

# COMUNE DI SPARANISE

(Prov. di Caserta)

COPIA CONFORME ALL'ORIGI-  
NALE DEGLI ATTI DEPOSITATO  
PRESSO L'UFFICIO.

Il Resp. Ufficio Tecnico  
(Geom. Virgilio Vincenzo)

## PIANO REGOLATORE GENERALE

- OSSERVAZIONI -

Il Commissario ad Acta  
Ing. A. Diana

Il Segretario Comunale



Tav.

**D**

**NORME DI ATTUAZIONE**

(modificate a seguito delle osservazioni accolte)

Il Progettista: Arch. Angelo DE SANO, n.135/1993 Ord. Archh. Caserta  
Via G. B. Vico 33, 81100 Caserta  
Tel. 0623/355384; cell. 0368/7423800

A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to the architect Angelo De Sano.

# NORME DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

*del Comune di SPARANISE*

## TITOLO I

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### CAPITOLO I

#### GENERALITÀ

##### Art. 1

#### APPLICAZIONE DEL PIANO

Ai sensi delle leggi:

- 17.8.1942, n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- DD.MM. 1.4.1968, n° 1404 e 2.4.1968 n° 1444;
- 28.1.1977, n° 10;
- 8.8.1985, n° 431;
- L.R. 20.3.1982, n° 14 e successive modifiche ed integrazioni;
- L.R. 7.1.1983, n° 9;
- L.n° 662/97;
- L.n° 127/97;
- L.R. n° 15/28.11.2000;
- L.R. n° 1/07.01.2000;
- Nuovo codice della strada;

la disciplina urbanistica viene regolata dalle presenti norme e dal Regolamento Edilizio, che sono parte integrante del Piano Regolatore Generale.

**CAPITOLO II**  
**DESTINAZIONE D'USO**

**Art. 2**

**DESTINAZIONE D'USO**

Le destinazioni d'uso delle singole zone omogenee sono riportate nei rispettivi articoli secondo la denominazione seguente:

- residenza
- residenze (turistiche, rotazione d'uso)
- alberghi, pensioni, ostelli, motels, discoteche, pubblici servizi, etc.
- uffici pubblici e privati, studi professionali
- attrezzature commerciali
- attrezzature per lo spettacolo, lo svago, lo sport
- lavoratori sussidiari delle attività commerciali
- laboratori artigiani
- impianti industriali
- attrezzature d'interesse generale e zone di uso pubblico, nonché attrezzature commerciali e per lo sport se espressamente indicate nel piano
- impianti occorrenti per la conduzione dei fondi agricoli

**TITOLO II**  
**ATTUAZIONE DEL PIANO**  
**CAPITOLO II**  
**ATTUAZIONE DEL PIANO**

**Art. 3**

**MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO**

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

- a) - mediante intervento urbanistico preventivo (Piano Particolareggiato di esecuzione, Piano di Recupero, P.I.P. e Lottizzazione convenzionata);
- b) - attraverso l'intervento edilizio diretto.

L'intervento urbanistico preventivo è prescritto, per tutte le zone di tipo: "A" "C" e "Dp".

**Art. 4**

**INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO**

Nelle zone ove prescritto l'intervento urbanistico preventivo, l'esame di un progetto é subordinato all'approvazione dei relativi strumenti esecutivi, estesi all'intera zona territoriale omogenea in cui é ubicato il terreno interessato dal progetto, oppure all'unità minima di intervento, se prevista.

I piani esecutivi dovranno rispettare i vincoli cui risultano assoggettate le zone investite, gli indici di fabbricabilità e le densità, sia territoriale che fondiaria, e le altre prescrizioni contenute nelle presenti norme di attuazione e nel regolamento edilizio.

**STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

**PIANO PARTICOLAREGGIATO (P.P.)**

**PIANO DI RECUPERO (P.R.)**

**PIANO DI ZONA (P. di Z.) e PROGRAMMA COSTRUTTIVO (P.C.)**

**PIANO INSEDIAMENTO PRODUTTIVO (P.I.P.)**

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA. (P. di L.)**

**CONCESSIONE EDILIZIA (C.E.)**

**5.1) PIANO PARTICOLAREGGIATO (P.P.)**

Il piano particolareggiato di esecuzione é redatto a norma di quanto prescritto dall'art. 13 e seguenti dalla legge 17.8.1942 n° 1150 e successive modificazioni, ed approvato con la procedura prevista dal titolo III° della L.R. 20.3.1982 n° 14. I contenuti e gli elaborati del piano sono quelli prescritti al capo II, punto 1 della L.R. 30.3.1982 n° 14.

**5.2) PIANO DI RECUPERO (P.R.)**

Lo strumento urbanistico preventivo particolareggiato in zona (A) é il Piano Particolareggiato Esecutivo del Piano Regolatore Generale di cui all'art. 13 della Legge Urbanistica Nazionale 17.8.1942 n° 1150 e il Piano di Recupero di cui all'art. 28 della Legge 5.8.1978 n° 457.

**5.3) PIANO DI ZONA (P. di Z.) e PROGRAMMA COSTRUTTIVO (P.C.)**

Trattasi di piani particolareggiati finalizzati all'attuazione delle zone da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico o popolare, nonché alle opere e ai servizi complementari, urbani e sociali, ivi comprese le aree a verde pubblico. Detti piani sono disciplinati dalla legge 18 aprile 1962, n° 167, modificata e integrata da leggi successive. (n° 865/7, n° 10/77 ecc.)

#### 5.4) PIANO INSEDIAMENTO PRODUTTIVO (P.I.P.)

E' un piano particolareggiato di esecuzione che disciplina, in coerenza con le previsioni del Piano regolatore generale, l'assetto delle aree destinate alle attività produttive, ossia gli impianti di carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico.

E' disciplinato dall'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n° 865 e segue procedure semplificate e abbreviate di approvazione.

#### 5.5) PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA (P. di L.)

Nelle Aree in cui lo strumento urbanistico generale subordina l'edificazione alla preventiva approvazione dei Piani attuativi, i proprietari singoli o riuniti in consorzio, od il Comune, nei casi stabiliti dal penultimo ed ultimo comma dell'art. 28 della Legge 17.8.1942 n° 1150 e successive modificazioni, possono redigere piani di lottizzazione convenzionati.

Il P. di L. si compone come segue:

##### 1) - Elaborati:

- a) - relazione circa l'entità ed i caratteri dell'intervento;
- b) - stralcio del Piano urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con la individuazione delle aree interessate e la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto alle disposizioni del Piano vigente;
- c) - estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate o con l'elenco delle proprietà comprese nel Piano di lottizzazione;
- d) - planimetria quotata dello stato di fatto almeno in scala 1: 500 della zona interessata dal Piano di lottizzazione con l'individuazione delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento, delle presenze naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli di natura idrogeologica e paesaggistica;
- e) - relazione geologica particolareggiata nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico;



f) - progetto planivolumetrico almeno in scala 1: 500 con l'indicazione delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune, nonché con l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere;

g) - il progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade ed agli impianti tecnici.

## 2) - Convenzione

Essa deve prevedere in generale:

a) - La cessione **gratuita** entro termini stabiliti dalle aree per le opere di urbanizzazione primaria oppure loro monetizzazione, se non indicate espressamente nel piano, individuate dall'art. 4 della Legge 29/9/1964, n° 847 nonché la cessione gratuita oppure loro monetizzazione, se non indicate espressamente nel piano, delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria indicata dall'art. 44 della Legge 22/10/1971 n° 865, oltre alle aree destinate a viabilità pubblica.

b) - **La realizzazione** a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi.

