziativa privata)

Il Comune può in qualsiasi momento individuare con deliberazione consiliare, anche in sede di p.p.e. (ai sensi del 3° comma art. 27 legge 457/1978) gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree, inclusi nelle zone di recupero, per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero da parte dei privati proprietari. Con detta deliberazione è individuata, se il caso, anche l'area territoriale minima da assoggettarsi a piani di recupero.

Anche in mancanza di detta deliberazione, i proprietari di immobili o di aree comprese nelle zone di recupero, rappresentanti in base all'imponibile catastale i tre quarti di valore degli immobili, possono presentare proposte di piani di recupero con indicazione delle unità minime di intervento. In tal caso l'area territoriale assoggettata al piano di recupero è stabilita in detta proposta.

La proposta di piano e il piano sono rispettivamente approvati dal Consiglio Comunale, pubblicati ed efficaci secondo le procedure e modalità degli ultimi tre commi dell'art. 30 legge 457/1978.

La progettazione ed esecuzione degli interventi di recupero nelle unità minime di intervento sono eseguiti a cura e spese dei proprietari degli immobili singolarmente, ove proprietari della totalità dell'unità, ovvero riuniti in consorzio ai sensi dell'art. 23 della legge 22/8/1942 n° 1150, in conformità delle prescrizioni del piano di recupero e delle presenti norme. Per gli interventi nei muri in comune a confine fra unità minime di intervento, i proprietari delle unità immobiliari confinanti sono tenuti a partecipare alle spese relative.



Ove il piano di recupero preveda o contenga opere di urbanizzazione il Comune può affidare la loro realizzazione agli stessi privati che seguono gli interventi, tramite apposita convenzione secondo le disposizioni vigenti in materia.

I tempi di attuazione dei piani di recupero di iniziativa privata sono fissati nello stesso piano o in mancanza sono stabiliti nei programmi pluriennali di attuazione di cui alla legge 10/1977.

- Art. 34 - (Piani di recupero di iniziativa pubblica)

Il Comune può in qualsiasi momento, riconoscendo le circostanze di cui appresso, individuare con deliberazione consiliare (anche in sede di p.p.e.) gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree, inclusi nella zona di recupero, da assoggettarsi ai piani di recupero da attuarsi da parte del Comune.

Tali piani di iniziativa comunale possono formarsi nei seguenti casi:

- a) per interventi di recupero del patrimonio edilizio degli Enti pubblici, anche avvalendosi dell'IACP;
- b) per gli interventi di rilevante o preminente interesse pubblico, ravvisabile in particolare nelle seguenti fattispecie: 1) interventi che per effetto di esecuzione di opere pubbliche di p.r.g. o di p.p.e., comportino soluzioni di recupero tali da fuoriuscire dalla fattibilità o convenienza privata; 2) interventi di recupero (compreso sostituzioni edilizie e demolizioni senza ricostruzioni) che per la precedente situazione proprietaria delle unità immobiliari sono di difficile realizzazione da parte dei privati o che fuoriescono dalla convenienza privata; tali interventi di cui alla lettera b) sono eseguibili, oltre che direttamente dal Comune, anche mediante il convenzionamento con i privati; tali convenzioni possono prevedere anche la esecuzione da parte di privati per conto del Comune delle opere di urbanizzazione eventualmente previste nel piano di recupero, secondo le disposizioni vigenti e possono stabilire condizioni per la realizzazione di particolari tipologie, per la formazione di prezzi o canoni concordati, e per concorsi nei finanziamenti;
- c) interventi comunque necessari per il recupero di urbanizzazione.

I tempi di realizzazione dei piani di recupero di iniziativa pubblica, quando non sono fissati nella delibera di cui al 1° comma oppure nello stesso piano di recupero, sono stabiliti nei programmi pluriennali di attuazione di cui alla legge 10/1977.

