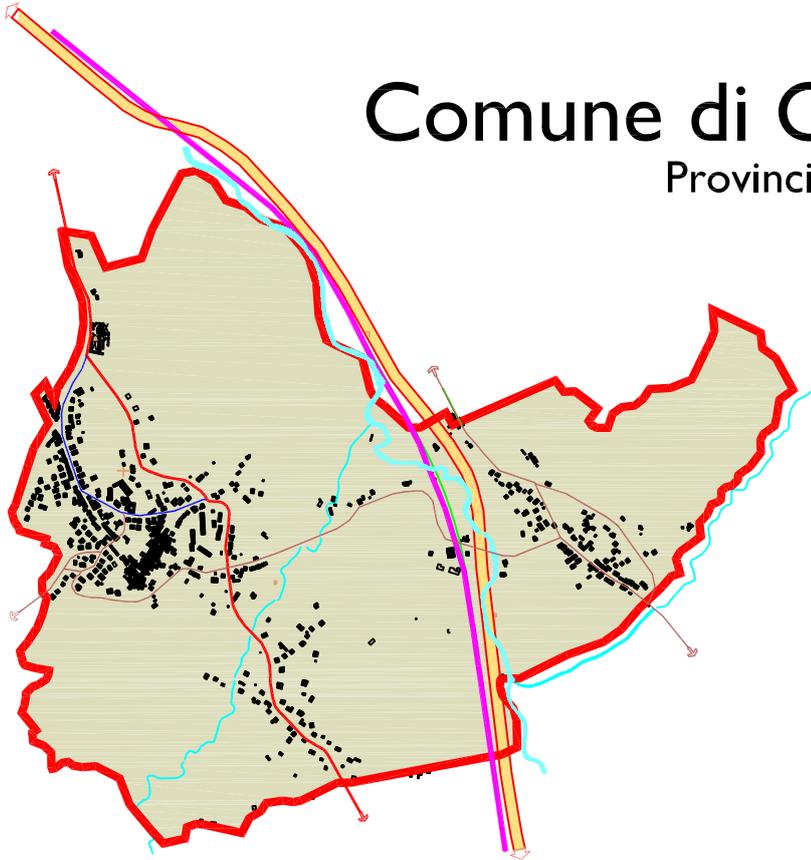


# Comune di Cesinali

Provincia di Avellino



## Piano Urbanistico Comunale

**SINDACO**  
Dott. Dario Fiore

**PROGETTISTA**  
Arch. FEDERICO GRIECO

RUP

Elaborato :

**A2**

**Norme Tecniche di Attuazione**

adeguate alle osservazioni degli Enti sovraordinati

archivio: CESINALI/PUC/22

file DWG:

Data:

COMUNE DI CESINALI  
AVELLINO



# **Piano Urbanistico Comunale**

**“NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE”**

INDICE

**TITOLO I - NORME GENERALI**

CAPO I	FINALITÀ DEL PIANO	pag. 5
Art. 1	OBIETTIVI DEL PIANO	pag. 5
Art. 2	APPLICAZIONE DEL PIANO	pag. 6
Art. 3	NORME VALIDE SU TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE	pag. 6
Art. 4	TUTELA DEL TERRITORIO DAI RISCHI	pag. 8
Art. 5	ELABORATI COSTITUENTI IL P.U.C.	pag. 8
CAPO II	INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	pag. 10
Art. 6	DESCRIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	pag. 10

**TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO**

CAPO I	ATTUAZIONE DEL PIANO - Modalità di attuazione	pag. 15
Art. 7	DISPOSIZIONI STRUTTURALI E PROGRAMMATICHE	pag. 15
Art. 8	PRESCRIZIONI GENERALI	pag. 16
Art. 9	PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)	pag. 17
Art.10	REDAZIONE ED APPROVAZIONE DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI	pag. 18
Art.11	INTERVENTI EDILIZI DIRETTI	pag. 18
Art.12	UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI E COMPOSIZIONE DEL LOTTO MINIMO	pag. 19
Art.13	DESTINAZIONI D’USO	pag. 19
Art.14	TERMINI DI VALIDITA’ DEL PERMESSO A COSTRUIRE	pag. 20

**TITOLO III - ZONE NORMATIVE URBANE**

CAPO I	PRESCRIZIONI PARTICOLARI - PREMESSA	pag. 21
Art. 15	DIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE	pag. 22
Art. 16	DISCIPLINA DEL PIANO E RETE ECOLOGICA COMUNALE	pag. 23
CAPO II	ZONE PREVALENTEMENTE A CARATTERE RESIDENZIALE	pag. 23
	AREE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO “A”	pag. 23
Art. 17	CENTRO STORICO – NORME GENERALI	pag. 23
Art. 18	TIPOLOGIE E DEFINIZIONE INTERVENTI	pag. 24
Art. 19	NORME D’INTERVENTO EDILIZIO	pag. 25
	AREE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO “B”	pag. 28
Art. 20	AREE PARZIALMENTE O TOTALMENTE EDIFICATE	pag. 28
Art. 21	AREE RESIDENZIALI ESISTENTI SATURE	pag. 28
Art. 22	AREE RESIDENZIALI D’INTEGRAZIONE	pag. 30
Art. 23	AREE RESIDENZIALI ESISTENTI PIANO DI ZONA	pag. 31
Art. 24	AREE A VERDE PRIVATO DI PERTINENZA	pag. 31
Art. 25	AREE PER ATTIVITA’ TURISTICO-RICREATIVE	pag. 31

**TITOLO IV – ZONE PRODUTTIVE**

CAPO I	AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	pag. 32
Art. 26	AREE PRODUTTIVE INDUSTRIALI/ARTIGIANALI ESISTENTI “D1”	pag. 33
Art. 27	AREE PRODUTTIVE INDUSTRIALI/ARTIGIANALI DA RIQUALIFICARE “D2”	pag. 34
Art. 28	AREE PRODUTTIVE INDUSTRIALI/ARTIGIANALI (P.I.P.) “D3”	pag. 35

**TITOLO V - ZONE NORMATIVE EXTRAURBANE ( zone agricole )**

CAPO I	ZONE AGRICOLE	pag. 37
Art. 29	UTILIZZAZIONE AI FINI EDILIZI DELLE AREE AGRICOLE	pag. 37
Art. 30	DIMENSIONAMENTO DELL'EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA	pag. 38
Art. 31	AREE AGRICOLE ORDINARIE COMPLEMENTARI ALLA CITTA'	pag. 40
Art. 32	AREE AGRICOLE BOSCADE O CON COLTURE PREGIATE	pag. 41
Art. 33	AREE AGRICOLE DI CONTINUITA' ECOLOGICA	pag. 41

#### **TITOLO VI – ZONE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE GENERALE**

CAPO I	INDIVIDUAZIONE AREE	pag. 43
Art. 34	AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO	pag. 43
Art. 35	AREE PER ATTREZZATURE SCOLASTICHE	pag. 44
Art. 36	AREE PER ATTREZZATURE RELIGIOSE	pag. 44
Art. 37	AREE PER VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	pag. 45
Art. 38	AREE PER ATTREZZATURE SPORTIVE PUBBLICHE	pag. 45
Art. 39	AREE PER STRUTTURE DI SERVIZIO	pag. 46
Art. 40	AREE PER ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE PRIVATE	pag. 46

#### **TITOLO VII – AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA**

Art. 41	AREE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA "R1"	pag. 47
Art. 42	AREE DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE "R2"	pag. 48

#### **TITOLO VIII – VIABILITA' E PARCHEGGI**

Art. 43	AREE DI SERVIZIO ALLA VIABILITA'	pag. 49
Art. 44	AREE PER PARCHEGGIO PUBBLICO	pag. 49
Art. 45	VIABILITA'	pag. 50
Art. 46	INTERVENTI SULLA VIABILITA' ESISTENTE	pag. 50
Art. 47	INTERVENTI PER LA VIABILITA' URBANA DI PROGETTO	pag. 51

#### **TITOLO IX - LIMITI ALLA ATTIVITA' DI TRASFORMAZIONE**

CAPO I	ZONE DI RISPETTO	pag. 52
Art. 48	FASCE DI RISPETTO	pag. 52
Art. 49	AREA DI RISPETTO RISORSE IDRICHE	pag. 53
Art. 50	AREA DI RISPETTO CIMITERIALE	pag. 53

#### **TITOLO X – ULTERIORI PRESCRIZIONI**

Art. 51	AREE A RISCHIO IDROGEOLOGICO SOTTOPOSTE ALLE VERIFICHE PREVENTIVE PREVISTE DALLE NORME DEL PSAI	pag. 55
Art. 52	STAZIONI DI SERVIZIO E DISTRIBUTORI CARBURANTE	pag. 55
Art.52bis	AREE D'INTERESSE ARCHEOLOGICO	pag. 55

#### **TITOLO XI - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

Art. 53	NORME GENERALI	pag. 57
Art. 54	EDILIZIA ABUSIVA	pag. 57
Art. 55	INTERVENTI IN CONTRASTO CON IL PUC	pag. 57
Art. 56	TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI	pag. 58
Art. 57	DIFFORMITA' TRA ELABORATI DEL PIANO	pag. 58

**Note:**

- ✓ In blu le modifiche apportate in seguito alle osservazioni accolte con Delibera G.M. n.13 del 07/05/2019
- ✓ In rosso le prescrizioni ed integrazioni richieste dall'Ente Provincia di Avellino
- ✓ *In marrone le prescrizioni ed integrazioni richieste dall'ASL di Avellino*
- ✓ In viola le prescrizioni ed integrazioni richieste dalla Regione Campania – U.O.D sett. prov.le Genio Civile di Avellino
- ✓ In verde le indicazioni fornite dalla Soprintendenza Archeologica, Belle arti e Paesaggistica nel parere reso

## TITOLO I – NORME GENERALI

### CAPO I – FINALITA' DEL PIANO

Queste norme tecniche, sono parte integrante del PUC del comune di Cesinali e contemplano tutti quegli aspetti non traducibili graficamente sulla cartografia di progetto del piano.

Il Piano si prefigge come finalità la programmazione dell'intero territorio comunale, nell'ambito di un disegno complessivo di sviluppo, attraverso la tutela, gli assetti, le trasformazioni e le utilizzazioni del territorio, nel rispetto del principio di sostenibilità, e della pianificazione attuata a livello regionale e provinciale.

Le prescrizioni dello Studio geologico allegato al PUC sono da considerarsi prevalenti preliminarmente a qualsiasi intervento edile e/o opera edile e/o movimenti delle terre sul territorio.

#### **Art.1 - Obiettivi del Piano**

Il piano Urbanistico Comunale attraverso una corretta programmazione del territorio si prefigge il conseguimento dei seguenti obiettivi primari:

1. Riorganizzazione del tessuto edilizio;
2. Tutela e conservazione delle risorse agricole e del patrimonio ambientale e storico-culturale;
3. Tutela delle continuità delle reti ecologiche e difesa del suolo dal rischio naturale e antropico.
4. Valorizzazione delle peculiarità presenti a livello territoriale;
5. Incentivazione alla creazione di attività produttive sul territorio;
6. Miglioramento e completamento dei servizi e dell'edilizia privata.