La valutazione del costo delle opere di urbanizzazione secondaria viene effettuata sulla base delle tabelle parametriche e dall'art. 3 delle norme per l'applicazione delle stesse; entrambe approvate con deliberazione del Consiglio Regionale n° 119/1 in data 28/7/1977, e successive modificazioni.

Se le tabelle parametriche non sono aggiornate all'attualità, la valutazione viene effettuata con valutazione dell'U.T.E. oppure dell'Ufficio Urbanistico Comunale.

Al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere anziché la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, il pagamento di una somma determinata con i criteri di cui alla L. 10/77.

Ai sensi del art. II della Legge 28/1/1977 n° 10 a scomputo parziale della quota dovuta per oneri di urbanizzazione nel rilascio di concessioni saranno detratte le

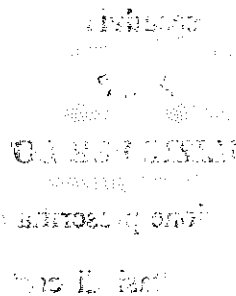
spese delle opere eseguite in sede di lottizzazione delle stesse, nei limiti stabiliti dall'art. 3 delle norme per l'applicazione delle tabelle parametriche approvate con deliberazione 28/7/1977 n° 119/1 del Consiglio Regionale e successive modificazioni.

c) - Nella convenzione devono essere precisati:

- a) - Le caratteristiche del Piano proposto (volume complessivo costruibile ed indice di edificabilità, aree complessive della superficie ad uso privato e ad uso pubblico);
- b) - Superficie totale delle aree da destinare ad uso pubblico, distinte per destinazione (strade, verde pubblico, ecc.);
- c) - Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la descrizione delle opere da eseguire ed i tempi della loro realizzazione;
- d) - Periodo di validità del Piano non superiore a 10 anni ed eventuali tempi di attuazione;
- e) - Garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

#### 5.6 CONCESSIONE EDILIZIA (C.E.)

È l'atto amministrativo con cui il "dirigente dell'Ufficio Urbanistico Comunale", verificata la conformità di un progetto edilizio al piano urbanistico, al R.E. ed a tutte le norme che ne disciplinano la materia, ne consente l'attuazione.





## Art. 6

### LAVORI AMMESSI IN ASSENZA DEI P.P.

(norma di carattere generale)

Prima dell'approvazione dei piani particolareggiati di esecuzione, di cui al precedente art. 5 nelle zone in cui gli stessi sono prescritti, possono essere consentiti solo lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione che non comportino aumento di volume e di superficie utile.

Sono altresì ammesse le ristrutturazioni interne dei fabbricati, sempre senza aumento di volume e di superficie utile, a condizione che la presenza del fabbricato oggetto della ristrutturazione non sia in contrasto con le specifiche previsioni del P.R.G.. Non è inoltre consentito alcuna modifica dell'esistente destinazione d'uso se non adeguarla a quella prevista dal P.R.G..

## Art. 7

### INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Nelle zone dove non è prescritto l'intervento urbanistico preventivo, ma è consentito l'intervento edilizio diretto, l'edificazione è ammessa per singoli lotti dietro rilascio della concessione o autorizzazione edilizia.

Nelle more dell'approvazione del P.R.G., qualora l'edificabilità dei lotti sia subordinata alla realizzazione delle urbanizzazioni previste dal Piano, è possibile il rilascio di C. E. , qualora, in riferimento allo stato dei luoghi, siano realizzabili, per intero, le reti idrica, elettrica, e fognaria, mentre la viabilità può essere realizzata secondo le dimensioni minime previste dalle presenti norme, fermo restando l'impegno, previa polizza, del concessionario, che copra i costi di realizzazione relativi a progetti esecutivi a farsi.

## Art. 8

### CONCESSIONI EDILIZIE PER LOTTI INTERCLUSI

Non si fa luogo alla preventiva lottizzazione prescritta dalla legge urbanistica 17/8/1942 n° 1150, per le zone "C" e "Dp", quando trattasi di costruzioni da realizzare su singoli lotti racchiusi fra l'esistente edificazione, fuori dei centri storici e delle zone di risanamento, e dotati delle reti di urbanizzazione.

Presupposto per tale esclusione é l'esistenza di un lotto identificato e cioè di un appezzamento di terreno sufficiente alla realizzazione di un fabbricato conforme alla tipologia prevista dallo strumento urbanistico nella zona.

Costituisce impedimento all'eccezione di cui al primo comma la contiguità del lotto interessato con edifici fatiscenti e non conformi per tipologia o destinazione d'uso con quanto prescritto per la zona dai vigenti strumenti urbanistici e la mancanza delle reti di urbanizzazione.

In ogni caso non può realizzarsi una volumetria oltre i 500 mc per le zone "C", ed oltre 1500 mc per le zone "Dp".

non è abitato

unico storico

non è

(D  
i) - Le  
inf  
- au  
- st  
- str  
- al  
- str  
i) - Le c  
non  
- au  
- str  
i) \* Le c  
zone  
- aut  
- str  
- str  
i) - Per  
cond  
econ  
esiste

### TITOLO III

#### CAPITOLO I

#### ZONE DI USO PUBBLICO ED INTERESSE GENERALE

##### Art. 9

#### DISTANZE A PROTEZIONE DEL NASTRO STRADALE

(D.M. 1404/68, DD.PP.RR. n° 495/92 e n° 147/93)

- 1) - Le distanze delle costruzioni dal ciglio stradale, fuori dai centri abitati, non possono essere inferiori a:
- autostrade: mt. 60,00
  - strade statali: mt. 40,00
  - strade provinciali e comunali di larghezza superiore o eguale a metri 10,50; mt. 30,00
  - altre strade provinciali e comunali: mt. 20,00
  - strade vicinali: mt. 10,00
- 2) - Le distanze delle costruzioni dal ciglio stradale nelle zone di espansione del centro abitato non deve essere inferiore a:
- autostrade: mt. 30,00
  - strade di scorrimento: mt. 20,00
- 3) \* Le distanze delle costruzioni dal ciglio stradale, fuori dai centri abitati ma all'interno delle zone di espansione, sono:
- autostrade: mt. 30,00
  - strade statali: mt. 20,00
  - strade provinciali: mt. 10,00
- 4) - Per gli edifici rurali, ad uso residenziale e non (purché stabilmente utilizzati per la conduzione del fondo agricolo da proprietari coltivatori diretti, da proprietari conduttori in economia, da imprenditori agricoli a titolo principale, da coloni, affittuari e mezzadri), esistenti nelle fasce di rispetto di cui sopra sono consentite aumenti di volume non superiore

al 10% di quello preesistente, per sistemazioni igieniche e funzionali; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.

- 5) - Nelle zone di rispetto stradale sono ammessi impianti per la distribuzione del carburante, adottando i parametri dell'art. 22.
- 6) - I muri di contenimento e recinzione devono essere realizzati ad una distanza minima di mt. 1.20 dalla strada o dal fosso su cui prospettano, la Comm. Ed. e/o l'A.C., possono imporre distanze maggiori, anche in previsione di ampliamenti stradali.

### Art.10

#### AREE DESTINATE ALLE SEDI VIARIE.

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

Dette aree sono vincolate per la realizzazione delle sedi viarie destinate alla circolazione pubblica.

Nessun lavoro, oltre la ordinaria manutenzione, può essere autorizzato per gli edifici interessati dagli allargamenti stradali o dalla nuova viabilità.

In sede di P.P.E. o di lottizzazione convenzionata possono essere individuate nuove sedi viarie e servizio degli insediamenti previsti dalla sistemazione urbanistica del comparto.

Sono inoltre ammessi piccoli spostamenti o rettifiche delle sedi stradali vincolate dal P.R.G. (fino a mt. 6.00), allorquando si procede alla redazione della progettazione esecutiva.