L'approvazione dei piani di recupero di iniziativa Comunale avviene con deliberazione consiliare con le procedure di cui al 2° comma dell'art. 28 legge 457/1978.

- Art. 35 - (Piani di recupero di attuazione coattiva)

Il Comune può attuare direttamente mediante espropriazione gli interventi previsti nei piani di recupero in caso di inerzia (per il tempo stabilito dai precedenti articoli) dei proprietari dell'unità minime di intervento, previo diffide agli stessi.

Il Comune, sempre previo diffida, può provvedere all'esecuzione delle opere previste dal piano di recupero mediante occupazione temporanea con diritto di rivalsa, nei confronti dei proprietari, delle spese sostenute.



- Art. 36 - (Programmazione degli interventi di recupero)

I programmi pluriennali di attuazione del Comune determinano le unità minime di intervento pubblico per le quali si procede alla progettazione ed alla esecuzione degli interventi nel periodo di vigenza del relativo programma, nonché gli altri interventi di attuazione del piano di recupero, pertinenti agli elementi a destinazione d'uso pubblico o di interesse collettivo, da realizzare nell'arco di tempo considerato, in ogni caso previa espropriazione, ove necessario, degli immobili interessati.

I programmi pluriennali di attuazione determinano altresì le "unità minime di intervento privato" per le quali è fatto obbligo ai proprietari interessati di provvedere alla progettazione ed alla esecuzione degli interventi prescritti e/o consentiti, ai sensi, secondo le procedure e con gli effetti, di cui ai commi sesto, settimo e ottavo dell'art. 28 della legge 5 agosto 1978, n°457.

Capo 5 Zone produttive

- Art. 37 - (Zone industriali)

Le zone industriali D e D-PIP sono riservate esclusivamente a edifici e impianti di carattere industriale e artigianali ed attrezzature mercantili, magazzini all'ingrosso, capannoni e simili, con esclusione di quelle attività che dovessero per qualsiasi ragione recare molestia ed essere comunque pregiudizievoli alle residenze vicine.

Nelle zone industriali sono consentite, oltre alle costruzioni strettamente inerenti all'attività e al processo produttivo, anche e solo quelle per usi connessi, quali le abitazioni del custode e del titolare, fabbricati per servizi, trasporti o simili, locali per l'assistenza del personale e mense; la consistenza di tali costruzioni di servizio non può superare mc. 500 per alloggio custode, mc. 700 per l'alloggio del titolare mentre per gli altri servizi dovranno essere uguali a quelli prescritti in base alle leggi vigenti.

Il richiedente la concessione deve fra l'altro dimostrare di esercitare o di poter esercitare l'attività produttiva mediante idonee certificazioni degli organi amministrativi competenti.

Il richiedente inoltre dovrà indicare tra l'altro i fabbisogni idrici ed energetici; dati relativi agli scarichi di acque industriali e il numero degli addetti previsti. All'atto dell'approvazione dei progetti il Comune prescriverà le eventuali cautele che le industrie dovranno osservare per evitare danni ecologici e/o ambientali derivanti da emissioni o scarichi, il tutto nel rispetto delle leggi in materia.

Le prescrizioni specifiche dei tipi edilizi industriali delle zone D o D-PIP sono le seguenti, salvo quelle più restrittive che fossero stabilite dal piano ASI di Caserta:

- rapporto di copertura massimo 0,40 per lotti fino a 10.000 mq
- rapporto di copertura massimo 0,35 per lotti superiori a 10.000 mq.
- indice di fabbricabilità territoriale 1,5 mc/mq.
- distacchi dai confini m. 5,00 e dalle strade m. 10,00; distacchi tra gli edifici m. 10,00
- altezze massime 10,00 m.
- lunghezze massime prospetti m. 80



Valgono le altre prescrizioni delle presenti norme se non in contrasto o se più restrittive delle norme del presente articolo.