I principi di sostenibilità ecologica ed ambientale sono alla base della disciplina di piano e si caratterizzano come presupposti per gli interventi attuativi futuri. Nelle presenti NTA tali principi sono declinati attraverso prescrizioni volte al miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici esistenti pubblici e privati, alla realizzazione di nuovi interventi edilizi sostenibili sotto il profilo energetico ed ambientale, al mantenimento ed alla valorizzazione della rete ecologica nel territorio urbano e rurale, alla conservazione e al ripristino di condizioni di permeabilità dei suoli anche negli

interventi edilizi diffusi, alla difesa ed all'incremento del patrimonio botanico-vegetazionale anche in contesto urbano.

### **Art.2 - Applicazione del Piano**

La pianificazione territoriale e urbanistica disciplina con un sistema normativo e di vincolo tutte le attività di iniziativa sia pubblica che privata che comportano una trasformazione significativa del territorio e nello specifico:

1 – Il PUC recepisce i vincoli contenuti nella legislazione nazionale e nei piani sovraordinati nonché i contenuti della pianificazione attuativa vigente.

2 – Le prescrizioni relative ai vincoli di cui al precedente comma hanno efficacia conformativa del diritto di proprietà, per cui devono essere considerate prevalenti rispetto alle altre disposizioni del PUC e recepite da tutti i documenti costituenti la pianificazione comunale.

3 – Le informazioni fornite dagli elaborati per quanto concerne i vincoli sui beni culturali hanno solo funzione ricognitiva e non esauriscono il catalogo dei beni tutelati, pertanto la disciplina potrà essere integralmente recepita solo in seguito alla formale catalogazione dei beni culturali, ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. 42/2004 nonché alla verifica dell'interesse culturale del patrimonio pubblico, di cui all'art. 12 del D.Lgs. 42/2004.

4 – In ogni caso se le disposizioni di legge sono più restrittive circa l'uso dei beni immobili (suolo e/o fabbricati) e le loro trasformazioni e se comportano un più vasto ambito di rispetto, prevalgono sul PUC, anche nel caso in cui quest'ultimo non abbia rilevato e segnalato la presenza del bene oggetto di tutela e/o delle conseguenti limitazioni.

5 – Le disposizioni di legge vigenti, per quanto non contemplato dalle presenti NTA, trovano comunque applicazione, anche se non specificato espressamente.

### **Art.3 - Norme generali valide su tutto il territorio comunale**

- Gli immobili esistenti che, alla data di adozione del piano urbanistico comunale, siano in contrasto con le destinazioni d'uso delle varie zone e con i tipi edilizi previsti dal piano, potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme.

- Nelle nuove costruzioni e negli interventi di ristrutturazione urbanistica, devono essere riservati appositi spazi coperti o scoperti per parcheggio, in misura non inferiore ad 1 mq ogni 10 mc di costruzione.
- Le nuove edificazioni devono rispettare le vigenti norme di prevenzione del rischio sismico, con le cautele proposte dalle Indagini geologico-tecniche allegate al PUC.
- Nei nuovi interventi edilizi va assicurata la presenza di una superficie permeabile, non pavimentata, definita in funzione dall'indice determinato per le diverse aree.
- Il suolo già utilizzato per scopi edificatori, in attuazione delle previsioni di piano, non è ulteriormente sfruttabile allo stesso fine. A tale scopo è richiesta la trascrizione del vincolo di asservimento, prima del rilascio del Permesso ad edificare, presso la competente Conservatoria Immobiliare.
- Dal computo del volume realizzabile su una data superficie, valutato secondo gli indici del PUC, va detratta la cubatura o la quota parte di cubatura già realizzata in attuazione del vigente Piano Regolatore Generale. A tal fine occorre far riferimento alla situazione catastale risultante all'epoca delle precedenti richieste di autorizzazione, ripartendo il volume già realizzato su tutta l'area all'epoca impegnata, indipendentemente da eventuali frazionamenti intervenuti.
- La superficie delle aree destinate al rispetto stradale, può essere assimilata a quella edificabile al solo fine dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria o territoriale e del rapporto di copertura.
- Le trasformazioni edilizie ed urbanistiche riguardanti fabbricati ed aree sottoposti a vincolo, devono essere sottoposte all'approvazione degli Organi competenti per la tutela del vincolo.
- Al fine di evitare l'inquinamento del suolo e delle risorse idriche presenti sul territorio, nei progetti riguardanti interventi edilizi dovranno essere verificati e riportati:
  - a) il tracciato e la capacità dei collettori fognari principali interessati dalle previsioni insediative;
  - b) la capacità di efficienza degli impianti di depurazione;
  - c) la capacità della rete scolante;
  - d) eventuali opere o specifici oneri previsti a carico dei soggetti attuatori dei nuovi insediamenti ai fini della sostenibilità degli stessi.

#### **Art. 4 - Tutela del territorio dai rischi**

Ogni intervento da realizzare in applicazione dalle norme del Piano Urbanistico Comunale è sottoposto al rispetto della normativa prevista da studi e piani di tutela dei rischi sul territorio. In particolare:

PSAI dell’Autorità di bacino dei fiumi Liri, Garigliano e Volturno.

Nelle aree perimetrate dal PSAI possono essere realizzati solo gli interventi consentiti dalle norme del suddetto piano e secondo quanto prescritto per le varie zone di rischio individuate.

##### Rischio sismico

Sull’intero territorio comunale va rispettata la vigente normativa sismica.

Ogni trasformazione del territorio sarà inoltre realizzata nel rispetto dello studio geologico tecnico allegato al piano.

##### Rischio idrogeologico

Ogni intervento realizzato in aree sottoposte a vincolo idrogeologico, compreso lavori di movimento terra, è sottoposto ad autorizzazione ai sensi della L.R. 11/96 artt.23 e 24 e dei piani e norme specifici.

#### **Art. 5 - Elaborati costituenti il PUC**

Le tavole e gli elaborati di seguito elencati hanno carattere prescrittivo e sono elementi costitutivi del PUC .

---

##### GENERALI

---

A1 Relazione generale

A2 Norme di Attuazione

A3 Relazione di compatibilità ( tra previsioni urbanistiche ed indagini geologiche )

---

##### QUADRO CONOSCITIVO

---

B1 Inquadramento territoriale 1:25.000

B2 Mobilità urbana E territoriale 1:5000

B3 Infrastrutture – Rete Metano 1:5000

B4 Infrastrutture – Rete illuminazione pubblica 1:5000

B5 Stato di fatto (attrezz.re pubbliche ed edifici di interesse storico/artistico) 1:5000

B6 Aggiornamento aereofotogrammetrico 1:5000

B7 Vincoli sul territorio 1:5000

B8 Individuazione degli interventi soggetti a condono  
ai sensi della L.47/1985, L.724/1994, L.326/2004 *1:5000*

B9 Elementi della rete ecologica *1:5000*

---

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E PROGRAMMATICO

---

C Trasformabilità prevista dal PTC *1:5000*

D Previsioni del Piano Stralcio Autorità di bacino *1:5000*

E Cesinali nel PTR della Regione Campania *1:5000*

---

PROGRAMMAZIONE DEL TERRITORIO

---

P1 Programmazione urbanistica (Quadrante 1) *1:2000*

P2 Programmazione urbanistica (Quadrante 2) *1:2000*

P3 Programmazione urbanistica (Quadrante 3) *1:2000*

P4 Programmazione urbanistica (territorio comunale) *1:5000*

P5 Mobilità di progetto *1:5000*

P6 Rete ecologica di progetto *1:5000*

---

R Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale

---

---

API Atti di programmazione degli interventi

---

---

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

---

V1 Rapporto Ambientale

V2 Sintesi non tecnica

---

STUDI ALLEGATI AL PUC

---

H Uso agricolo del suolo (a cura di Agronomo  
incaricato)

F Studio ed Indagini geologiche (a cura di Geologo  
incaricato)

G Piano di zonizzazione acustica (a cura di Tecnico competente  
incaricato)

I Studio pedologico (a cura di Tecnico  
incaricato)

In caso di eventuali difformità o contrasti tra gli elaborati elencati sopra prevalgono le prescrizioni contenute nelle presenti norme.

## CAPO II - Indici urbanistici ed edilizi

### Art. 6 - Descrizione degli indici urbanistici ed edilizi

#### Parametri ed indici urbanistici

Al fine della definizione dei diversi interventi previsti nei successivi articoli sono introdotti i seguenti parametri ed indici urbanistici:

- **Superficie territoriale (ST)** Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

- **Superficie fondiaria (SF)** Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

- **Lotto minimo edificabile (Lm)** è la superficie minima necessaria per la costruzione di un nuovo edificio. Essa prescinde dalla proprietà fondiaria che, qualora faccia capo a più soggetti, deve necessariamente coordinarsi. In ogni caso ogni lotto minimo deve sempre ricadere all'interno di una sola destinazione d'uso.

- **Indice di edificabilità territoriale (IT)** Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

- **Indice di edificabilità fondiaria (IF)** Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

- **Carico urbanistico (CU)** Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

- **Dotazioni Territoriali (DT)** Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

- **Sedime** Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

- **Superficie coperta (SC)** Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

**- Superficie permeabile (SP)** Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

**- Indice di permeabilità (IPT/IPF)** Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

**- Indice di copertura (IC)** Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

**- Superficie totale (ST)** Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

**- Superficie lorda (SL)** Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

**- Superficie utile (SU)** Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

**- Superficie accessoria (SA)** Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di

collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

- **Superficie complessiva (SC)** Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $SC=SU+60\% SA$ ).

- **Superficie calpestabile** Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.

#### **Parametri ed indici edilizi**

Al fine della definizione dei diversi interventi previsti nei successivi articoli sono introdotti i seguenti *parametri ed indici edilizi*:

- **Sagoma** Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

- **Volume totale** o volumetria complessiva Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

- **Piano fuori terra** Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

- **Piano seminterrato** Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

- **Piano interrato** Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

- **Sottotetto** Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

- **Soppalco** Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

- **Numero dei piani** E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

- **Altezza lorda** Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

- **Altezza del fronte** L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio e delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

- **Altezza dell'edificio** Altezza massima tra quella dei vari fronti.

- **Altezza utile** Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

- **Distanze** Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

- **Volume tecnico** Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

- **Edificio** Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

- **Edificio Unifamiliare** Per edificio unifamiliare si intende quello riferito un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

- **Pertinenza** Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

- **Balcone** Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

- **Ballatoio** Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

- **Loggia/Loggiato** Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

- **Pensilina** Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

- **Portico/Porticato** Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

- **Terrazza** Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

- **Tettoia** Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

- **Veranda** Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

## **TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO**

### **CAPO I – Modalità di attuazione**

#### **Art. 7 - Disposizioni strutturali e programmatiche**

Ai sensi dell'articolo 3 della L.R. n. 16/2004 e ss.mm.ii. i piani si compongono della parte strutturale, a tempo indeterminato e della parte programmatica.