Ove la strada coincida con il perimetro di uno o più comparti dovrà essere, per l'intera sua larghezza, inclusa nel P.P.E. che per primo, in ordine di tempo verrà elaborato. Nella zona di rispetto stradale è vietata la costruzione di qualsiasi manufatto privato emergente oltre 80 cm. dal piano di campagna.

Le strade di ampliamento e di progetto riportate sulle tavole del P.R.G. sono previste, generalmente dalla larghezza di mt. 7,00 di carreggiate utile a due corsie più due marciapiedi di mt. 1,20 ciascuno; va inoltre, espressamente prevista, la messa a dimora di alberature di

medio ed alto fusto lungo i marciapiedi. In sede di progettazione esecutiva, potranno essere previste sezioni stradali di dimensioni differenti.

In sede di richiesta di concessione edilizia interessanti lotti prospicienti strade "di progetto", per eventuali discordanze che dovessero emergere nella sovrapposizione tra zonizzazione di piano, particelle catastali e viabilità di progetto, é di riferimento il lotto catastale; per cui si possono prevedere lievi approssimazioni di superfici (variando la profondità dei lotti per un max di mt 3,00), non vincolandosi alle previsioni del piano, ovvero la destinazione di zona si ritiene estesa fino alla sede stradale.

## CAPITOLO II

### Art. 11 LA ZONIZZAZIONE ed i VINCOLI del P.R.G. ZONE OMOGENEE URBANISTICHE:

Il territorio comunale é suddiviso in zone territoriali omogenee, (D.I. n°1444/2.4.1968) o:

Zone "A"	residenziale a tutela
Zone "B <sub>0</sub> "	residenziale satura
Zone "B <sub>1</sub> "	residenziale di completamento
Zone "B <sub>2</sub> "	residenziale di completamento
Zone "B <sub>3</sub> "	residenziale (ex zone PEEP del P. di F.)
Zone "C <sub>1</sub> "	edilizia agevolata e convenzionata
Zone "C <sub>1-1</sub> "	espansione e/o edilizia agevolata e convenzionata
Zone "C <sub>2</sub> "	residenziale di espansione (del P. di F.)
Zone "D <sub>p</sub> "	impianti produttivi (commerciali, artigianali e turistici, esistenti e/o di progetto)
Zona "ASI"	impianti industriali
Zone "E"	agricole (le destinazioni colturali in atto sono riportate sulla carta dell'uso agricolo)
Area "Sp"	spazi pubblici (art. 3 D.M. 1444/68)
Zona "F"	spazi pubblici (art. 4 D.M. 1444/68)

#### ZONE SOTTOPOSTE A VINCOLO:

I vincoli presenti sul territorio hanno la seguente classificazione:

- 1) "VI" "Zona con vincolo idrogeologico;
- 2) "VA" "Zona agricola con vincolo (L. n° 431/85 art. 1 p.m.)
- 3) "VF" " " " " (L. n° 431/85 art. 1 p.c.)
- 4) "VB" " " " " (L. n° 431/85 art. 1 p.g.)
- 5) "VUC" " " " " (L. n° 431/85 art. 1 p.h.)
- 6) "VC" "Zona agricola di rispetto cimiteriale;
- 7) "VFER" "Zona di rispetto ferroviario
- 8) "VAQ" "Zona agricola di rispetto acquedotto
- 9) "ARF" "Aree a rischio frane

## CAPITOLO III

### Art. 12

#### ZONE RESIDENZIALI

(zone "A", "B" e "C")

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza ma non escludono le destinazioni di negozi, artigianato, locali di pubblico ritrovo ed attività comunque connesse alle residenze, compatibilmente con le norme igienico-sanitarie e sull'inquinamento acustico.

Dalle zone residenziali sono invece escluse le industrie, gli ospedali e tutte quelle destinazioni che l'Amministrazione Comunale ritenesse non corrispondenti alle caratteristiche della zona residenziali.

Sono ammesse stazioni di servizio e di riparazioni per autoveicoli.

Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni e modifiche e ampliamenti di qualsiasi entità devono essere osservate le norme, le prescrizioni ed i vincoli stabiliti per ciascuna zona e riportati negli articoli seguenti. Nelle zone A e B sono ammessi interventi ai sensi della L.R. n° 15/2000.

### Art. 13

#### FATTIBILITA' GEOLOGICA E GEOTECNICA

Gli interventi di trasformazione edilizia, da attuarsi sul territorio, dovranno contemplare la fattibilità e la compatibilità degli stessi con le risultanze dell'indagine "verifica di fattibilità geologica e geotecnica" redatta ai sensi della L.R. n° 9/83.

### Art. 14

#### BOX AUTO

Per lotti a potenzialità edificatoria satura, in qualsiasi Zona del Piano, è consentito realizzare nel lotto di proprietà box auto nella misura di mq 15 per ogni unità immobiliare, avente soffitto inclinato, h media max mt 2,40, in deroga ai seguenti parametri:

— volume, rapporto di copertura, distanza tra i fabbricati interni al perimetro del lotto.



## Art. 15

### ZONA "A" RESIDENZIALE A TUTELA.

destinazioni d'uso:

- 1) residenze;
- 2) residenze turistiche;
- 2) alberghi, pensioni, ostelli, hotels, pubblici esercizi;
- 4) uffici pubblici e privati, studi professionali;
- 5) attrezzature commerciali e artigianali;
- 6) attrezzature per lo spettacolo, lo svago lo sport;
- 7) laboratori sussidiari delle attività commerciali.

Strumento di Attuazione: piani di recupero/piani particolareggiati/C.E.

La struttura viaria ed edilizia non può subire trasformazioni e pertanto, nelle more della redazione del Piano di dettaglio, le aree inedificate restano libere secondo la perimetrazione riportata nei grafici planimetrici.

In assenza di strumento urbanistico esecutivo approvato sono consentite esclusivamente interventi di **risanamento conservativo e manutenzione ordinaria** secondo la definizione data dalla legge 457, non comportanti incrementi di volumi né di superficie di calpestio, nonché gli indispensabili interventi di "integrazione" per dotazione di servizi igienico-funzionale fino al massimo di 60 mc. per abitazione;

Tali interventi devono avvenire sui prospetti secondari e non devono alterare la sagoma frontale del fabbricato;

Le distanze da osservarsi negli interventi di "integrazione", sono quelle previste dal D.M. 1444/68 art. 9 p. 1, e comunque non inferiori a quelle previste dal Codice Civile.

Sono vietati gli interventi sulla alberatura di medio ed alto fusto, salvo quelli di manutenzione.

Per i fabbricati di recente costruzione, meno di 50 anni, documentati, inseriti all'interno delle zone "A" sono ammessi i seguenti interventi: Manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo;

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

E' ammesso la realizzazione di piscine, e di gazebi in legno.

All'interno delle zone A, sulle aree di sedime di fabbricati demoliti a seguito del sisma 1962/1980, è ammessa la ricostruzione qualora si possa documentare l'esatta consistenza del fabbricato ed il suo aspetto architettonico, ricostruendo fedelmente al demolito.

Sono consentiti la realizzazione di balconcini con aggetto max. di mt. 0.70 e lunghezza max. di mt. 2.10.

one

mente

zione

estio,

enico-

agoma

D.M.

elli di

## Art. 16

### ZONA "B<sub>0</sub>" RESIDENZIALE SATURA

Destinazione d'uso:

- 1) residenza;
- 2) uffici pubblici e privati, studi professionali, loc. comm., artigianali e pubblici esercizi ;
- 3) attrezzature per lo spettacolo, lo svago, lo sport.

E' ammesso demolire e ricostruire a parità di cubatura.