All'interno del lotto dovranno essere realizzati piazzali e parcheggi necessari. I parcheggi privati per addetti, non dovranno essere inferiori a mq. 7,50 per addetto né ad 1 mq. ogni 20 mc.; ciò all'infuori degli spazi di cui all'art. 5 del D.M. 2/4/1968.

- Art. 38 - (Zone industriali D e D-PIP)

Nelle zone industriali indicate nelle tavole del p.r.g. come zone "D-PIP", ogni intervento è obbligatoriamente subordinato a preventivo piano di insediamento produttivo (PIP) di cui all'art. 27 della legge 865/1971, esteso ad un'area non inferiore a mq. 15.000.

Per il contenuto del PIP è applicabile la norma del P.P.E. (art. 29) circa l'analisi di fattibilità tecnica-economica-geologica; inoltre con esso vanno localizzate le opportune fasce di protezione antinquinamento e ambientale nonché gli impianti per lo smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi o liquidi.

Nelle zone industriali indicate con "D", invece la fabbricazione è consentita anche tramite singola concessione con l'indice di fabbricabilità pari a quello territoriale definito al precedente art. 37; tuttavia in queste ultime il Comune può a insindacabile giudizio formare il PIP (esteso a un'area minima come sopradetto), quando vi fossero esigenze di attrezzature e urbanizzare unitamente la zona.

Per le zone assoggettate a PIP, il Comune nel concedere le aree, si riserva di stabilire, limitatamente alle aree coperte di edifici, il diritto di realizzare tenere nel sottosuolo e nello spazio aereo, condutture per acquedotti, fognature, gasdotti, metanodotti, elettrodotti e linee telefoniche, con esclusione di indennizzi salvo il ripristino del suolo manomesso.

Con la convenzione di concessione o di cessione di cui all'ultimo comma dell'art. 28 della legge 865/71, sono stabiliti anche gli oneri e tariffe a carico del concessionario per servizi generali e gli impianti di servizio che eventualmente il Comune stabilirà di realizzare per la fruizione da parte degli stabilimenti.

- Art. 39 - (Zona turistica alberghiera - commerciale)

La zona turistica alberghiera - commerciale "G", è destinata alla realizzazione di attrezzature ricettive e commerciali, anche non permanenti, per l'utenza turistica. (Alberghi, pensioni, motel, cinema, teatri, sala mostre, sala musica, biblioteche, bar, ristoranti, night, esercizi commerciali di vendita al pubblico, al dettaglio o di grande distribuzione, attrezzature commerciali in generale).

Le prescrizioni specifiche per i tipi edilizi di tali zone sono:

- rapporto di copertura massimo nel lotto = 0,35
- indice di fabbricabilità territoriale = 1mc/mq, disaggregato in 0,5 mc/mq per costruzioni alberghiere e 0,5 per costruzioni commerciali (quest'ultimo non superabile comunque in caso di riduzione della componente alberghiera; mentre l'indice alberghiero può raggiungere il limite di 0,8 con corrispondente riduzione dell'indice commerciale, fermo restando l'indice max di 1 mc/mq



- consentiti tipi edilizi a serie aperta o semiaperta, uniti o aderenti e a cortine.
- distanza tra i fabbricati non uniti o aderenti, come per le zone C.
- distanza dalla strada, come per le zone C
- altezza massima m. 15
- parcheggi privati all'interno del lotto, 8 mq. per ogni posto letto e comunque non meno di 1 mq. ogni 15 mc.
- superfici scoperte, non utilizzate per parcheggi, sistemate a verde, che deve essere almeno il 70%
- che l'attuazione di tutte le zone omogenee a carattere turistiche-alberghiere-commerciali "G" è subordinata alla preventiva redazione dei piani particolareggiati di esecuzione al fine della corretta applicazione delle norme statali operanti in materia, nonché della L.R. n. 14/1982;
- che nella data odierna non risultano né presentati e né approvati i citati Piani Particolareggiati di esecuzione.