Si configurano quale contenuto strutturale del PUC di Cesinali

- le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, della conservazione dei suoli agricoli e delle aree forestali di interesse paesaggistico e produttivo, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità, delle potenzialità di sviluppo economico-produttivo;
- le aree non trasformabili e quelle trasformabili nel rispetto di vincoli e limitazioni derivanti dalla tutela di beni paesaggistici, ambientali, storici, culturali, e dalla prevenzione e mitigazione dei rischi naturali e antropici;
- le interrelazioni con i territori contermini a livello ambientale, paesaggistico, infrastrutturale e insediativo;
- la rete ecologica comunale, coerentemente con la rete ecologica provinciale;
- le aree di pregio paesaggistico e produttivo, delle unità di paesaggio definite nella componente strutturale del PTCP.

In particolare il PUC individua, sulle tavole grafiche, le seguenti previsioni che hanno valore strutturale:

- le previsioni relative alle "aree boschive ad elevato valore naturalistico" interessate da alti livelli di naturalità, dalla presenza di elementi ecosistemi ed elementi di interesse ecologico e faunistico nonché da aree di pericolosità da frana;
- le previsioni relative alle fasce fluviali del fiume Sabato e le previsioni relative alle aree interessate da pericolosità idraulica;
- l'individuazione e la caratterizzazione del territorio rurale ed aperto;
- la perimetrazione del centro storico;
- la perimetrazione delle parti urbane consolidate;
- la perimetrazione delle aree specializzate
- le previsioni relative alle infrastrutture.

Tali aspetti sono valutati in riferimento alle interrelazioni con i territori contermini di Aiello del Sabato, Atripalda, Santo Stefano del Sole e S. Michele di Serino. Hanno altresì valore strutturale tutte le indicazioni vincolistiche derivanti da leggi e regolamenti sovraordinati riportate nel PUC e le indicazioni di cui alla tavola P6- Rete ecologica di Progetto

La determinazione dei carichi insediativi massimi, derivanti dalle indicazioni del PTCP ha egualmente valore strutturale.

4 - La parte programmatica del PUC è contenuta, in base alle indicazioni dell'art. 9 comma 6 del Regolamento Attuativo 5/2011 della L.R. 16/2004 e ss.mm.ii.:

- nelle presenti Norme di Attuazione, qualora si definiscono le destinazioni d'uso, gli indici fondiari e territoriali ed i parametri edilizi e urbanistici ed allorché si definiscono i dettagli relative alle attrezzature ed ai servizi;
- negli Atti di programmazione degli interventi dove si definisce l'articolazione degli interventi pubblici (attrezzature e viabilità) e la mitigazione e gestione del rischio idrogeologico, attraverso la programmazione di interventi strutturali e non strutturali a scala comunale.

#### **Art. 8 – Prescrizioni generali**

Non è consentita l'edificazione ove manchino le opere di urbanizzazione primaria indispensabili per l'agibilità dell'opera da realizzare a meno che queste non risultino già previste in un progetto esecutivo pubblico già finanziato, ovvero l'interessato si impegni con atto d'obbligo unilaterale a realizzarle a propria cura e spese, contestualmente all'opera che interessa.

La mitigazione e gestione del rischio idrogeologico, attraverso la definizione di un appropriato programma di interventi strutturali e non strutturali a scala comunale;

Nelle sole zone agricole, per fabbricati isolati a servizio diretto del fondo, può essere rilasciato permesso a costruire in mancanza di fognatura dinamica, quando *lo smaltimento dei reflui domestici o assimilabili ad essi, può avvenire, previa autorizzazione dell'organo competente, con soluzioni alternative (vasca Imhoff, vasca a tenuta, ecc.) rispetto al convogliamento in pubblica fogna, solo nell'eventualità che questa disti oltre 200mt.*

Nelle zone ove il PUC lo prevede, il Permesso a costruire potrà essere accordato solo dopo l'approvazione di uno degli strumenti urbanistici esecutivi previsti dal piano.

Si precisa inoltre che indipendentemente della realizzazione dell'opera prevista il limite di zona per attrezzature di uso pubblico, equivale a confine, quindi vanno rispettate le distanze misurate in base alle norme specifiche delle singole zone.

Il PUC inoltre ai sensi della L.R. n. 16/2004, si attua mediante:

- a) interventi edilizi diretti (attuazione diretta), ovvero quegli interventi realizzabili sulla base del titolo abilitativo richiesto dalla normativa vigente;
- b) interventi edilizi indiretti (attuazione indiretta), di iniziativa pubblica o privata, da attuare previa approvazione di PUA (Piano Urbanistico Attuativo), nei termini previsti dalle presenti norme.

### **Art. 9 - Piani Urbanistici attuativi (PUA)**

I piani urbanistici attuativi (PUA) sono strumenti con i quali il comune provvede a dare attuazione alle previsioni del PUC o a dare esecuzione agli interventi di urbanizzazione e riqualificazione individuati dagli atti di programmazione degli interventi (API) di cui all'articolo 25 della L.R.16/2004.

I PUA, in relazione al contenuto, hanno valore e portata dei seguenti strumenti:

- a) i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione di cui alla legge 17 agosto 1942, n. 1150, articoli 13 e 28;
- b) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n.167;
- c) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui alla legge 22 ottobre 1971, n.865, articolo 27;
- d) i programmi integrati di intervento di cui alla legge 17 febbraio 1992, n. 179, articolo 17, e alle leggi regionali 19 febbraio 1996, n. 3, e 18 ottobre 2002, n.26;
- e) i piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457;
- f) i programmi di recupero urbano di cui al decreto legge 5 ottobre 1993, n.398, articolo 11, convertito in legge 4 dicembre 1993, n. 493;

L'approvazione dei PUA non può comportare variante al PUC. A tal fine non costituiscono varianti al PUC:

- a) la verifica di perimetrazioni alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano;
- b) la precisazione dei tracciati viari;
- c) le modificazioni del perimetro del PUA rese necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici;

- d) le modifiche delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, di cui al decreto legislativo 6 giugno 2001, n.380, articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d);
- e) la diversa dislocazione, nel perimetro del PUA, degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi;

#### **Art. 10 - Redazione ed approvazione dei piani urbanistici attuativi**

I PUA sono redatti, in ordine prioritario:

- a) dal comune;
- b) dalle società di trasformazione urbana di cui all'articolo 36 della L.R.16/2004.;
- c) dai proprietari, con oneri a loro carico, nei casi previsti dalla normativa vigente, o nei casi in cui, essendo prevista la redazione dei PUA da parte del comune, questi non vi provvede nei termini definiti dagli atti di programmazione degli interventi, purché il piano attuativo non sia subordinato alla necessità di acquisire immobili da parte dell'amministrazione comunale. La proposta di PUA deve essere formulata dai proprietari degli immobili rappresentanti il cinquantuno per cento del complessivo valore imponibile dell'area interessata dagli interventi, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili. Se in tale area sono inclusi immobili per i quali non risulta accertato il valore dell'imponibile relativo alla imposta comunale sugli immobili, lo stesso è determinato dall'ufficio tecnico comunale entro trenta giorni dalla formulazione della richiesta da parte degli interessati, sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe.
- d) dal comune, se i privati, tenuti alla redazione dei PUA a proprie cura e spese, non presentano le relative proposte definite dagli atti di programmazione degli interventi nei termini da queste previsti. In tal caso il comune ha diritto di rivalsa per le spese sostenute nei confronti dei proprietari inadempienti. Resta a cura del comune la redazione dei PUA se la stessa amministrazione respinge le proposte di pianificazione attuativa avanzate dai proprietari.

Le procedure di predisposizione, adozione, approvazione nonché i soggetti aventi titolo alla redazione di un PUA sono disciplinati dagli artt. 26 e 27 della L.R. n. 16/2004 e dall'art. 10 del Regolamento di attuazione 5/2011, nonché dal RUEC.

#### **Art. 11 - Intervento edilizio diretto**

In tutte le zone del territorio comunale non comprese in quelle disciplinate da PUA, il PUC si attua mediante intervento edilizio diretto, subordinato all'acquisizione del titolo abilitativo richiesto dalla normativa vigente.

L'intervento edilizio diretto è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

#### **Art.12 - Utilizzazione degli indici e composizione del lotto minimo**

L'utilizzazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale, corrispondenti ad una determinata superficie fondiaria e territoriale, esclude una richiesta successiva di altre concessioni di costruzione sulle superfici, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento e passaggio di proprietà.

L'area di intervento minimo, fissata dalle presenti norme, costituisce presupposto per il rilascio di ogni tipo d'intervento e può essere costituita anche da più proprietà; in questo caso il rilascio del Permesso a costruire sarà subordinato alla stipula, tra i proprietari interessati, di apposita convenzione da trascrivere alla conservatoria immobiliare.

#### **Art.13 - Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti d'intervento edilizio diretto come in quelli d'intervento urbanistico preventivo, in base alle prescrizioni degli articoli precedenti.

Qualunque cambiamento della destinazione d'uso è subordinato al rilascio di autorizzazione in conformità alle Norme del PUC o, nei casi previsti dalle normative vigenti, a denuncia di inizio attività.

Il cambio d'uso, connesso o meno a trasformazioni fisiche, qualora comporti aumento del carico urbanistico è subordinato al reperimento degli standards pubblici o servizi privati.

**Art.14 - Termini di validità del Permesso a Costruire**

Nel provvedimento autorizzativo dovranno essere indicati i termini per l'inizio dei lavori e quello di ultimazione dei medesimi, nel rispetto del dettato dell'art. 15 del D.P.R. 380/2001

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori.

Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

### **TITOLO III – ZONE NORMATIVE URBANE**

#### **CAPO I - Prescrizioni particolari**

Il PUC di Cesinali (AV) suddivide il territorio comunale in "zone territoriali omogenee" in base a quanto prescritto dal D.M. 2 aprile 1968 e dalla L. R. 16/2004 sul governo del territorio.

La densità edilizia compatibile deriva dall'applicazione degli indici territoriali e fondiari fissati dal Piano, che rispondono sia ai dettati di legge (soprattutto il D.M. 2 aprile 1968 e la L.R. 22 dicembre 2004 n.16) sia ad esigenze di funzionalità urbana e compatibilità morfo-tipologica e ambientale.

Per le zone che richiedono maggiore salvaguardia, dato il loro valore storico o ambientale (zona omogenea A), prevale il criterio della conservazione più ampia, limitando gli interventi a quelli previsti dal P.di R.

Circa le nuove zone residenziali, che sono quelle maggiormente interessate agli eventi edilizi, il criterio generale è stato quello di ridurle al minimo indispensabile, prevedendo solo delle aree di completamento del tessuto urbano esistente, evitando quindi di prevedere nuove aree di trasformazione in zone esterne al tessuto consolidato.

Sono state inoltre previste nuove zone da destinare alla realizzazione di attrezzature di interesse pubblico in modo da colmare la carenza attualmente esistente di tali spazi e strutture.

In ogni caso la trasformazione edilizia deve rispettare le seguenti regole:

a. *Barriere architettoniche:*

oltre al rispetto della vigente legislazione, in tutti i casi di nuova costruzione l'accesso al piano terreno deve essere privo di ostacoli architettonici. L'eventuale presenza di ostacoli va superata con pendenze del terreno e/o realizzazione di rampe di idonea pendenza. La presente norma si applica, per quanto compatibile con le preesistenze, anche nei casi di ampliamento o di totale trasformazione dell'immobile.

b. *Protezione acustica:*

nel rispetto dei limiti di emissione del D.P.C.M. 1.03.91 individuati con la zonizzazione acustica, le pareti esterne dei nuovi edifici vanno progettate tenendo conto anche della protezione acustica in relazione alle attività che in essi vengono svolte.