- Indice di fabbricabilità fondiaria                      mc/mq 1,0
- Indice di copertura    mq/mq 0,50
- Altezza    m (media fabbricati prospicienti)

A) distacco minimo degli edifici:

- In rapporto all'altezza    100%h (in aderenza o a confine)
- Assoluto    m 10,00 (in aderenza o a confine)

B) distacco minimo dai confini:

- In rapporto all'altezza    50% h (è ammessa la costruzione a confine e/o in aderenza)
- Assoluto    m 5,00 (è ammessa la costruzione a confine e/o in aderenza)
- Parcheggio    mq/mc 1/10
- Strumento di attuazione    Concessione Edilizia

C) Distacco dal ciglio della strada

Min. m 6,00 (o in allineamento)

- Rapp. L. strada/h fabbricato

(vedi D.M.LL.PP.16.01.1996 punti C2, C3 e C4)

Per i fabbricati esistenti, è consentito l'aggiunta di volumi, per adeguamento igienico-funzionale come di seguito:

- per abitazioni di 500 mc: aggiunta del 15%;
- per abitazioni di 1000 mc: aggiunta del 8%;
- per abitazioni di oltre 1000 mc: aggiunta del 5%, (l'aggiunta di volumi, deve avvenire sui prospetti secondari).

Al fine di permettere la ricostituzione delle cortine stradali, è possibile edificare sulle intere aree residue fronteggianti la viabilità comunale, occupando l'intero fronte stradale, in aderenza ai fabbricati laterali esistenti e in allineamento, per una profondità pari a quella dei fabbricati limitrofi; eventuali distanze da osservare sono quelle del C.C..

Art. 17

**ZONA "B<sub>1</sub>" RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO**

Destinazione d'uso:

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

- Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 2,5
- Indice di copertura mq/mq 0,40
- Altezza m 9,50
- A) distacco minimo degli edifici:
  - In rapporto all'altezza 100% h (o in aderenza per altezza preesistente del fabbricato a confine)
  - Assoluto m 10,00
- B) distacco minimo dai confini:
  - In rapporto all'altezza 50% h (è ammessa la costruzione a confine)
  - Assoluto m 5,00
  - Parcheggio nel lotto mq/mc 1/10
  - Strumento di attuazione Concessione Edilizia
- C) Distacco dal ciglio della strada min. m 6,00 (o in allineamento)
  - Rapp. L. strada/h fabbricato (vedi D.M.LL.PP.16.01.1996 punti C2, C3 e C4)
- D) Vincoli (vedi Tav. n°4 ed artt.30..)

## NORME PER LE ZONE B<sub>1</sub>

Nel caso in cui il lotto sia delimitato da fabbricati preesistenti potrà costruirsi in allineamento con essi. (L'allineamento da considerare, sarà quello del fabbricato limitrofo più arretrato).

In deroga all'indice fondiario di zona prescritto, per lotti saturi, è consentito l'aggiunta di volumi, entro il perimetro del lotto, destinati ad adeguamento igienico-funzionale, purché tale volume non superi il 8% del volume dell'abitazione esistente; è ammesso costruire sul limite di zona quando esso prospetta su zone agricole.

Per i fabbricati esistenti è ammessa la demolizione e ricostruzione a parità di cubatura.

Nel caso di fabbricati esistenti già costruiti a distanza inferiore a mt. 5 dal confine, chi edifica successivamente (dall'altro lato del confine), può:

- a) attestarsi a mt. 5,00 dal proprio confine;
- b) sopraelevare sulle verticali esistenti, e comunque a non meno di mt 1,50 dal confine, considerandosi distanze qualsiasi tipo di sporgenza oltre i 30 cm;

sempre che, in ambo i casi, le pareti non siano finestrate.

Destin

1) res

2) res

3) alb

4) uff

5) attr

6) attr

- Indic

- Indic

- Altezz

A) dist

- In rap

- Assol

B) dist

- In rap

- Assol

- Parch

- Strum

C) Dist

- Rapp.

D) Vin

Comune



Art. 18

**ZONA "B<sub>2</sub>" RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO**

Destinazione d'uso:

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

- Indice di fabbricabilità fondiaria      mc/mq 1,4
- Indice di copertura                      mq/mq 0,40
- Altezza                                      mt 9,50

A) distacco minimo degli edifici:

- In rapporto all'altezza                      100% h (o in aderenza per altezza preesistente del fabbricato a confine)
- Assoluto                                      m 10,00 (per pareti finestrate)

B) distacco minimo dai confini:

- In rapporto all'altezza                      50% h (è ammessa la costruzione a confine)
- Assoluto                                      m 5,00

- Parcheggio nel lotto                      mq/mc 1/10

- Strumento di attuazione                      Concessione Edilizia

C) Distacco dal ciglio della strada                      min. m 6,00 (o in allineamento)

- Rapp. L. strada/h fabbricato                      (vedi D.M.LL.PP.16.01.1996 punti C2, C3 e C4)

D) Vincoli                                      (vedi Tavv. n° 4 ed art. 30..)

## NORME PER LE ZONE B<sub>2</sub>

Nel caso in cui il lotto sia delimitato da fabbricati preesistenti potrà costruirsi in allineamento con essi. (L'allineamento da considerare, sarà quello del fabbricato contiguo più arretrato).

In deroga all'indice fondiario di zona prescritto, per lotti saturi, è consentito l'aggiunta di volumi, entro il perimetro del lotto, destinati ad adeguamento igienico-funzionale, purché tale volume non superi il 10% del volume dell'abitazione esistente; è ammesso costruire sul limite di zona quando esso prospetta su zone agricole.

L'aggiunta di volumi, per fabbricati che presentino elementi architettonici caratterizzanti, deve avvenire sui prospetti secondari.

Per i fabbricati esistenti è ammessa la demolizione e ricostruzione a parità di cubatura.

Nel caso di fabbricati esistenti già costruiti a distanza inferiore a mt. 5 dal confine, chi edifica successivamente (dall'altro lato del confine), può:

- c) attestarsi a mt. 5,00 dal proprio confine;
  - d) sopraelevare sulle verticali esistenti, e comunque a non meno di mt 1,50 dal confine, considerandosi distanze qualsiasi tipo di sporgenza oltre i 30 cm;
- sempre che, in ambo i casi, le pareti non siano finestrate.



## Art. 19

### ZONA "B<sub>3</sub>" RESIDENZIALE - EX ZONA P.E.E.P. DEL P.di F.

(Comprende le ex aree di espansione per edilizia sovvenzionata, agevolata o convenzionata regolamentate dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, L. n. 167/1962 approvato con DPGR n° 1786/1974 ed oggi non più vigente)

La normativa di attuazione del PRG conferma i seguenti parametri:

ZONA RESIDENZIALE indice fabbricabilità fondiaria 3,5 mc/mq,

- R.C. = 4/10;
- Altezza massima dei fabbricati m. 15,00
- Numero massimo dei piani, compreso il piano terreno o rialzato, n° 4
- Distanze tra gli edifici non posti sul confine con pareti cieche: è prescritta una distanza pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di m. 10
- Distanza minima del fabbricato dai confini del lotto m. 5
- Distanza minima tra i fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, pari alla larghezza della sede stradale maggiore di:
  - m. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a m. 7
  - m. 7,5 per lato, per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15
  - distanza dall'asse attrezzato m. 5
- Non sono ammessi cortili chiusi o chiostrine
- Destinazione d'uso: residenza, uffici, attività artigianali-commerciali.
- Strumento di attuazione : P.di L.

Art. 20

ZONA "C<sub>1</sub>" EDILIZIA AGEVOLATA E CONVENZIONATA

Destinazione d'uso:

- 1) residenze per l'Edilizia Agevolata e convenzionata.
- 2) Uffici, attrezzature commerciali e pubblici esercizi

- Indice di fabbricabilità fondiaria                      mc/mq 2,5

Attrezzature:

- Spazi pubblici attrezzati                                      mq/ ab 9,0

- Parcheggi pubblici    mq/ ab 2,5

- Altezza    m 12,00

- Numero piani    n. 4 + p.t.