- Art. 40 - (Zone agricole)

Le zone agricole sono destinate alla coltivazione e alle attività agricole e zootecniche.

Nelle zone agricole "E" sono consentite solo costruzioni ed impianti per l'esercizio dell'azienda agricola e zootecnica, per l'industria agraria ed estrattiva, cave, nonché per l'abitazione dei coltivatori, che documentino tale qualifica.

La concessione edilizia potrà essere rilasciata esclusivamente ai soggetti considerati imprenditori a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge 9/5/1975 n° 153, e altre leggi vigenti.

Le prescrizioni specifiche dei tipi edilizi sono le seguenti:

- indice di fabbricabilità per abitazione 0,03 mc/mq, escluso le aree boschive, pascolive e incolte per le quali è 0,003 mc/mq
- indice di fabbricabilità per pertinenza agricola 0,10 mc/mq
- rapporto di copertura 0,05
- lotto minimo mq. 5000
- distacco dai confini m. 20
- altezza massima m. 7,50

Nelle zone agricole possono anche realizzarsi, con le prescrizioni suddette, escluso il lotto minimo, impianti professionali per la custodia e l'addestramento di animali anche ai fini operativi (ippica, canili, etc.)

- Art. 41 - (Zone di riserva)

Le zone agricole speciali "E" sono zone di riserva per futuri insediamenti e costituiscono campo di determinazione di zone turistiche miste alberghiere-residenziali-commerciali già coordinato nel disegno del p.r.g.



Le ipotesi di assetto della zona E* proposte dall'Amministrazione Comunale sono indicate nella realizzazione del p.r.g.

Tali zone miste potranno porsi in essere solo a seguito di entrata in vigore del piano regionale territoriale, o di preventivo provvedimento equivalente, nelle forme dovute. Solo successivamente a tale piano regionale, nel quale sia recepita e accolta detta determinazione, le zone miste sono attivabili mediante apposita nuova deliberazione Comunale confermativa delle dette ipotesi, soggetta ad approvazione degli organi superiori regionali o delegati.

Fino all'approvazione di tale deliberazione Comunale le zone E* conservano la attuale destinazione agricola, assoggettata al regime di zona agricola di cui al precedente articolo.

Capo 6 Zone varie

- Art. 42 - (Zone speciali e zone vincolate)

Nelle tavole di piano sono indicate le zone destinate a particolari usi. Sono anche indicate le aree vincolate in base alle leggi speciali (bellezze naturali, tutela archeologica, vincolo idro-geologico).

Le zone ad usi particolari sono così disciplinate:

- a) per campeggi

Consentita, con concessione diretta (previo pagamento contributi legge 10), solo realizzazione di padiglioni per servizi tecnici, igienici, sociali, ricreativi, circondati da fasce di alberature di pari superficie. In ciascun complesso, proporzionato ad accogliere non più di 1200 posti-utenti, i parametri sono i seguenti:

- indice 0,01 mc/mq
- rapporti di copertura 0,05
- altezza m. 4,00
- distanza dai confini m. 20,00
- aree di parcheggio pari al 15% della superficie
- impianto per il trattamento e l'allontanamento dei rifiuti
- conservazione del patrimonio arboreo e messa a dimora di essenze arboree di alto fusto in misura di un albero ogni 10 posti.

I campeggi devono essere articolati in complessi tali da accogliere il detto numero massimo di utenti-posti, e intervallati di zone verdi di pari superficie.

- b) Ostelli per la gioventù - concessione diretta -

Valgono le seguenti prescrizioni:

- rapporto di copertura 0,25
- indice di fabbricabilità 0,5 mc/mq
- distanza dalla strada e dai confini m. 10
- altezza massima 15 m.



- parcheggi all'interno del lotto, pari a 8 mq. per ogni posto letto e non meno di 1 mq. ogni 15 mc.
- superficie scoperta sistemata a verde

Attivabile con intervento diretto previo pagamento oneri di urbanizzazione - legge 10 - e convenzione del Comune.