**Art.15 - Divisione del territorio comunale in zone omogenee.**

Il progetto di Piano ha previsto la suddivisione del territorio nelle seguenti zone omogenee:

- 1) Centro storico
- 2) Zone parzialmente o totalmente edificate
  - Tessuto urbano consolidato
  - Residenziale di integrazione
  - Residenziale esistente Piano di Zona (ex L.219/81)
  - Verde privato di pertinenza
- 3) Zone Turistico ricreative
- 4) Zone produttive industriali/artigianali di tipo D
  - Produttiva industriale/artigianale esistente
  - Produttiva industriale/artigianale esistente da Riquilificare
  - Produttiva industriale/artigianale (PIP)
- 5) Zone agricole
  - Agricola ordinaria
  - Agricola boscata o con colture pregiate da tutelare
- 6) Zone per servizi pubblici e di interesse pubblico
  - Attrezzature interesse collettivo
  - Attrezzature scolastiche
  - Attrezzature religiose
  - Verde pubblico attrezzato
  - Attrezzature sportive pubbliche
  - Aree per strutture di servizio (serbatoi, isole ecologiche, allargamento cimiteriale, ecc.)
  - Aree di servizio alla viabilità (percorsi pedonali e ciclabili, distributori di carburante, ecc.)
  - Attrezzature private sportive e ricreative
  - Aree per parcheggio pubblico
- 7) Ambiti di riqualificazione
  - R1 – Aree residenziali di riqualificazione urbana
  - R2 – Aree di riqualificazione ambientale
- 8) Zone di rispetto di tipo G
  - G1 – Aree di rispetto (fluviale, stradale, ecc.)

G2 - Aree di rispetto risorse idriche

G3 – Aree di rispetto cimiteriale

In caso di Variante al PUC, limitatamente al territorio d'interesse, deve essere elaborato lo studio geologico-tecnico ai sensi dell'Art.11 della L.R. 9/83.

### **Art. 16 – Disciplina del piano e rete ecologica comunale**

Il PUC, in linea con l'articolo 10 – Titolo III delle NTA del PTCP, recepisce e precisa la classificazione ed estensione delle componenti della rete ecologica riportata alla Tav.P6.

Gli elementi della rete ecologica di progetto sono:

- i corsi d'acqua e le relative fasce spondali;
- le aree boschive, il territorio rurale aperto e gli spazi permeabili interni al tessuto edificato.

La rete ecologica a livello comunale si attua attraverso interventi finalizzati al potenziamento delle risorse ambientali presenti nel territorio comunale. In particolare i dispositivi normativi rilevanti sotto il profilo della rete ecologica sono:

- aree centrali: a livello comunale assumono tale ruolo le aree boschive "core area" (art 32) ;
- corridoi territoriali: assume valenza di corridoio territoriale il fiume Sabato, la cui rinaturalizzazione e riqualificazione consentirà di garantire la continuità trasversale della rete ecologica (art.48);
- zone cuscinetto: assume carattere di zona di intermediazione tra "core area" ed edificato il territorio agricolo ordinario di cui al successivo art. 31;
- corridoi locali: il collegamento tra le varie aree è garantito attraverso la tutela dei livelli di permeabilità e naturalità delle aree verdi interne all'edificato compatto, unitamente ad una serie di aree di verde vincolato ad alto potenziale ecologico.

Assumono valenza nell'ambito della rete ecologica, ai fini della conservazione delle superfici permeabili in ambito urbano, le indicazioni relative agli indici di permeabilità minimi riportati nelle norme di zona.

### **CAPO II - Zone prevalentemente a carattere residenziale**

**AREE OMOGENEE DI TIPO "A"**

**Art.17 – Centro storico - norme generali**

Comprende l'aggregato urbano esistente di antica formazione nel quale sono riconoscibili valori ambientali, storico-artistici e paesaggistici di rilievo.

Le norme del presente Titolo riguardano tali parti di tessuto urbano, così come delimitato nelle tavole di progetto.

Il PUC mira alla tutela ed alla conservazione urbana, da un lato prescrivendo la conservazione materiale dei caratteri rilevanti ed identitari dell'edilizia storica, dall'altro favorendo la sostituzione edilizia degli edifici di cui sia stata accertata la rilevanza architettonica nulla, lo stato accertato di degrado, la collocazione impropria, la impossibilità di adeguate forme di riutilizzo, l'incompatibilità tipo-morfologica con il contesto. Non è altresì consentito realizzare alcun intervento edilizio sulle aree attualmente non edificate.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali e quelle ad esse compatibili, incluse le piccole attività di artigianato tipico *non classificate insalubri*, nonché quelle turistico - ricettive *come definite dalla L.R.17/2001* e le utilizzazioni commerciali nel limite degli esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 150 mq (ai sensi dell'art. 16 comma 4 L.R. 1/2000).

Sono altresì consentite funzioni di servizio di tipo diffusivo, ivi compresi mostre ed esposizioni, sedi di attività culturali, ricreative, sportive, spettacolo, politiche e sociali, sanitarie, ambientali, religiose, servizi pubblici e di interesse generale, fino ad un massimo del 30% dell'intero immobile *e compatibili con le caratteristiche strutturali degli stessi*.

Nell'ambito del centro storico e delle aree edificate, nel caso di demolizione e ricostruzione di immobili, deve essere garantito il reperimento della superficie permeabile Sp, che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque, almeno in misura pari al 20% del lotto; nel caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati che occupano già tutto il sedime del lotto, oppure in presenza di autorimesse interrato, va prevista la raccolta e la canalizzazione nel sottosuolo delle acque di prima pioggia raccolte dal tetto, terrazze e lastrici solari.

#### **Art. 18 - Tipologie e definizione interventi**

All'interno dell'impianto storico sono sempre consentiti tutti gli interventi disciplinati dal D.P.R. 380/2001, art. 3, lettere a), b), c) e d) e succ. mod. ed integr., nel rispetto dei limiti di cui al D.M. 1444/68 art.7 punto 1 e art. 8 punto 1.

Ai soli fini del rispetto della normativa sismica, gli interventi edilizi sono definiti dal D.M. 16.01.1996 e succ.

Nei locali al piano terra prospicienti a strade, con vetrina/portone, i cambi d'uso sono ammessi solo a favore di commercio al dettaglio, artigianato di servizio, somministrazione, spazi pubblici, attività di interesse generale.

Ogni intervento da effettuare nel centro storico è subordinato ad una verifica del grado di trasformazione del fabbricato, al fine di fare emergere i valori tradizionali con interventi puntuali di riqualificazione; a tale fine, con la medesima procedura di cui sopra, sono ammessi:

- la risistemazione e ricomposizione planimetrica di corpi minori esistenti all'interno dei cortili, qualora non facciano parte integrante dell'edificio principale originario e qualora non presentino caratteristiche architettoniche, tipologiche e documentarie di rilievo. Tale intervento deve essere finalizzato al recupero e riqualificazione dell'area cortilizia o ad un disegno dei prospetti coerente con i caratteri storico -architettonici del fabbricato.
- la risistemazione e ricomposizione di volumi esistenti o elementi posti sulla copertura e qualora non facciano parte integrante dell'edificio principale originario e non presentino caratteristiche architettoniche tipologiche e documentarie di rilievo. Nelle ricomposizioni consentite è prevista anche la possibilità di messa in opera di strutture di copertura a falda e manto in laterizio con pendenze non superiori al 35% e senza aumento dell'imposta in corrispondenza del perimetro (incremento altezza dei prospetti). Gli spazi derivanti dalle suddette operazioni di riqualificazione non concorrono a formare aumento di volumetria.

#### **Art. 19 Norme di intervento edilizio**

All'interno dell'impianto storico sono consentiti interventi per l'adeguamento funzionale ed igienico-sanitario degli edifici esistenti che risultino documentatamente carenti sotto questo profilo, anche attraverso incrementi volumetrici fino ad un massimo del 10% delle volumetrie esistenti, legittimamente realizzate e comunque non superiori a mq 10,00 lordi, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, dei requisiti qualitativi, nonché dell'uso dei materiali e fatti salvo i diritti terzi.

Gli adeguamenti con incrementi volumetrici sono ammessi esclusivamente nei seguenti casi:

1. in assenza di servizi igienico-sanitari oppure per dimostrata impossibilità di adeguamento di quelli esistenti;
2. per l'adeguamento alle normative vigenti delle altezze interne dei locali ad uso residenziale con altezza utile inferiore a 2.40 mt fermo restante, in ogni caso, che gli interventi da realizzarsi all'interno dell'organismo architettonico e quelli che comportano un incremento volumetrico vanno realizzati nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edificio esistente;

Gli interventi di adeguamento igienico-sanitario e quelli tecnologici sono attuabili con le seguenti modalità:

- a) l'intervento edilizio non deve comportare aumento delle altezze esistenti né alterare il profilo preesistente dell'edificio oggetto d'intervento;
- b) il volume di nuova realizzazione deve essere previsto sul lato più defilato dell'edificio, limitando, il più possibile, la percezione visiva dai percorsi pubblici;
- c) qualora nell'edificio siano già presenti corpi aggiuntivi addossati ai muri perimetrali, il nuovo volume, compatibilmente con le esigenze distributive interne, deve comporsi in modo tale da consentire una riqualificazione figurativa del manufatto preesistente;
- d) l'impianto planimetrico del nuovo volume deve essere, di norma, quadrangolare.

I rilievi e progetti presentati per intervenire all'interno della zona individuata come centro storico, devono essere completi di tutti i particolari, compresi quelli costruttivi e decorativi necessari ad una corretta lettura dell'intervento proposto, supportati da un'indagine fotografica dettagliata estesa anche ai fabbricati limitrofi.

#### Facciate

Per le facciate non è ammesso l'uso di materiali e finiture diverse da quelle tradizionali ed originali. Si dovrà inoltre prevedere l'uso di intonaci tradizionali a calce e tinte non sintetiche.

Dovranno essere eliminati dalle facciate degli edifici tutti gli elementi incongrui e posticci e, in corrispondenza delle aperture, i rivestimenti marmorei o di altri materiali incongrui rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio. Dovranno inoltre, essere ripristinati gli intonaci, le pietre e gli altri elementi decorativi.

### Impianti

L'impiantistica, per quanto possibile, dovrà essere occultata all'interno, oppure collocata in modo da non entrare in conflitto con il disegno dell'edificio.

L'installazione, riparazione e adeguamento di reti ed impianti dovrà avvenire in modo coerente con la caratterizzazione storica dell'edificio.

### Cortili e spazi comuni

Anche se non esplicitamente tutelati dalla cartografia di PUC tutti gli spazi liberi, incluse le pavimentazioni e le aiuole, vanno reintegrate o rifatte in modo congruente con la caratterizzazione storica del cortile o del giardino, utilizzando sistemi e materiali tradizionali quali ad esempio cotto, pietra e ciottoli: tale prescrizione vale anche per gli spazi comuni e per gli androni e i passaggi al piano terra degli immobili. All'interno del centro storico è prescritto il mantenimento degli spazi e dei giardini di valore storico-documentario e delle alberature di pregio esistenti.