A) - distacco minimo degli edifici:

- in rapporto all'altezza    100% h

- Assoluto    m 10,00

B) distacco minimo dai confini:

- In rapporto all'altezza    50% h

- Assoluto    m 5,00

- Parcheggi nel lotto    mq/mc 1/10

- Indice di piantumazione    n/mc. 1/10

- Superficie minima d'intervento                                      (quella del comparto)

- Strumento di attuazione    C.E.

C) Distacco dal ciglio della strada                                      min. m 6,00

- Rapp. L. strada/h fabbricato    (vedi D.M. 24.1.1986 punti C2, C3 e C4)

D) Vincoli    (vedi Tavv. n° 4 ed art. 30..)

Art. 20.A

ZONA "C<sub>1.1</sub>"

**RESIDENZIALE E/O EDILIZIA AGEVOLATA E CONVENZIONATA**

Destinazione d'uso:

- 1) residenziale per l'Edilizia Agevolata e convenzionata.
- 2) residenze

- Indice di fabbricabilità territoriale                      mc/mq 1,0

Attrezzature:

- Spazi pubblici attrezzati                                      mq/ ab 9,0

- Parcheggi pubblici    mq/ ab 2,5

- Altezza    m 12,00

- Numero piani    n. 4 + p.t.

- In rapporto all'altezza                                      50% h (è ammessa la costruzione a confine)

A) - distacco minimo degli edifici:

- in rapporto all'altezza                                      100% h

- Assoluto    m 10,00

B) distacco minimo dai confini:                              min. m 6,00 (o in allineamento)

- In rapporto all'altezza                                      50% h

- Assoluto    m 5,00

- Parcheggi nel lotto    mq/mc 1/10

- Indice di piantumazione                                      n/mc. 1/10

- Superficie minima d'intervento                              (quelle del comparto)

- Strumento di attuazione                                      P.P./P di L.

C) Distacco dal ciglio della strada                              min. m 6,00

- Rapp. L. strada/h fabbricato                              (vedi D.M. 24.1.1986 punti C2, C3 e C4)

D) Vincoli    (vedi Tavv. n° 4 ed art. 30..)

## Art. 21

### ZONA "C<sub>2</sub>" RESIDENZIALE DI ESPANSIONE DEL P. di F.

Comprende l'area già classificata "C" dal P. di F. e non ancora interamente completata dal Piano di Lottizzazione in atto.

La normativa di attuazione del PRG conferma i seguenti parametri.

- Strumento di attuazione	P.di L./ P.P.
- Indice fondiario	3,5 mc/mq
- Max. sup. coperta	4 / 10 mq/mq
- H max fabbricati	15 mt.
- Num. Max piani (compreso p.t o p.r.)	n° 4
- Distanza min. confine lotto	5,00 mt
- " " dai fabbricati	10,00 mt
Indice di piantumazione	125 n/ha

Sono consentite le demolizioni, le successive eventuali ricostruzioni dovranno rispettare i presenti limiti di densità e di altezza.

Art. 22

ZONA "D<sub>p</sub>" IMPIANTI PRODUTTIVI

(Commercianti, Artigianali e Turistici)

Destinazione d'uso:

1) (art. 27 L. n. 865/71)

2) laboratori artigiani e depositi:

Attrezzature : nei nuovi insediamenti di carattere commerciale direzionale e turistico, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazi pubblici, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinate a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della L. n° 765/67 e succ. modifiche).

- Indice di copertura mq/mq 0,50

- Altezza m. 7,50 (nella redazione dello strumento di attuazione, possono stabilirsi h. differenti)

A) distacco minimo dagli edifici:

- In rapporto all'altezza m/m 100% h

- Assoluto m 10,00

B) distacco minimo dai confini:

- In rapporto all'altezza m/m 100% h

- Assoluto m 5,00

- Indice di piantumazione n/Ha 100

- Superficie minima di intervento quella del comparto

- Lotto minimo mq 1500

- Strumento di attuazione P.L.P./P.di L./C.E.

C) Distacco dal ciglio della strada Min. m 6,00

D) Vincoli (vedi Tav.n°4 ed artt.30..)

- Rapp. = L. strada/h. fabbricato (vedi D.M.L.L.PP.16.01.96, punti c2, c3 e c4)

## NORME PER IMPIANTI PRODUTTIVI

Il Consiglio Comunale, qualora lo ritenga opportuno, può, con proprio deliberato, imporre la redazione di P.I.P. o di P. di L. estesi a comparti omogenei da individuarsi in sede Consiliare, diversamente da come configurato da presente Piano, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.

### - ATTUAZIONE DEL P.I.P.

La formazione e l'approvazione del Pip equivale a dichiarazione o indifferibilità urgenza e pubblica utilità delle opere in esso previste.

Le aree espropriate dal Comune verranno cedute nella misura del 50% in concessione del diritto di superficie per 99 anni alle ditte che ne abbiano fatto richiesta; l'altro 50% può essere reso definitivamente in proprietà con vincolo di destinazione. Il PIP comprenderà la viabilità interna di zona, gli spazi per parcheggi pubblici a servizio delle aree produttive, le fasce a verde elementare nonché l'articolazione in lotti fabbricabili con norme di intervento.

### - ATTUAZIONE DEL P.di L.

Le aree destinata ad Insediamenti Produttivi possono essere attuate anche con P. di L. (art. 8 L. n° 765/67) di iniziativa privata.

La convenzione stipulata tra l'A.C. ed il concessionario conterrà un concordato merito a:

- 1) modalità e tempi di attuazione delle opere.
- 2) oneri urbanizzativi a carico dei lottizzanti.
- 3) finalità a carico del concessionario in caso di inadempienze.

Per quanto attiene al primo comma si precisa quanto segue:

La convenzione conterrà un concordato tra concedente e concessionario in merito al:

- tipo di lavorazione;
- tipi di impianti;
- n° addetti previsti;
- tipo di attività;
- rispetto della normativa in materia di prevenzione infortunistica e insalubrità e pericolosità delle lavorazioni art. 216 TU leggi sanitarie;



- rispetto della normativa in materia di prevenzione dell'inquinamento atmosferico (DPR n° 203/88 e successive modifiche ed integrazioni);

- rispetto della normativa in materia delle acque dall'inquinamento (D. L.vo n° 152/99 e successive modifiche ed integrazioni).

Per gli impianti produttivi esistenti ( $D_{pe}$ ), o dismessi, qualora il lotto risulti già sovraedificato in relazione ai parametri fissati dalle presenti norme, è ammesso l'incremento del volume e della superficie esistente, per adeguamento alle norme vigenti in materia di sicurezza e igiene, nella misura del 20% dell'esistente, tramite C. E..

Non sono ammesse in zona "D" costruzioni residenziali; è ammessa la sola residenza di servizio, non superiore a 300 mc. v.p.p., destinata ad alloggio del custode o del titolare della ditta per ogni attività produttiva.

Per i manufatti esistenti, sono ammissibili, con C.E., interventi di recupero e ristrutturazione.

Per i comparti inferiori a mq 5.000, già delimitati da almeno un asse viario esistente, localizzati all'interno del centro abitato, è ammessa l'attuazione, tramite C.E.;

il progetto a farsi dovrà specificare e/o prevedere secondo il caso:

- La viabilità di transito e di penetrazione interna, nonché le aree destinate ad attrezzature in aderenza agli standards fissati dall'art. 22;
- Le caratteristiche e la localizzazione degli impianti di smaltimento;
- Quanto previsto dall'art. 31 L. n. 1150/42 e art. 10 L. n. 10/765, comma 5;

per detti comparti potranno realizzarsi solo interventi commerciali con annessi laboratori artigiani e turistici; le richieste di attuazione possono essere inoltrate solo da chi è iscritto alla Camera di Commercio o analogo ente. Per le attività produttive agricole in atto sono ammessi interventi per l'ottenimento di finanziamenti pubblici, nonché impianti per la trasformazione dei prodotti di serra, con i parametri della zona E.