- c) Il porto turistico in mare è recepito in conformità al prospetto tecnico già approvato dall'Amministrazione comunale

Capo 7

Zone per attrezzature ed infrastrutture

- Art. 43 - (Zone per attrezzature urbane)

Le zone per attrezzature urbane sono destinate ai servizi pubblici e di interesse generale. Esse sono nelle tabelle del p.r.g. Le attrezzature per le quali le norme ministeriali vigenti fissano minimi inderogabili sono determinate in quantità non inferiori a tali limiti.

- Art. 44 - (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 17/8/42 n° 1150, si applicano, per la realizzazione delle opere pubbliche, anche senza bisogno di piano particolareggiato.

La gran parte delle attrezzature costituiscono opera di urbanizzazione primaria o secondaria secondo le disposizioni vigenti.

La loro attuazione e finanziamento avvengono anche con la 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 o comunale, è consentita la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione da parte del titolare di concessioni edilizie a computo totale o parziale della quota di contributo per esse dovuto.

Per quanto riguarda gli spazi pubblici o di uso pubblico in Baia Felice e nella zona di edilizia economica e popolare assoggettata al vigente piano di cui alla legge 167, restano ferme le destinazioni e le determinazioni già stabilite dalle convenzioni, nel piano di lottizzazioni approvate e nel piano vigente di cui alla legge 167.

- Art. 45 - (Attrezzature urbane residenziali)

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

Le attrezzature relative agli "ambiti a urbanizzazione definita" sono interamente localizzate nel 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 n° 10 e 11.

Le attrezzature nelle zone soggette a piano urbanistico esecutivo sono individuate in sede di questo.

- Art. 46 - (Localizzazioni non vincolanti)

Negli ambiti a urbanizzazione definita dal p.r.g. il proprietario (o un'associazione di proprietari), richiedente di una concessione edilizia per un intervento su di un'area di sua proprietà, all'interno della quale sia localizzata dal p.r.g. un'opera di urbanizzazione di superficie non superiore a mq. 500 - 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 10/77 - 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 sub-zona, sia contenuta nello stesso isolato delimitato dalle strade di tipo b e c di cui all'art. 52 e non sia pregiudizievole per l'interesse pubblico a giudizio del Comune. Tale localizzazione può avvenire in sede di convenzione per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione associata al rilancio della concessione.

- Art. 47 - (Attrezzature non residenziali)

La quantità di superficie per le attrezzature non pubbliche o di uso pubblico relative agli insediamenti industriali o ad essi assimilabili compresi nella zona "D" e per quelle relative agli insediamenti commerciali- alberghieri della zona "G", sono indicati nelle tabelle di p.r.g., in misura non inferiore alle prescrizioni dell'art. 5 del D.M. 2/4/68. La localizzazione di tali aree è assicurata mediante determinazione della singola concessione edilizia dove e quando è ammesso l'intervento diretto; dove è obbligatorio il piano urbanistico esecutivo esse saranno localizzate in sede di questo. Le aree o gli spazi necessari per tali attrezzature sono asserviti alle rispettive destinazioni; a tale scopo il richiedente la concessione edilizia dovrà produrre prima del rilascio della concessione atto di impegno per il vincolo alle rispettive destinazioni di tali aree o immobili con la clausola che il vincolo non potrà essere cancellato senza il consenso del Comune; tale atto sarà trascritto a cura del Comune e a spese del concessionario presso i registri immobiliari prima del rilascio della licenza d'uso.

Per interventi superiori a mq. 5000 di terreno, le aree suddette diventano aree pubbliche mediante l'atto predetto.

Sia in sede di intervento diretto sia in sede di piano urbanistico esecutivo, le suddette aree pubbliche o di uso pubblico per attrezzature, dovranno ubicarsi in modo da costruire un continuo o almeno un collegamento con le attrezzature pubbliche residenziali appartenenti al contiguo ambito B2 di Baia Domizia.