### Elementi di finitura esterni

Non è mai ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo che dovrà essere valorizzato e ripristinato con gli elementi e i materiali caratterizzanti l'ambiente storico (es. pietra per mensole e balconi, legno per i serramenti e per la struttura del tetto, pietre, acciottolati, chiusini per le pavimentazioni, ecc.). Particolare attenzione va posta alla messa in opera di campanelli, buche per lettere e targhe: tali elementi di finitura vanno realizzati in materiali pregiati. La stessa tipologia dovrà essere preferibilmente utilizzata anche per eventuali insegne di negozi ed attività da insediare nel centro storico.

### Interventi volti alla permeabilità dei suoli

E' prescritto, nei nuovi interventi o nel caso di interventi sull'esistente, l'aumento dei livelli di permeabilità fino al raggiungimento dell'indice di permeabilità fondiario di 0,7 mq/mq (IPF) e della densità arborea pari ad 1 albero ogni 10 mq. Le superfici pavimentate dovranno essere realizzati in maniera da garantire la massima permeabilità dei suoli, preferibilmente con elementi a giunti inerbiti, grigliati erbosi, terre stabilizzate o ghiaia sciolta.

Nel caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati che occupano già tutta l'area di sedime del lotto, o nel caso in cui si realizzino autorimesse interrato necessarie a soddisfare gli standard di legge, dovranno essere previste soluzioni alternative per la

raccolta e la canalizzazione nel sottosuolo delle acque di prima pioggia raccolte dal tetto, dai terrazzi e dai lastrici solari.

### **AREE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO "B"**

#### **Art.20 - Aree parzialmente o totalmente edificate**

Queste zone sono state identificate in base al loro grado di saturazione e/o di completamento dell'assetto esistente; sono state quindi individuate e classificate tali aree, secondo quanto riportato negli articoli che seguono, in:

1. Aree residenziali esistenti sature
2. Aree residenziali di integrazione
3. Area residenziale Piano di Zona
4. Verde privato di pertinenza

#### **Art.21 - Aree residenziali esistenti sature**

Le zone indicate nelle tavole di PUC come aree sature, sono quelle per la maggior parte già edificate e/o quelle in cui sono in fase di realizzazione interventi già assentiti e nelle quali sono ammissibili interventi che tendano a riqualificare, con il miglioramento degli standard qualitativi, l'ambiente urbano esistente anche accrescendo la dotazione dei parcheggi e migliorando l'uso degli spazi scoperti di proprietà privata.

In esse sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria ed abbattimento e ricostruzione nonché interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti dalle normative vigenti.

In queste aree, al fine di incentivare il recupero e il riutilizzo di edifici degradati o di superfici non utilizzate, **sono consentiti incrementi volumetrici, nei limiti del 10% dei volumi esistenti, legittimamente realizzati e comunque non superiori a mq 10,00 lordi, per l'adeguamento funzionale ed igienico-sanitario degli edifici esistenti.**

Sono ammessi altresì interventi di riqualificazione urbana con il recupero di volumi esistenti attraverso il cambio della destinazione d'uso originaria dei locali situati ai piani terra e seminterrati, compresi i vani aventi accesso da cortili interni e androni, dei volumi tecnici, di magazzini e depositi, ecc.

Tali interventi sono destinati all'ampliamento delle attività di vicinato e di servizi esistenti quali botteghe artigiane, negozi, laboratori ecc. (diverse quindi dalla funzione residenziale e con essa compatibili).

Le superfici recuperate devono avere caratteristiche dimensionali idonee a garantire il rispetto dei requisiti igienico-sanitari prescritti dalla vigente legislazione per la nuova destinazione d'uso individuata.

E' ammesso, altresì, il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi delle Leggi Regionali n. 15 del 28/11/2000, della n.19 del 2009 e successive.

In tali aree, al fine dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane ad essa collegate, sono ammesse, le seguenti categorie di destinazione d'uso:

- *servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;*
- *attività commerciali e di pubblico esercizio, uffici pubblici e privati, studi professionali, artigianato di servizio, laboratori artigianali, purché non rumorosi né comunque classificati insalubri di prima classe;*
- *ristoranti, bar, locali di spettacolo e divertimento, banche, alberghi, pensioni;*
- *depositi e magazzini con superficie utile non superiore a mq 150, purché non isolati o separati dagli edifici destinati alla residenza.*

Non sono consentite attività incompatibili con la residenza, quale industrie, depositi nocivi o maleodoranti, allevamenti di animali e in genere tutte le attività che comportino disturbo e che contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona, così come prescritto dalla legge n° 349/86 e dal D.M. 2/3/87.

Il PUC per il sistema lineare sviluppatosi lungo l'asse stradale della SP 223 verso il serinese, mira alla tutela ed alla conservazione del rapporto tra insediamenti e contesto paesaggistico, alla tutela delle aree agricole esistenti tra il costruito ed al miglioramento della qualità architettonica, urbana e tecnologica delle parti urbane di più recente formazione.

Lungo tale insediamento lineare classificato come "Aree residenziali esistenti sature", il PUC prevede l'incremento degli standard qualitativi, attraverso il miglioramento delle prestazioni energetico – ambientali dell'edilizia esistente, l'introduzione di funzioni complementari ed alternative alla residenza, l'aumento della permeabilità degli spazi aperti e l'integrazione del sistema di spazi pubblici esistente.

All'interno di tali aree valgono per gli interventi edilizi, in linea generale, le seguenti prescrizioni:

- **creazione di fasce o aree verdi di mitigazione ambientale e/o paesaggistica;**

- si devono prevedere per le aree scoperte interventi di manutenzione e ripavimentazione, nel rispetto di un indice minimo di Permeabilità Fondiario (Pf) riferito al solo spazio non costruito pari a 0,6 mq/mq;
- il divieto di realizzare nuove pavimentazioni in materiali bituminosi anche in aree destinate a parcheggi pertinenziali.

#### **Art.22 - Aree residenziali di integrazione**

Sono rappresentate da piccoli lotti residui situati all'interno dell'agglomerato urbano attorno ai quali esistono tutte le opere di urbanizzazione e sui quali si ripropone l'edificazione per ricucire o integrare la maglia urbana.

Tali aree sono rappresentate, per la maggior parte, da quei lotti già resi edificabili dallo strumento urbanistico vigente ed ancora liberi.

In dette aree, indicate nelle tavole di P.U.C. come B, sono ammissibili interventi edilizi diretti mediante PdC, DIA o SCIA, nel rispetto dei seguenti indici:

- *Indice di edificabilità territoriale (IT)* 0,80 mc/mq
- *Indice di copertura (IC)* 0,30 mq/mq
- *Numero dei piani* 2
- *Altezza massima degli edifici* 7,50 m
- *Distacco dai confini* 5,00 m - a confine per lotti di ampiezza inferiori a 15 mt e con assenso dei proprietari confinanti o in allineamento con le preesistenze
- *Distacco tra le fronti degli edifici* 10,00 m
- *Distacchi dagli spazi pubblici e strade* 7,50 m o in allineamento con le preesistenze
- *Parcheggi inerenti le costruzioni* 1 mq ogni 10 mc
- *Superficie minima del lotto* 400 mq
- *Indice di permeabilità (IPT)* 70 % aree scoperte

le aree scoperte, a sistemazione avvenuta, dovranno rispettare l'indice di permeabilità fondiario (IPF) di 0,6 mq/mq, assicurando l'infiltrazione e lo smaltimento in superficie delle acque meteoriche.

Per le aree residenziali di integrazione previste lungo la circumvallazione della frazione di Villa San Nicola (lato destro in direzione Atripalda) gli interventi previsti dovranno prevedere l'incremento degli standard qualitativi, attraverso l'innalzamento delle prestazioni

energetico – ambientali dei nuovi edifici con l'introduzione di funzioni complementari ed alternative alla residenza.

Dovranno inoltre essere previste fasce o aree verdi di mitigazione ambientale e/o paesaggistica;

#### **Art.23 - Area residenziale esistente Piano di Zona**

Comprende l'area destinata a Piano di Zona (PEEP) dallo strumento urbanistico vigente, in fase di completamento.

Tale zona è regolamentata dalle norme indicate nel Piano di Zona e dalla successiva variante approvata.

#### **Art.24 – Aree a verde privato di pertinenza B4**

Sono le aree in stretta connessione con gli edifici del centro antico, di pertinenza degli stessi e di esclusivo uso privato. In esse non è consentita l'utilizzazione ai fini edilizi ma vanno mantenute a verde con la conservazione delle essenze arboree di pregio preesistenti.

#### **Art.25 – Aree per attività Turistico-ricreative**

Tali zone omogenee sono destinate ad accogliere oltre che servizi di uso comune per il turismo come alberghi, residence, campeggi, ecc. anche tutte le attività a queste connesse come ristoranti, impianti ed attrezzature per lo sport ed il tempo libero, sale per spettacolo e servizi similari. In esse gli interventi sono subordinati all'approvazione di un piano urbanistico attuativo esteso all'intera zona omogenea.

- Indici urbanistici zonali:

- <i>Indice di fabbricabilità territoriale (IT)</i>	<i>1,00 mc/mq</i>
- <i>Aree per parcheggi (P)</i>	<i>8 mq/utente</i>
- <i>Superf. coperta (Sc)</i>	<i>30% del lotto</i>

la restante superficie dovrà essere destinata a verde opportunamente attrezzato.

- Gli indici edilizi zonali sono i seguenti:

- <i>Altezza max del fabbricato (H)</i>	<i>9,00 m</i>
- <i>Numero dei piani</i>	<i>3</i>
- <i>Distacchi tra le fronti degli edifici</i>	<i>10,00 m</i>

- *Distacchi dai confini* 5,00 m
- *Distacchi dagli spazi pubblici e strade* 7.50 m
- *Superficie permeabile (SP)* 40% aree scoperte

Nel caso di interventi già in essere o parzialmente realizzati è possibile l'intervento di tipo diretto attraverso rilascio di Permesso di Costruire.

## **TITOLO IV – ZONE PRODUTTIVE**

### **CAPO I - Aree per insediamenti produttivi**

Sono state individuate e distinte nel piano tre categorie per tali tipi di insediamenti:

- le aree, in cui sono già presenti strutture ad esclusiva destinazione di tipo produttivo all'interno del tessuto consolidato, sia artigianale che industriale e per le quali sono consentite operazioni di ristrutturazione e di riconversione, anche con incremento della volumetria esistente.
- le aree in cui sono già presenti strutture di tipo produttivo situate in aree degradate o da riqualificare.
- l'area, destinata ad accogliere nuovi insediamenti produttivi, da sottoporre a PUA ed individuata a confine con il territorio comunale di San Michele di Serino, in adiacenza con zona avente la stessa tipologia urbanistica.

Nelle prime le previsioni del PUC si attuano previa intervento diretto mediante Permesso di Costruire, SCIA o titoli equivalenti previsti dalle norme vigenti.