### Art. 23

#### ZONA "ASI" IMPIANTI PRODUTTIVI INDUSTRIALI

Tale zona viene disciplinata dalle Norme di cui al Piano Regolatore delle Aree di Sviluppo Industriale.



Art. 24

ZONA "EB" AGRICOLA (AREE INCOLTE, PASCOLIVE E BOSCHIVE)

Destinazioni d'uso:

- |   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| 1) residenza  |                                   |
| 2) impianti occorrenti per la conduzione dei fondi agricoli |                                   |
| 3) allevamenti zootecnici                                   |                                   |
| - Indice di copertura                                       | mq/mq                             |
| - Indice di fabbricabilità fondiaria                        | mc/mq 0,003                       |
| - Superficie minima del lotto                               | mq 10.000                         |
| - Numero dei piani  | n° 1                              |
| A) distacco minimo dagli edifici:                           |                                   |
| - In rapporto all'altezza                                   | m/m                               |
| - Assoluto  | m 10,00                           |
| B) distacco minimo dai confini:                             |                                   |
| - In rapporto all'altezza                                   | m/m 100% h                        |
| - Assoluto  | m 10,00                           |
| - Strumento di attuazione                                   | concessione edilizia              |
| C) Distanza dal ciglio delle strade                         | (D.M. 1404/68 e D.L. 285/74)      |
| D) distanza dal ciglio della strada vicinale                | m 20,00                           |
| - Vincoli   | (vedi Tav. n° 4 ed artt. 30 e 31) |

Gli allevamenti zootecnici devono distare non meno di 2.000 mt, dai centri abitati, e 200 mt dalle strade SS. e Provinciali.

Art. 25

**ZONA "E" AGRICOLA (AREE SEMINATIVO E A FRUTTETO)**

Destinazioni d'uso:

- 1) residenza
- 2) impianti occorrenti per la conduzione dei fondi agricoli
- 3) interventi agroturistici

- Indice di copertura	mq/mq
- Indice di fabbricabilità fondiaria abitaz.	mc/mq 0,03
- Indice di fabbricabilità fondiaria pertinenze	mq 0,10
- Superficie minima del lotto	mq 10.000
- Numero dei piani	n° 2

A) distacco minimo dagli edifici:

- In rapporto all'altezza	m/m
- Assoluto	m 10,00

B) distacco minimo dai confini:

- In rapporto all'altezza	m/m 100% h
- Assoluto (per stalle)	m 20,00

- Assoluto (per abitazioni e depositi non nocivi)	m 5,00
---	--------

- Strumento di attuazione  
concessione edilizia

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

D) distanza dal ciglio della strada vicinale  
m 10,00

- Vincoli  
(vedi Tav. n° 4 ed artt.30)

Gli allevamenti bufalini devono distare non meno di 2.000 mt, dai centri abitati, e 200 mt dalle SS. e provinciali.

## NORME PER ZONE AGRICOLE

Nel computo dei volumi abitativi non sono da conteggiarsi le tettoie o i porticati aperti per almeno due lati destinate a legnaia e deposito attrezzi fino ad un massimo di 50mq.

Per le stalle, i silos, i magazzini e i locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari, ovvero per tutte le pertinenze agricole è stabilito l'indice di fabbricabilità territoriale rispetto al fondo, non maggiore di 0,10 mc/mq;

altresì per gli allevamenti zootecnici che possono essere consentiti esclusivamente nelle zone boschive, incolte e pascolive, con l'eccezione degli allevamenti bufalini che potranno avvenire ovunque, non vanno superati i seguenti limiti:

- indice di copertura 0,05;
- minima distanza dai confini mt 20.

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

- Per le necessità abitative, dell'imprenditore agricolo a titolo principale, è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Urbanistico Comunale

In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc, compreso l'esistente abitativo.

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

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

Nelle zone agricole la concessione ad edificare per le residenze può essere rilasciata per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia e ai proprietari concedenti; nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto e considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della Legge 9 maggio 1975, n. 153.

Le serre vanno realizzate conformemente quando previsto dalle Leggi Regionali vigenti in materia.

Inoltre è consentito:

- L'attività e l'installazione di manufatti connessi alla trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, coltivati sul fondo;
- Interventi agrituristici, (come definiti dalle relative LL.RR.), nonché trattorie, impianti sportivi e strutture ricreative; (detti interventi possono essere effettuati soltanto dagli operatori iscritti nei relativi albi Regionali); gli interventi sono consentiti con I.f. mc/mq 0,07.

Art. 26

**ZONA "Sp" SPAZI PUBBLICI**

(D.M. n. 1444 2/4/68 ART. 3)

Destinazione d'uso:

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

Nelle more d'attuazione é ammesso l'installazione di box privati non infissi stabilmente al suolo, per periodi di tempo di 6 mesi, aventi dimensione max di mq 24.

Art. 27

**ZONA "F" SPAZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE**

(D.M. 1444/68 art. 4)

Destinazione d'uso:

1. spazi per attrezzature pubbliche di interesse generale per l'istruzione superiore all'obbligo.

Art. 28

**URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

L'Amministrazione Comunale, in funzione delle "zone omogenee" (art. 2 D.M. 1444/68) previste dal PRG, provvederà alla redazione dei "Progetti generali" finalizzati alla programmazione e realizzazione delle opere di rete.

Art. 29

**NORME DI INTERVENTO NELLE AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE**

**SERVIZI [("Sp") ("F")]**

**COLLETTIVE E PUBBLICI**

Le aree per attrezzature collettive e pubblici servizi individuate nelle tavole del presente P.R.G. sono soggette a vincolo di destinazione, subordinate all'esproprio indennizzato per pubblica utilità.

In dette aree gli interventi possono essere anche di iniziativa privata, previo convenzionamento con l'Amm. Comunale.

La destinazione specificamente indicata per ogni area indicata ed elencata nella tavola del P.R.G. é da ritenersi di massima e programmatica, e non pregiudica la facoltà dell'A.C., di individuare, nel corso dell'attuazione del Piano, una diversa destinazione, di uso pubblico, ove ne ricorrono giustificati motivi.

La variazione di destinazione é sancita da delibera del Consiglio Comunale. Le aree espropriate entreranno a far parte del patrimonio indisponibile del Comune.

Fabbricati esistenti possono essere demoliti.

Fino alla data dell'esproprio i proprietari dei fondi conservano il diritto a continuare le attività cui attualmente sono destinate le aree in oggetto; é altresì ammessa la realizzazione di opere necessarie alla conduzione dei fondi agricoli (pozzi, recinzioni ecc.) che non compromettono o rendano onerosa per l'A.C. l'attuazione delle previsioni del Piano. In sede di realizzazione delle attrezzature deve essere garantita l'accessibilità ai fondi privati interclusi.

**PARAMETRI**

- Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 2.5
- Indice di fabbricabilità fondiaria (per imp. di calcio) mc/mq 0.5
- Altezza m 10,00
- Numero piani n. 3
- A) distacco minimo degli edifici:
  - In rapporto all'altezza 100% h

- Assoluto	m 10,00	
B) distacco minimo dai confini:		
- In rapporto all'altezza	50% h	
- Assoluto	m 5,00	
- Parcheggio nel lotto	mq/mc 1/5	
- Parcheggio nel lotto per impianti sportivi	(secondo norme CONI)	
- Superficie minima di intervento:	intero comparto	
- Strumento di attuazione	C. E.	
C) Distacco dal ciglio della strada	Min. m 6,00	
- Rapp. L. strada/h fabbricato	(vedi D.M.LL.PP.16.01.1996 punti C2, C3 e C4)	
D) Vincoli	(vedi Tav. n°4 ed artt.30)	

(Per le attrezzature private di uso pubblico valgono gli stessi parametri).