- Art. 48 - (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 indicati nelle tavole



del 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 parcheggio secondo le norme speciali e a soddisfacimento dell'art. 18 della legge 765. La superficie coperta non deve superare $\frac{1}{4}$ della superficie fondiaria; l'indice di fabbricabilità massima è di 1,5 mc/mq.

- Art. 49 - (Verde pubblico, gioco, sport)

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

- a) a verde pubblico per parchi, nuclei elementari di verde di quartiere, compreso le attrezzature connesse (piccoli chioschi, bar, ristoro, mostre, giochi e simili);
- b) a campi da gioco;
- c) a campi e attrezzature per lo sport dilettantistico o professionale, anche di carattere privato, purché convenzionato col Comune per l'uso pubblico.

Tali zone devono contenere tutti gli elementi necessari per le esigenze specifiche delle utilizzazioni da parte del pubblico e dei singoli fruitori secondo le leggi speciali in materia e che saranno specificate in sede di progetto architettonico e 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 ad $\frac{1}{6}$ dell'intera area; l'indice di fabbricabilità massima è di 0,15 mc/mq. L'altezza massima consentita è di m. 10.

- Art. 50 - (Attrezzature di interesse comune)

La zone per le attrezzature di interesse comune e generale è destinata ad uffici pubblici e parapubblici, a servizio di quartiere urbano e territoriale; a servizi pubblici, mercatini, organismi sociali, civici, religiosi, culturali, assistenziali, nuclei sanitari elementari e i relativi impianti tecnici. La più esatta specificazione di tali destinazioni, quando non indicate nelle tabelle del piano, sarà effettuata in base alle esigenze dell'Amministrazione Comunale in sede di progetto esecutivo o in sede di piano urbanistico particolareggiato.

L'indice di fabbricabilità fondiario massimo è di 1,5 mc/mq 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. 51 - (Zone vincolate speciali)



Le zone pubbliche a carattere speciale (cimitero, etc) sono assoggettate alle norme particolari per tali tipi di edifici; sono individuate nel piano anche le zone destinate ad attrezzature tecnologiche.

La zona di rispetto cimiteriale è assoggettata in particolare alle limitazioni di cui all'art. 338 del T.U. 27/7/1934 n° 1865 e della legge 17/10/57 n° 983.

Le strisce di arretramento stradale eventualmente richieste per il rispetto della distanza tra fabbricati di cui alla presente normativa, anche se non localizzate dal p.r.g. sono soggette a vincolo di in edificabilità, relativamente a costruzioni o manufatti di qualsiasi genere, fatta eccezione per le attrezzature a servizio della strada e delle recinzioni; tali strisce costituiscono opere di urbanizzazione primaria in aggiunta a quelle localizzate del p.r.g.

- Art. 52 - (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 o agricole. Nella tavola di progetto n° le urbane o interurbane sono indicate come "assi di collegamento".

Tra esse le strade lungo gli insediamenti sono accessibili anche dai lotti mediante normali immissioni, purché gli accessi carrabili siano larghi almeno 4 m. nel punto di immissione, imbocchi larghi in totale 8,00 m.

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 dai centri abitati relativamente alle zone non urbanizzabili.

- b) Strade con funzioni prevalentemente urbane o di distribuzione principale; nella tavola di progetto n° 6 del p.r.g. sono denominate "assi portanti". Sono accessibili da qualunque punto dei lotti mediante normali immissioni, purché l'accesso sia largo almeno 4 m.
- c) Strade di distribuzione del 1° ordine con circolazione dei veicoli. La loro funzione è quella prevalente di accedere agli insediamenti in qualsiasi punto.
- d) Strade secondarie di distribuzione del 2° ordine e con o senza circolazione di veicoli. La loro funzione è quella prevalente di accedere ai singoli lotti in qualunque punto.