Nelle aree da riqualificare le previsioni del PUC si attuano previa approvazione di strumento urbanistico attuativo, di iniziativa privata, esteso all'intera zona omogenea, che rispetti le prescrizioni riportate nella parte normativa specifica.

Nell'area PIP le previsioni del PUC si attuano previa approvazione di strumento urbanistico attuativo (PUA), di iniziativa pubblica.

Al fine di perseguire gli obiettivi di qualità insediativa individuati dal PUC, gli interventi attuativi dovranno prevedere, compatibilmente con il rispetto delle norme in materia di inquinamento, di sicurezza nei luoghi di lavoro e di quelle in materia di depurazione e scarichi:

- l'utilizzo di pavimentazioni *non* drenanti nella sistemazione delle aree di pertinenza delle attività produttive e degli spazi scoperti;

*- le acque di prima di pioggia vanno, dopo opportuno trattamento, incanalate nella pubblica fognatura.*

- la piantumazione di adeguate alberature di schermatura e di mitigazione dell'impatto visivo lungo il perimetro dei lotti e all'interno delle aree scoperte, nonché l'impiego di tecniche e materiali di pavimentazione che garantiscano la massima permeabilità del suolo ed un efficace drenaggio superficiale.

Potranno inoltre essere previsti, nella realizzazione dei singoli interventi, sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche per gli usi consentiti; per le zone D3 dovrà anche essere assicurata la raccolta e la canalizzazione nel sottosuolo delle acque di prima pioggia provenienti dalle coperture e dai terrazzi.

#### **Art.26 - Aree produttive esistenti**

Si tratta di aree situate all'interno del tessuto urbano o ai margini di questo ed occupate per intero o in prevalenza da attività produttive di tipo artigianale e commerciale o da edifici, impianti e attrezzature di servizio, uffici e attività terziarie in genere, che si considerano compatibili con il contesto urbano.

In queste zone, fatto salvo il mantenimento della destinazione d'uso, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti a funzione mista, produttiva-residenziale, nonché ristrutturazioni edilizie e demolizione e ricostruzione.

Sono inoltre consentiti interventi di integrazione ed adeguamento strutturale, impiantistico ed igienico-funzionale ed ampliamenti ed addizioni di nuovi manufatti edilizi (fino al raggiungimento dei valori massimi ammessi dagli indici riportati di seguito), necessari ed indispensabili allo svolgimento dell'attività produttiva, escludendo quindi gli ampliamenti di tipo residenziale.

Negli eventuali ampliamenti dovranno essere rispettati i seguenti parametri edilizi:

- IFF	1,50 mc/mq
- Altezza massima	pari ad h max esistente
- Numero piani	< o = ai piani esistenti
- Distacchi dai confini	5,00 m
- Distacchi dagli spazi pubblici e strade	5,00 m
- Superficie permeabile (SP)	40% aree scoperte

Dal computo dei volumi insediabili, in applicazione degli indici di zona, vanno detratte [tutte le volumetrie già esistenti all'interno delle aree.](#)

Al momento della richiesta di permesso a costruire per eventuali ampliamenti, dovrà essere allegata idonea documentazione comprovante le superfici produttive regolarmente assentite e l'attuale utilizzazione delle stesse ai fini produttivi (attività produttiva in esercizio).

Nel caso in cui le attività preesistenti risultino dismesse tali zone sono assimilabili alle zone omogenee di tipo B1 sature nelle quali, fatto salvo quanto disciplinato dal RUEC, potranno essere eseguiti, mediante intervento edilizio diretto, gli interventi sull'edilizia esistente di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art.3, co.1, del D.P.R. n.380/2001 e seg.

#### **Art.27 – Aree produttive, industriali-artigianali, esistenti da riqualificare**

Sono aree al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato oggetto di una trasformazione urbanistica di fatto anche a seguito di condono edilizio, che ospitano attività in essere, per le quali si impone un intervento di recupero. Esse comprendono parte delle cave dismesse esistenti a valle del centro urbano, lungo la strada di collegamento con la frazione di Villa San Nicola, nelle quali l'attività estrattiva è esaurita ma persistono ancora delle attività di tipo produttivo.

Il recupero e la riqualificazione di dette aree riveste un ruolo fondamentale nel progetto di piano per gli effetti sul sistema insediativo, ambientale, paesaggistico, della mobilità, sociale ed economico che la realizzazione degli interventi proposti comportano. Si tratta infatti di una parte del territorio strategica dal punto di vista localizzativo anche nell'ottica di ricucire il tessuto urbano tra capoluogo e frazione.

In esse è previsto il riutilizzo e/o la riconversione delle attività insediate, con il mantenimento delle destinazioni produttive ed artigianali, il recupero dei volumi esistenti, regolarmente assentiti, e la riqualificazione delle aree di pertinenza. Per assicurare interventi organici sul territorio, gli interventi proposti, dovranno essere inquadrati in appositi Piani urbanistici attuativi, di iniziativa privata, tendenti a riqualificare e risanare l'intera area così come perimetrata nelle tavole di piano; gli interventi proposti comprenderanno anche la parte di territorio classificata come zona omogenea di riqualificazione ambientale R2.

I piani attuativi dovranno essere concordati con l'Amministrazione comunale attraverso la stipula di convenzioni con le quali i proprietari si impegnano alla contestuale

realizzazione delle opere necessarie alla tutela o riqualificazione ambientale, quali: opere di sistemazione delle aree di pertinenza, manutenzione dei drenaggi, opere di consolidamento idrogeologico, demolizione di eventuali corpi di fabbrica accessori incongrui con la valorizzazione del contesto ambientale, opere di igienizzazione degli scarichi, opere di sistemazione del verde attraverso la piantumazione di alberi di alto fusto e siepi per mitigare l'impatto ambientale.

Con riferimento a ciò gli indici da applicare sono:

- |                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| - <i>Indice di copertura (IC)</i>   | <i>0,20 mq/mq</i>  |
| - <i>Altezza max</i>                | <i>5,00 m</i>  |
| - <i>Distacco dai confini</i>       | <i>5,00 m</i>  |
| - <i>Distacco tra i fabbricati</i>  | <i>10,00 m</i>   |
| - <i>Aree da cedere per servizi</i> | <i>10% (strade, parcheggi, verde ecc.)</i>                           |
| - <i>Aree da sistemare a verde</i>  | <i>50%</i>   |
| - <i>Destinazioni consentite:</i>   | <i>- Attrezzature sportive</i>                                       |
|                                     | <i>- Uffici, sale espositive ed attività correlate</i>               |
|                                     | <i>- Rimesse e depositi</i>  |
|                                     | <i>- Officine meccaniche di riparazione</i>                          |
|                                     | <i>- Impianti e laboratori per l'artigianato e piccola industria</i> |

Nella redazione dei piani attuativi, particolare attenzione andrà posta per le sistemazioni delle fasce spondali del torrente "Fellinola" attraverso la previsione di interventi di mitigazione degli impatti sugli ecosistemi interessati che mirino a garantire sia il rispetto delle componenti naturalistiche sia la continuità del corridoio di connessione ecologica.

#### **Art.28- Area produttiva, industriale-artigianale (PIP)**

Gli interventi sono assoggettati alla redazione di piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica avente valore di PIP (ex L.865/71 e succ. mod. ed integ.), realizzato secondo quanto stabilito dagli atti di programmazione degli interventi ai sensi dell'art.25 della L.R. 16/2004, i quali definiranno i parametri urbanistici di riferimento e le destinazioni d'uso insediabili.

I singoli interventi successivi alla redazione del PUA, dovranno garantire la realizzazione di spazi destinati a verde nella misura minima del 10% della superficie dell'intera area e di mq.10,00 per ogni 100 mq. di superficie utile da destinare a parcheggio **ed un indice di permeabilità pari a non meno del 60% delle aree libere.**

*E' consentita esclusivamente la realizzazione di locali di guardiania muniti dei necessari comfort per lo stazionamento del personale ed a servizio degli addetti alla custodia, con una volumetria massima non superiore ai 400 mc.*

Sono altresì ammesse le seguenti destinazioni:

- Impianti e laboratori per l'artigianato e la piccola industria;
- Magazzini, silos, rimesse;
- Uffici, laboratori, mostre, connessi con le attività localizzate;
- Impianti di trasformazione dei prodotti agricoli;
- Officine meccaniche di riparazione;

Gli indici edilizi zonalì sono i seguenti:

- |                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| - <i>Indice di copertura (IC)</i>    | <i>0,50 mq/mq</i> |
| - <i>Altezza max del fabbricato</i>  | <i>10,00 m</i>    |
| - <i>Superficie minima del lotto</i> | <i>1.500 mq</i>   |

## **TITOLO V – ZONE NORMATIVE EXTRAURBANE**

### **CAPO I - Zone agricole**

Il PUC garantisce e promuove la tutela e sviluppo del paesaggio agricolo e delle attività produttive connesse in coerenza con quanto previsto al comma 1 lett. F dell'art.2 della L.R. n.16/2004, perseguendo finalità di tutela strutturale e funzionale dello spazio rurale aperto, con riferimento al complesso dei servizi produttivi ed ecosistemici che esso svolge:

- supporto ai cicli biologici fondamentali (ciclo dei nutrienti, formazione del suolo e produzione primaria);
- approvvigionamento (produzione di cibo, acqua potabile, materiali o combustibile);
- regolazione del clima, depurazione dell'acqua, impollinazione e controllo delle infestazioni;
- valori culturali (fra cui quelli estetici, spirituali, educativi e ricreativi).

Il PUC disciplina inoltre le aree agricole in coerenza con gli indirizzi del PTCP anche con riferimento ai valori ambientali ed agli ecosistemi da sottoposte a particolare tutela.

Sono state quindi individuate, in funzione dello studio agronomico redatto:

- Aree agricole ordinarie, regolate con riferimento alla L.R. del 20.3.1982 n.14, titolo II, paragrafo 1.8.
- Aree agricole boscate o con colture pregiate sottoposte a vincolo speciale, normate soprattutto in base alle prescrizioni contenute nella L.R. del 20.3.1968 n.14, titolo II paragrafo 1.7 e in base alla L.N. dell'8.8.1985 n.431 e successive modifiche e integrazioni.

#### **Art. 29 - Utilizzazione a fini edilizi delle aree agricole**

L'utilizzo a fini edilizi delle aree agricole deve essere strettamente funzionale all'attività agro-silvo-pastorale e, in coerenza con quanto previsto dal comma 2 lettera h dell'art.23 della L.R. 16/2004, può essere esercitato esclusivamente da imprenditori agricoli professionali come definiti ai sensi del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 ("Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'art. 1, comma 2, lettere d), f), g), l), e), della

legge 7 marzo 2003, n. 38”) e nel rispetto del principio del previo riuso dei manufatti esistenti.

L’edificabilità rurale comprende:

- edifici rurali necessari alla conduzione dell’azienda;
- annessi agricoli e manufatti strumentali per utilizzi connessi all’attività agricola primaria e non in contrasto con la funzione agricola propriamente detta.