#### Art. 29a

### AREE PER ATTENDAMENTI E ROULOTTOPOLI

In riferimento alla delibera di G.R. n° 1070/95, è stata individuata un'area in località mercato, da utilizzare in caso di eventuali emergenze. L'uso della stessa sarà disciplinato secondo le esigenze specifiche, dai responsabili della Protezione Civile.

#### Art. 29b

### AREE PER ATTIVITA' DI SPETTACOLO VIAGGIANTE

Le aree per le attività di cui alla legge n° 337/1968 art. 9, (installazione circhi e spettacoli viaggianti), sono da ritenersi individuate ogni qualvolta se ne ravvisi la necessità nella fascia di rispetto cimiteriale e nell'area mercato.

Il responsabile dell'U.T.C., in relazione alle norme vigenti ne disciplinerà l'uso con atti autorizzativi.



## CAPITOLO IV

### ZONE E PARTI DEL TERRITORIO SOGGETTE A VINCOLO

#### Art. 30

#### ZONE VINCOLATE

Sono comprese in tali zone:

- 1) "VI " Zona con vincolo idrogeologico
- 2) "VA " Zona agricola con vincolo (L. n° 431/85 art. 1 p.m.)(archeologico)
- 3) "VF " " " " " (L. n° 431/85 art. 1 p.c)( fiumi e torrenti)
- 4) "VB " " " " " (L. n° 431/85 art. 1 p.g.)(boschi e zone percorse dal fuoco)
- <sup>C3 e C4</sup>5) "VUC " " " " (L. n° 431/85 art. 1 p.h.)(usi civici)
- 6) "VC " Zona agricola di rispetto cimiteriale
- 7) "VFER " Zona di rispetto ferroviario
- 8) "VAQ " " " " acquedotto
- 9) "5ARF "Aree a rischio frane

#### Art. 31

#### VI- ZONA CON VINCOLO IDROGEOLOGICO

Nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico qualsiasi intervento è subordinato al competente N.O. dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste. All'interno di tali zone, qualsiasi tipo di edificazione è consentita fino all'indice max. di mc/mq 0.003, indipendentemente dalla destinazione di zona e dalla coltura in atto.

#### Art. 32

#### VA, VF, VB e VUC - ZONA AGRICOLA CON VINCOLI (L. n° 431/85)

In tali zone il rilascio di concessione edilizia è subordinato al preventivo nulla osta della Regione ai sensi del D.Leg.vo n° 490 del 29/10/1999 artt. 146 e 151.

### Art. 33

#### **VC - ZONA AGRICOLA DI RISPETTO CIMITERIALE**

In tale zona non possono essere autorizzate nuove costruzioni di qualsiasi natura.

Sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura, coltivazioni agricole con impianti di serre, nonché parcheggi pubblici e privati, e la ristrutturazione, con aumento di volume del 15% degli edifici esistenti.

La fascia di rispetto cimiteriale é riportata sul P.R.G., così come individuata sul P. di F., essendo stata la stessa ridotta e perimetrata con apposita variante al P.di F., approvata con D.P.G.R. n° 2228/27.12.74.

### Art. 34

#### **VFER - ZONA AGRICOLA DI RISPETTO FERROVIARIO**

Sono vietate le edificazioni, per una fascia di profondità di:

- mt. 30 dall'asse dell'ultimo binario.

Distanze in deroga possono essere autorizzate dall'Ente Ferroviario.

### Art. 35

#### **VAQ - ZONA AGRICOLA DI RISPETTO ACQUEDOTTO**

La distanza di rispetto da osservarsi dall'acquedotto è quella prevista dalle Leggi vigenti, e comunque non meno di mt.10,00 dall'asse della condotta.

### Art. 36

#### **ARF - AREE A RISCHIO FRANE**

L'Autorità di Bacino sulla "Carta delle aree a rischio di frana molto elevato" individua n° cinque aree a rischio;

per le aree ricadenti in zona agricola è vietata qualsiasi edificazione, per l'unica area limitrofa al centro abitato l'eventuale edificabilità è comunque subordinata ad indagini geologiche specifiche atte a definire i limiti dell'area interessata e l'entità del rischio.

## CAPITOLO V USO DEL TERRITORIO

### Art. 37

#### VERDE DI RISPETTO PRIVATO

Nelle zone destinate a "verde di rispetto privato" è vietata qualsiasi modifica dello stato dei luoghi. E' consentita la sola sistemazione a verde del fondo.

### Art. 38

#### DISTANZE DEGLI ELETTRODOTTI

Lungo i tracciati degli elettrodotti sono da osservarsi le distanze di rispetto fissate dal D.P.C.M. 23.4.1992, G.U. 6.5.1992 e successive modifiche ed integrazioni.

### Art. 39

#### NORME PER ANTENNE E RIPETITORI

I ripetitori e antenne radio devono distare non meno di mt 500 dal perimetro della zonizzazione del PRG, ovvero delle zone A, B, C, DP, Sp, F; e non meno di mt. 100 dal più vicino fabbricato in zona agricola.

### Art.40

#### ATTIVITÀ ESTRATTIVE

NELL'INTERO TERRITORIO COMUNALE SONO VIETATE NUOVE CAVE, FATTE SALVE LE DISPOSIZIONI REGIONALI IN MATERIA.

L'esercizio delle attività estrattive é consentito nel rispetto delle leggi statali e della Leggi Regionali n° 54 del 13 dicembre 1985 e n° 17/13.04.95, comunque nella salvaguardia dei valori ambientali ed idrogeomorfologici.

Le superfici coperte per la realizzazione delle opere connesse all'esercizio estrattivo non possono superare 1/10 dell'area di proprietà e sono rilasciate dal Responsabile dell'U.T.C. in assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque. Le attività estrattive non sono consentite nelle zone comprese nel perimetro del vincolo idrogeologico, e dei vincoli di cui alla L. n° 431/85.

#### Art. 41

### DETERMINAZIONE USO AGRICOLO DEL SUOLO

La carta dell'uso del suolo e delle attività culturali in atto individua, ai sensi della L.R. n° 14/82 e L.R. n° 2/87 art. 1, il carattere prevalente della cultura in atto nelle zone non urbanizzate; nei casi di dubbia determinazione creati, dal limite tra zone, dalla scala di rappresentazione, ecc., per l'esatta individuazione della coltura in atto, si rimanda ad idonea certificazione catastale, o a relazione agronomica con rilievo fotografico, prodotta dal richiedente la concessione. Tale documentazione va anche prodotta all'atto della richiesta del certificato di destinazione urbanistica.

#### Art. 42

### ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Le emissioni acustiche delle attività da insediarsi sul territorio dovranno essere compatibili con la zonizzazione acustica, riportate nelle tav. allegate al P.R.G..

#### Art. 43

### POTERI IN DEROGA

Il dirigente dell'Ufficio Urbanistico Comunale, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nel rispetto della legislazione vigente, ha facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente regolamento ed alla norma di attuazione del P.R.G. limitatamente ai casi di edifici ed impianti, pubblici o privati di interesse generale. Le procedure sono quelle fissate dall'art. 16 della Legge 06.08.1967 n° 765 e dall'art. 3 della Legge 21 dicembre 1955 n° 1357 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 44

**LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO**

Per quanto non previsto nelle presenti norme é di riferimento la Legislazione Urbanistica Nazionale e Regionale.