L'indicazione grafica delle larghezze delle strade c e d nel p.r.g., ha valore indicativo e di massima fino al progetto dell'opera.

La localizzazione nel p.r.g. delle nuove strade di progetto di tipo d negli ambiti a urbanizzazione definita dal p.r.g. può essere spostata e modificata anche in sede di concessione, nell'ambito della stessa sub-zona e dello stesso isolato delimitato da strade di tipo b e c, per iniziativa del proprietario o dei proprietari associati richiedenti la concessione e che si avvalgono della facoltà dell'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria o con convenzione associata alla concessione; inoltre possono essere determinate strade nuove di tipo d in aggiunta a quelle già localizzate nel p.r.g., a richiesta dei proprietari suddetti purché non in contributo con l'interesse pubblico a giudizio del Comune e sempre in sede di convenzione associata alla concessione. Tali



spostamenti o diminuzioni o aggiunte non possono portare a un aumento delle cubature costruibili che risulta tenendo conto delle strade già localizzate dal p.r.g.

Le strade di tipo a, b e c sono almeno di due carreggiate. L'ingombro della carreggiata si considera di m. 4. Lungo tutte le strade non è consentito parcheggio il quale è da ubicarsi in sede propria.

- Art. 53 - (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 l'installazione di impianti tecnici a servizio delle strade per un rapporto di occupazione massima di un venticinquesimo.

TITOLO III

Norme sulle altezze e sui distacchi

- Art. 54. - (Altezza massima)

Nelle zone di tipo B e C1 l'altezza massima degli edifici, nei limiti di quella indicata nell'elaborato , non può superare la massima altezza degli edifici preesistenti e circostanti nell'isolato delimitato da strade del tipo b e c di cui all'art. 52 o a una distanza di m. 200; inoltre l'altezza del fabbricato su strada non può superare 1,5 x la distanza fra i fabbricati tra i quali è compresa la strada; sono ammesse costruzioni a gradoni per realizzare tale rapporto. Nei piani urbanistici con previsioni planivolumetriche possono essere fissate altezze maggiori sempre nei limiti dell'elaborato 10.

Nelle altre zone l'altezza massima è riportata nell'elaborato n° 10.

- Art. 55 - (Rispetto delle distanze fra fabbricati)

Più fabbricati possono costruirsi uniti o aderenti nelle zone ove sono consentiti i tipi edilizi a serie chiusa o aperta o semiaperta, (Zone A, B1, C1).

I corpi di fabbrica, quando non siano costruiti uniti o aderenti, devono essere posti alle distanze minime fisse dagli art. 56 e 57, sia che appartengano a lotti diversi sia allo stesso lotto dello stesso proprietario.

- Art. 56 - (Minime distanze tra fabbricati nelle zone C)

Possono distinguersi i seguenti casi:

- a) Le pareti degli edifici fronteggianti siano entrambe non finestrate o cieche; la loro distanza minima sarà uguale ad $\frac{1}{4}$ 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 fronteggiano 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 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 non minore di m. 10,00 (D.M. 2/4/68).
- d) Le pareti degli edifici siano entrambe finestrate; la loro distanza minima sarà pari all'altezza del fabbricato più alto, e comunque non minore a m. 10,00 (D.M. 2/4/68).

- Art. 57 - (Minima distanza tra fabbricati per le altre zone)

Se le pareti degli edifici sono entrambe non finestrate, le minime distanze sono quelle del comma "a" dell'art. 56.

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

- Art. 58 - (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, è quella di cui all'art. 9 D.M. 2/4/68 con un minimodi m. 6,00.

La distanza minima consentita di un fabbricato dalla strada nel caso in cui sul lato opposto non esista fabbricato è quella stessa risultante dall'applicazione del precedente comma come se nel 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.