Rientrano in tale categoria tutte quelle attività aventi la finalità di promuovere ed integrare l’economia rurale o sono comunque sussidiarie e complementari con l’agricoltura *e non classificate insalubri ai sensi del T.U.LL.SS.*;

a titolo esemplificativo rientrano in tale categoria:

frantoi per la trasformazione di olive – mulini per la produzione di farine – cantine per la produzione di vino - attività di trasformazione di prodotti agricoli in genere – impianti di lavorazione, deposito e commercializzazione dei prodotti agricoli coltivati – attività ricettive e di somministrazione di alimenti e bevande nell’ambito della propria azienda rurale (agriturismo) – ecc.

La nuova edificazione di edifici rurali e di annessi agricoli, avviene solo in asservimento alle superfici colturali minime necessarie alla piena funzionalità produttiva ed economica dell’azienda ed è determinata, detratte le volumetrie esistenti, nel rispetto di precisi parametri rapportati alla qualità e all’estensione delle colture praticate e alla capacità produttiva prevista, come comprovate da piani di sviluppo aziendali redatti a cura di un tecnico abilitato.

Nelle zone agricole è vietata:

- ogni attività comportante trasformazioni del suolo per finalità diverse da quelle legate alla produzione vegetale, all’allevamento animale o alla valorizzazione dei relativi prodotti;
- ogni lottizzazione a scopo edilizio;
- l’apertura di strade interpoderali che non siano strettamente necessarie per l’utilizzazione agricola e forestale del suolo.

### **Art. 30 - Dimensionamento dell’edificazione in zona agricola**

La nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all’esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse e secondo quanto previsto nel presente articolo.

In dette aree sono ammessi – su richiesta di imprenditori agricoli professionali – interventi di nuova costruzione di residenze rurali e/o di pertinenze, assentibili esclusivamente a seguito dell'approvazione di un piano di sviluppo aziendale asseverato da un Professionista Agronomo che metta in evidenza le esigenze di realizzazione degli interventi edilizi o di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale.

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo professionale, sono previsti i seguenti indici:

- 0,01 metri quadri di Superficie lorda interna di pavimento (SLP) per metro quadro di Superficie territoriale;
- 0,001 metri quadri di Superficie lorda interna di pavimento (SLP) per metro quadro di Superficie territoriale in aree boschive, pascolive e/o incolte, come classificate dalla carta dell'uso agricolo e delle attività colturali in atto;
- Volume massimo 500 mc;
- H max 6,50 mt;
- distanza dai confini: 5 m
- distanza dai fabbricati esistenti: 10 m

Nel caso di lotti non contigui è consentita la realizzazione di un volume massimo di 500 mc su di un unico fondo di almeno 5000 mq.

Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima che non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10 mila metri quadri salvo che, in presenza di produzioni agricole ad alto rendimento, quale coltura prevalente nell'ambito dell'azienda, da dichiarare nel piano aziendale, non si dimostri una diversa dimensione che non potrà comunque mai essere inferiore ai 5000 mq.

È ammesso ai sensi del punto 1.8 dell'allegato alla L.R. 14/82, l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio tecnico comunale. Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi, è ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo Comune.

Nella realizzazione di nuovi edifici rurali dovrà essere sempre garantito il rispetto dei requisiti di abitabilità minimi individuati dal *Decreto Ministeriale 5 luglio 1975*, con un minimo di 45 mq utili abitabili, e comunque nel rispetto dei parametri di edificabilità previsti al primo comma.

Le presenti norme di zona risultano sempre compatibili con i corrispondenti livelli di pericolosità e rischio da frane individuati ai sensi delle NTA dell'Autorità di bacino dei fiumi Liri-Garigliano-Volturno. In ogni caso per gli interventi ammessi dovranno essere sempre rispettato quanto contenuto nelle NTA del PSAI in riferimento ai relativi livelli di rischio atteso.

Per tutti gli edifici sorti in aree agricole marginali o in campo aperto, sviluppatasi sia in nuclei compatti che singolarmente e che hanno comportato anche parzialmente trasformazioni delle aree agricole in residenziali, mutandone i caratteri di ruralità, sono possibili attività di trasformazione urbanistica ai sensi della L.R. n.19 del 28/12/2009 e succ., nonché gli interventi di cui all'art. 3, lettere a), b), c), d) del DPR 380/2001 e succ. In tali aree in coerenza con quanto previsto dalle norme del PTCP per quanto riguarda la multifunzionalità agricola che deve essere orientata al mantenimento di paesaggi rurali di elevata qualità ed al sostegno delle produzioni tipiche, alla valorizzazione delle filiere corte ed al potenziamento dell'accoglienza rurale è possibile anche l'insediamento di tutte le destinazioni d'uso compatibili con l'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse.

E' infine consentito il cambio di destinazione d'uso da residenziale a produttiva e terziaria, sempre compatibili con l'attività agricola, escludendo attività classificate insalubri ai sensi dell'art.216 del T.U.LL.SS., e da residenziale a tutte le attività edilizie necessarie per avere accesso alle misure di sostegno previste dai fondi europei PSR.

### **Art. 31 - Aree agricole ordinarie complementari alla città**

L'edificabilità rurale si attua attraverso quanto prescritto dall'art.30 e comprende:

- edifici rurali necessari alla conduzione dell'azienda;
- pertinenze agricole e manufatti strumentali per utilizzi agrituristici e di attività complementari e connesse alle attività primarie.

In dette aree l'edificazione di annessi agricoli è consentita secondo i seguenti indici e parametri:

- 0,030 mq/mq di Superficie lorda (SL) per metro quadro di Superficie territoriale;
- unità aziendale minima 10.000 mq (in presenza di piano aziendale 5.000 mq);
- h max 7.00 mt;
- distanza dai confini: 5 m

- distanza dai fabbricati esistenti: 10 m

### **Art. 32 - Aree agricole di preminente valore paesaggistico**

Il PUC individua come aree a più elevata naturalità le parti del sistema ambientale e rurale interessate essenzialmente da formazioni boschive e tutte quelle aree agricole specializzate sulle quali sono impiantate colture di pregio quali vigneti specializzati, oliveti, ed altre colture pregiate per le quali il PUC prescrive il mantenimento ed il rafforzamento della multifunzionalità delle produzioni agricole di qualità esistenti e la salvaguardia della qualità del paesaggio rurale al sostegno delle produzioni tipiche, promuovendo la valorizzazione delle filiere corte ed il potenziamento dell'accoglienza rurale.

Il PUC prescrive la valorizzazione e la tutela delle componenti peculiari geologiche, vegetazionali e paesistiche, che connotano l'assetto di tale sistema e/o la riqualificazione o rinaturalizzazione delle aree che presentano caratteri di degrado.

La costruzione di annessi agricoli, fermo restando le disposizioni del primo comma dell'art.30, è consentita nel rispetto dei seguenti parametri:

- 0,005 mq/mq di Superficie lorda (SL) per metro quadro di Superficie territoriale;
- unità aziendale minima 10.000 mq (in presenza di piano aziendale 5.000 mq)
- h max 7.00 mt
- distanza dai confini: 5 m
- distanza dai fabbricati esistenti: 10 m

La realizzazione di annessi nelle aziende agricole, adibiti a concimaie o a stalle con meno di 30 capi o ad allevamenti avicoli, non è ammessa ad una distanza inferiore a metri 50 da qualsiasi edificio esistente, ad uso abitazione, non appartenente all'azienda se *classificate come attività insalubri ai sensi dell'art. 216 del T. U.LL.SS.*

L'unità aziendale minima anche in questo caso è determinata in funzione di quanto disposto dal comma 5 dell'art.30.

### **Art. 33 - Aree agricole di continuità ecologica**

Il PUC classifica come aree agricole di continuità ecologica le parti di territorio agricolo destinate a svolgere il ruolo di corridoi ecologici a livello locale al fine di rafforzare la rete ecologica provinciale individuata dal PTCP.

Si tratta di aree libere da elementi antropici che permettono di realizzare un collegamento ecologico lungo i tratti spondali dei corsi d'acqua e si sviluppano lungo il corso del torrente "Fellinola" e del vallone "Folloni" a confine con il territorio del comune di Santo Stefano del Sole e soprattutto lungo in corso del fiume Sabato nel tratto che attraversa il territorio del comune di Cesinali.

Per queste aree il PUC prescrive la salvaguardia degli elementi del paesaggio attraverso il divieto assoluto di introdurre elementi estranei al contesto e di realizzare modificazioni che possono compromettere i siti. Sono ammessi esclusivamente interventi di ripristino e riqualificazione delle aree spondali da realizzarsi attraverso l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica.

Per queste aree, fermo restando le prescrizioni sopra riportate, l'amministrazione potrà prevedere la sistemazione a parco fluviale creando le giuste connessioni anche con l'area boschiva presente sulla collina di "Monteuovolo" e già classificata come aree boscate con colture pregiate.

Nella realizzazione degli interventi per la creazione del Parco fluviale dovranno essere preferite tecnologie e materiali tali da ridurre l'impatto sul paesaggio attraverso sistemazioni con tecnologie proprie dell'ingegneria naturalistica mirando alla salvaguardia del territorio rurale, attraverso misure di protezione del suolo e dell'habitat naturale, migliorando l'assetto vegetazionale, preservando la biodiversità e favorendo interventi di sistemazione idraulica volti alla riduzione del dissesto idrogeologico;

Dovrà infine essere assicurato il mantenimento della struttura dei suoli e preservando la tipicità dei paesaggi e garantendone la conservazione, l'integrità e la fertilità attraverso misure atte a garantire la porosità del terreno, l'infiltrazione, la crescita delle radici, l'attività biologica e la resistenza all'erosione.

## **TITOLO VI – ZONE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE GENERALE**

### **CAPO I – Individuazione aree**

Le aree disciplinate dal presente articolo sono tutte quelle aree destinate ad attrezzature relative alle aree equivalenti alle zone A, B e C di cui al D.M. 1444/68.

Le attrezzature da standard esistenti, ai sensi del DM 1444/1968 si raggruppano in:

- Aree per attrezzature di interesse collettivo
- Aree per attrezzature scolastiche
- Aree per attrezzature religiose
- Aree per verde pubblico attrezzato
- Aree per attrezzature pubbliche sportive
- Aree per strutture di servizio
- Aree per attrezzature sportive e ricreative private
- Aree di servizio alla viabilità
- Aree per parcheggi pubblici

Per la realizzazione delle attrezzature previste dal PUC potranno essere coinvolti anche soggetti privati, secondo forme e modalità diverse, in affiancamento del settore pubblico nel finanziamento di una infrastruttura pubblica o di pubblica utilità.

#### **Art.34 - Aree per attrezzature di interesse collettivo**

In esse sono previste attrezzature di interesse generale tendenti a dotare il Comune di tutte quelle strutture attualmente inesistenti. Nelle planimetrie di Piano, sono indicati sia l'assetto generale di tali aree, sia le destinazioni d'uso previste.

In queste aree il PUC si attua per intervento edilizio diretto previa approvazione dei relativi progetti da parte dell'Amministrazione comunale.

Nel caso in cui vi siano lotti edificatori posti a confine di aree destinate ad ospitare funzioni di uso pubblico, i distacchi dai confini e dai fabbricati vanno computati in base alle norme specifiche delle singole zone.