Art. 45

**NORME TRANSITORIE**

Le norme del presente Piano non si applicano ai progetti edilizi per i quali già sia stata rilasciata la Concessione Edilizia.

## INDICE

<b>TITOLO I</b>	<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>	
<b>CAPITOLO I</b>	<b>GENERALITÀ</b>	
ARTICOLO 1	APPLICAZIONE DEL PIANO .....	pag. 1
<b>CAPITOLO II</b>	<b>DESTINAZIONI D'USO</b>	
ARTICOLO 2	DESTINAZIONI D'USO .....	pag. 2
<b>TITOLO II</b>	<b>ATTUAZIONE DEL PIANO</b>	
<b>CAPITOLO I</b>	<b>ATTUAZIONE DEL PIANO</b>	
ARTICOLO 3	MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO .....	pag. 3
ARTICOLO 4	INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO .....	pag. 3
ARTICOLO 5	STRUMENTI DI ATTUAZIONE	pag. 4
ARTICOLO 6	LAVORI AMMESSI IN ASSENZA DEI P.P. ....	pag. 8
ARTICOLO 7	INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO .....	pag. 8
ARTICOLO 8	CONCESSIONI EDILIZIE PER LOTTI INTERCLUSI	pag. 8
<b>TITOLO III</b>		
<b>CAPITOLO I</b>	<b>ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE</b>	
	<b>GENERALE</b>	
ARTICOLO 9	DISTANZE A PROTEZIONE DEL NASTRO STRADALE	pag. 10
ARTICOLO 10	AREE DESTINANTE ALLE SEDI VIARIE .....	pag. 11
<b>CAPITOLO II</b>		
ARTICOLO 11	LA ZONIZZAZIONE ED I VINCOLI DEL PRG	pag. 13
<b>CAPITOLO III</b>		
ARTICOLO 12	ZONE RESIDENZIALI (ZONE "A", "B" e "C")	pag. 14
ARTICOLO 13	FATTIBILITÀ GEOLOGICA E GEOTECNICA	pag. 14



ARTICOLO 14	BOX AUTO	pag. 14
ARTICOLO 15	ZONA "A" RESIDENZIALE A TUTELA .....	pag. 15
ARTICOLO 16	ZONA "B <sub>0</sub> " RESIDENZIALE SATURA	pag. 17
ARTICOLO 17	ZONA "B <sub>1</sub> " RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	pag. 18
ARTICOLO 18	ZONA "B <sub>2</sub> " RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	pag. 20
	...	
ARTICOLO 19	ZONA "B <sub>3</sub> " EX ZONA PEEP DEL P. di F.	pag. 22
ARTICOLO 20	ZONA "C <sub>1</sub> " EDILIZIA AGEVOLATA E CONVENZIONATA	pag. 23
ARTICOLO 21	ZONA "C <sub>2</sub> " RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	pag. 24
ARTICOLO 22	ZONA "D <sub>p</sub> " IMPIANTI PRODUTTIVI	pag. 25
ARTICOLO 23	ZONA "ASI" IMPIANTI PRODUTTIVI INDUSTRIALI	pag. 27
ARTICOLO 24	ZONA "E <sub>B</sub> " AGRICOLA (Aree incolte, pascolive e boschive)	pag. 28
ARTICOLO 25	ZONA "E" AGRICOLA (Aree seminativo e a frutteto)	pag. 29
ARTICOLO 26	ZONA "S <sub>p</sub> " SPAZI PUBBLICI (D.M. n°1444 2/4/68 Art. 3)	pag. 32
ARTICOLO 27	ZONA "F" SPAZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE (D.M. n° 1444/68 Art. 4)	pag. 32
ARTICOLO 28	URBANIZZAZIONE PRIMARIA	pag. 32
ARTICOLO 29	NORME DI INTERVENTO NELLE AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE COLLETTIVE E PUBBLICI SERVIZI ("S <sub>p</sub> ")("F")	pag. 33
<b>CAPITOLO IV</b>	<b>ZONE E PARTI DEL TERRITORIO SOGGETTE A VINCOLO</b>	
ARTICOLO 30	ZONE VINCOLATE	pag. 35
ARTICOLO 31	ZONA CON VINCOLO IDROGEOLOGICO	pag. 35

ARTICOLO 32	ZONA AGRICOLA CON VINCOLI (L. n° 431/85)	pag. 35
ARTICOLO 33	ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE.....	pag. 36
ARTICOLO 34	VFER - ZONA DI RISPETTO FERROVIARIO....	pag. 36
ARTICOLO 35	VAQ - ZONA AGRICOLA DI RIEPSETTO ACQUEDOTTO....	pag. 36
ARTICOLO 36	ARF - AREE A RISCHIO FRANE	pag. 36
<b>CAPITOLO V</b>	<b>USO DEL TERRITORIO</b>	
ARTICOLO 37	VERDE DI RISPETTO PRIVATO.....	pag. 37
ARTICOLO 38	DISTANZE DEGLI ELETTRODOTTI....	pag. 37
ARTICOLO 39	NORME PER ANTENNE E RIPETITORI	pag. 37
ARTICOLO 40	ATTIVITA' ESTRATTIVE	pag. 37
ARTICOLO 41	DETERMINAZIONE USO AGRICOLO DEL SUOLO .	pag. 38
ARTICOLO 42	ZONIZZAZIONE ACUSTICA	pag. 38
ARTICOLO 43	POTERI IN DEROGA .....	pag. 38
ARTICOLO 44	LEGISLAZIONI DI RIFERIMENTO .....	pag. 39
ARTICOLO 45	NORME TRANSITORIE .....	pag. 39

TPI EDILIZI COMUNE DI SPARANISE

DESTINAZIONE DI ZONA	SIMBOLOGIA	ATTREZZATURE										DISTACCO MINIMO					STRUMENTO DI ATTUAZIONE	NOTE					
		Indice di fabbricabilità (art. 10)	1,5 mq/ab	2 mq/ab	3 mq/ab	4 mq/ab	5 mq/ab	6 mq/ab	Indice di fabbricabilità (art. 11)	Superficie minima del lotto (mq)	Indice di coperture (mq/mq)	Altezza (m)	Volume massimo (mq)	Numero dei piani	Indice di fabbricabilità (art. 12)	In rapporto all'area (mq/m)			In rapporto all'altezza (mq/m)	Max. area (mq)	Max. altezza (m)	Spazi liberi (mq)	Indice di pianificazione (mq/ha)
A	Residenziale a tutela		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	PR P.P. C.E.	VEDI ART. 15
B <sub>1</sub>	Residenziale saturata		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	CE.	
B <sub>2</sub>	Residenziale di completamento		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	CE.	VEDI ART. 17
B <sub>3</sub>	Residenziale di completamento		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	CE.	VEDI ART. 18
B <sub>4</sub>	Residenziale (ex P.E.E.P.)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	P. di L.	VEDI ART. 19
C <sub>1</sub>	Edilizia agevolata e convenzionata		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	CE.	VEDI ART. 20
C <sub>1a</sub>	Edilizia agevolata convenzionata		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	P. di L. P.P.	VEDI ART. 20
C <sub>1b</sub>	Residenziale (del P.D.F.)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	P. di L. P.P.	VEDI ART. 21
D <sub>p</sub>	Impianti produttivi		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	P.I.P. P. di L. C.E.	VEDI ART. 22
VEDI NORME DEL P. R. G. DELLE AREE DI SVILUPPO INDUSTRIALE																							
E <sub>B</sub>	Agricola		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	CE.	VEDI ART. 24
E	Agricola		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	CE.	VEDI ART. 25
S <sub>p</sub>	Spazi pubblici		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	CE.	
F <sub>1</sub>	Spazi pubblici		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	CE.	

VEDI ARTT. N. 26-27-28

VEDI ARTT. N. 26-27-28