Nelle zone A, per le operazioni consentite, è permesso la conservazione dell'allineamento determinato dalle cortine stradali esistenti, salvo le eventuali diverse determinazioni del piano particolareggiato o del piano di recupero.

Nelle zone B e C1 è consentito per le nuove costruzioni l'allineamento all'edificio esistente, o comunque a quello esistente con carattere di prevalenza lungo l'intera strada all'interno dell'isolato delimitato da strade del tipo "b" e "c" di cui all'art. 52 o comunque entro una distanza di m. 200. Nel caso di sostituzione edilizia è consentita la conferma di quello preesistente in sito. Sono comunque consentiti arretramenti costruttivi in deroga al principio dell'allineamento per motivi funzionali o per rispettare il precedente art. 54 che resta in ogni caso valido.

Nelle zone D è prescritto un arretramento della linea stradale corrispondente a quello di cui ai primi due commi del presente articolo.

- Art. 59 - (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 essere unita all'edificio esistente oppure arretrarsi in modo da rispettare le distanze tra fabbricati di cui agli articoli 56 e 57.



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

- Art. 60 - (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 sfalsate o comunque mistilinee, la distanza che deve rispettare i minimi prescritti nel presente titolo sarà la media ponderale della distanza dei vari corpi, cioè sarà misurata dal piano ideale costituente piano medio di compenso dei prospetti effettivi.

Se i piani sfalsati della facciata 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.61- (Accordo tra le parti per le distanze dal confine)

I limiti di distanze dal confine in edificato di cui al 1° comma dell'art. 59 sono derogabili per accordo fra i confinanti che garantisca 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 della servitù, la quale non potrà essere né estinta né modificata senza il consenso del Comune.

- Art. 62 - (Leggi sismiche)

Le norme sulle altezze e sulle distanze del presente titolo si applicano compatibilmente alle norme prescritte dai decreti applicativi della legge 2/2/74 n° 64 (norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche); tali norme, se più restrittive, prevalgono sulle norme del presente titolo; la norma più restrittiva è quella che dà luogo ad una altezza minore o ad un distacco maggiore.

TITOLO IV

Disposizioni finali e transitorie

- Art. 63 - (Attuazione del piano)

A norma dell'art. 13 della legge 28/1/1977 n° 10 e delle altre leggi in materia, anche regionali, l'attuazione del p.r.g. avviene sulla base di programmi pluriennali (p.p.a.) aventi i contenuti stabiliti dalle disposizioni vigenti.

In sede di p.p.a., il Comune, ai fini della verifica degli standard urbanistici di piano degli interventi ammessi, può stabilire, ove lo ritenga necessario, di procedere alla formazione di piani particolareggiati di esecuzione in aree o zone anche all'interno degli ambiti a urbanizzazione già definita dal p.r.g.; inoltre sempre in sede di p.p.a., può fissare un limite dell'area di intervento anche all'interno dei detti ambiti, oltre il quale la concessione per le nuove costruzioni è subordinata a preventivo piano particolareggiato e/o a preventiva lottizzazione convenzionata.



- Art. 64 - (Edifici esistenti)

Qualsiasi attività attualmente esistente 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 le zone di recupero.

In ogni caso per qualsiasi attività industriale o artigianale esistente, non inquinante e non molesta, possono consentirsi, in deroga alle definizioni e prescrizioni di zona, ampliamenti di superficie lavorativa strettamente necessaria al ciclo produttivo nella misura non superiore al 30% della superficie lavorativa esistente, fermo restando il limite del rapporto di copertura.

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

- Art. 65 - (Abrogazione di disposizioni diverse)

Il presente piano dopo l'approvazione e la pubblicazione prescritta 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

- Art. 66 - Il presente testo di normativa, formato da n° 66 articoli consta di n°30 pagine più 28 righe della trentunesima pagina, senza cancellazioni o aggiunte.

lì maggio 1984

I PROGETTISTI

(Ing. Giuseppe Merola)
(Arc. Pasquale Bisecco)