Al riguardo si precisa che il limite di zona, per attrezzature di uso pubblico equivale a confine, indipendentemente dall'effettiva realizzazione dell'opera.

Le quantità di parcheggio a servizio delle attrezzature dovranno essere identificate contestualmente alla progettazione esecutiva in quantità appropriata con riferimento:

- ai flussi di traffico che si presume verranno determinati dalle destinazioni previste;

- ad eventuali altri parcheggi esistenti in adiacenza all'intervento.

### **Art.35 - Aree per attrezzature scolastiche**

Le aree destinate ad attrezzature per l'istruzione sono quelle dove insistono o sono previste asili nido, scuole materne, elementari e medie ovvero dove sono svolte dette attività.

Nel comune di Cesinali sono già esistenti le seguenti attrezzature:

- Scuola dell'infanzia
- Scuola primaria
- Scuola secondaria di 1° grado

Per tali aree il Piano prevede la possibilità di integrazione degli spazi complementari alle scuole esistenti. Per gli interventi di manutenzione e ristrutturazione sulle strutture esistenti dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui al D.M. 18/12/1975 – Norme tecniche per l'edilizia scolastica, alla L. 23/96 – Norme per l'edilizia scolastica, alla L. 340/97 – Norme in materia di organizzazione ed edilizia scolastica e al D.M. 382/98 – Regolamento attuativo per le scuole relativo alla L. 626/94. Particolare riguardo dovrà essere posto alla sistemazione degli spazi aperti ed alla connessione tra questi e gli spazi didattici, prevedendo per ciascun plesso scolastico aree ludiche, attrezzature sportive o spazi aperti per piccole manifestazioni.

Al fine di colmare il deficit di standard esistente, pari a 4,5 mq per abitante, è stata individuata una nuova area, alla frazione Villa San Nicola, destinata ad accogliere una nuova struttura scolastica. Nella progettazione del nuovo intervento dovrà essere posta attenzione ai temi dell'efficientamento energetico, sia attraverso la previsione di moderne dotazioni tecnologiche sia attraverso il perseguimento dell'autonomia energetica degli edifici. Inoltre dovranno essere rispettati i principi di accessibilità allargata e di abbattimento delle barriere architettoniche.

### **Art.36 - Aree per attrezzature religiose**

All'interno del Piano sono state previste tali aree nel rispetto della L.R. del 05.03.90 n.9. Queste, oltre ad ospitare edifici per il culto, per le collettività religiose e per servizi gestiti da religiosi, possono ospitare tutte le attività accessorie e funzionali con la destinazione principale.

Nel caso di nuovi interventi vanno previste superfici a parcheggio in misura pari a 1mq/10mc di volume realizzato che in questo caso dovranno essere di uso pubblico.

*Gli indici di zona sono i seguenti:*

- Superficie coperta (Sc)	0,40 mq/mq
- Altezza massima	9,50 m
- Distacco tra le fronti degli edifici	10,00 m
- Distacco dai confini	5,00 m
- Distacco dalle strade	5,00 m

I parametri citati non si applicano alla costruzione di campanili, torri civiche ed elementi architettonici analoghi caratterizzanti l'edificio.

### **Art.37 - Aree per verde pubblico attrezzato**

Comprendono i giardini e le aree di interesse collettivo nonché quelle destinate al gioco dei bambini.

In queste aree non sono ammesse costruzioni di manufatti permanenti, salvo per quelle strutture che assolvano il compito di migliorare la vivibilità dell'area.

Le aree destinate al gioco dei bambini saranno dotate di altalene, scivoli e quant'altro necessario all'attività all'aria aperta dell'infanzia; esse saranno recintate in modo adeguato e tale da costituire un ulteriore elemento di arredo.

Per l'area individuata in adiacenza alla sede comunale, data la natura e l'importanza delle essenze presenti, prima di qualsiasi intervento, è prescritto la realizzazione di un progetto complessivo nel quale le alberature d'alto fusto esistenti devono essere rigorosamente rilevate, indicate nelle planimetrie e documentate fotograficamente.

Ogni eventuale opera di carattere edilizio, anche per le parti in sottosuolo, dovrà essere studiata in modo da rispettare tali alberature pregiate, avendo cura di non offenderne gli apparati radicali e salvaguardando tutte le specie pregiate.

Il progetto dovrà inoltre prevedere la definizione dettagliata sia dei materiali impiegati che delle zone pavimentate.

### **Art.38 - Aree per attrezzature sportive pubbliche**

In queste zone sono identificate le aree a verde attrezzato e sportivo; in particolare si fa riferimento all'area individuata nelle tavole di progetto in località "Nocelleto" dove sorge lo stadio comunale e di recente riqualificata ed attrezzata con nuove strutture.

In esse per ogni ulteriore necessità edificatoria relativa a tribune ed altri servizi viene prefissato un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0.05 mc/mq con altezza massima di 4 m.

Le altre strutture esistenti in aree già utilizzate a verde sportivo possono essere ampliate e dotate di coperture provvisorie. Gli eventuali ampliamenti non possono superare il 30% della superficie di pertinenza.

#### **Art.39 - Aree per strutture di servizio**

In queste zone sono incluse tutte le aree utilizzate per accogliere strutture ed attrezzature quali serbatoi, depuratori, isole ecologiche, ecc.. In esse vanno osservate le disposizioni normative riferite al tipo di struttura presente all'interno della singola area perimetrale dal piano. Nel caso di realizzazione di interventi dovranno essere attuate tutte le misure atte a preservare dette aree da eventuali forme di inquinamento del suolo e/o sottosuolo.

#### **Art.40 - Aree per attrezzature sportive e ricreative private**

In tali zone è prevista la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative di proprietà privata con annessi servizi.

Gli interventi si attuano attraverso la redazione di Piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata, esteso all'intera area come perimetrale nelle tavole di Piano.

Le nuove attrezzature sportive devono essere scoperte e possono occupare un massimo del 40% della superficie fondiaria con la sistemazione a verde della restante superficie.

Le aree scoperte, anche qualora comuni a più strutture, saranno utilizzate per la realizzazione di parcheggi pertinenziali ai fini del soddisfacimento delle aliquote di legge fissate per le diverse destinazioni d'uso.

E' ammessa la copertura di eventuali attrezzature scoperte con palloni pressostatici, strutture leggere ed altri tipi di strutture che dovranno comunque avere carattere stagionale e previo intervento di valorizzazione paesaggistica dell'intera area. Interventi di nuova costruzione sono ammessi esclusivamente per la realizzazione di manufatti accessori nel limite di 0,1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> ed altezza non superiore a 4,00 mt.

Gli altri parametri sono:

- *Distacco tra le fronti degli edifici*      10,00 m

- *Distacco dai confini*                              5,00 m

- *Distacco dalle strade* 5,00 m
- *Indice di permeabilità (IPT)* 70 % aree scoperte

Non è ammessa la destinazione residenziale, salvo che per le necessità di custodia e guardiania.

## **TITOLO VII – AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA**

### **Art.41 - Aree di riqualificazione urbana R1**

Sono quelle aree che, per la particolare collocazione urbanistica e per le funzioni che sono chiamate a svolgere nell'assetto della pianificazione e programmazione del PUC, necessitano di norme specifiche per la loro trasformazione.

In quest'ottica è stata classificata l'area di piazza Municipio per la quale il Piano prevede un ambito di riqualificazione con la ricomposizione dello spazio centrale (piazza) e del suo intorno (cortine edilizie).

Obiettivo di Piano è il recupero di un più diretto rapporto fra piazza ed edifici attraverso l'attuazione di un progetto architettonico che valorizzi lo spazio esistente.

L'intervento è soggetto alla preventiva redazione ed approvazione di PUA, esteso all'intera area, così come perimetrata sulle tavole del P.U.C., che dovrà rispettare i parametri e le regole per la trasformazione indicati di seguito.

Sulle aree e gli immobili di proprietà privata esistenti all'interno dell'area R1, è consentito intervenire anche con operazioni di demolizione e ricostruzione degli immobili esistenti e con la possibilità d'incremento volumetrico fino a raggiungere un IFF pari a 2.50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Tale intervento è vincolato al rispetto delle seguenti prescrizioni:

1. Il progetto che si propone dovrà essere oggetto di progettazione concordata con il Comune, con il rispetto oltre che dei parametri edilizi anche del disegno urbanistico da attuare per l'intera area R1;
2. dovranno essere rispettati i fili stradali esistenti;
3. i piani terra, da destinare esclusivamente ad attività di tipo commerciale ed artigianale, dovranno prevedere uno spazio antistante a portico aperto, di uso pubblico, di larghezza non inferiore ai 2.50 mt;

4. l'altezza massima non potrà essere superiore alla maggiore tra quella esistente all'interno dell'area.

Gli altri indici sono:

- |   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| - Numero dei piani                        | 2 più piano terra                   |
| - Altezza massima degli edifici           | < o = a quelle esistenti            |
| - Distacco dai confini                    | 5,00 m                              |
| - Distacchi dagli spazi pubblici e strade | in allineamento con le preesistenze |
| - Parcheggi inerenti le costruzioni       | 1 mq ogni 10 mc realizzati          |

Prima della trasformazione prevista dal PUC, sugli immobili all'interno delle aree di cui sopra, si possono effettuare unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre agli interventi derivanti da normative di sicurezza e tutela ambientale.

#### **Art. 42 - Area di riqualificazione ambientale R2**

Tale zona omogenea è quella comprendente l'area delle cave dismesse situate lungo la strada provinciale che collega il centro capoluogo con la frazione di Villa San Nicola; in essa dovranno essere realizzati esclusivamente interventi di ricomposizione e riqualificazione ambientale ed interventi di messa in sicurezza, mediante rinaturalizzazione, in applicazione della normativa regionale di settore.

Per tale area è prevista:

- la sistemazione idrogeologica, ovvero la modellazione del terreno atta a evitare frane o ruscellamenti e le misure di protezione dei corpi idrici da fenomeni di inquinamento;
- la sistemazione paesaggistica, ovvero la ricostituzione dei caratteri generali ambientali e naturalistici dell'area, in rapporto con la situazione preesistente e circostante, attuata mediante un opportuno raccordo delle superfici di nuova formazione con quelle dei terreni vicini, con eventuale riporto dello strato di terreno di coltivo o vegetale, onde consentire le attività di ordinaria coltivazione del suolo.

## TITOLO VIII – VIABILITA' E PARCHEGGI

### Art. 43 - Aree di servizio alla viabilità

In esse possono essere realizzati tutti gli interventi destinati alla conservazione, all'ampliamento ed alla realizzazione di spazi per il traffico veicolare su gomma e quello pedonale.

Sono altresì possibili le seguenti destinazioni individuate con apposita simbologia:

1. *aree a parcheggio* con la messa a dimora lungo tutto il perimetro, di specie arboree e/o arbustive idonee allo scopo. La fascia a verde dovrà fungere anche da barriera acustica.
2. distributori di carburante; nelle quali è ammessa la realizzazione di tettoie, chioschi e manufatti analoghi per una superficie max del 20%. La rimanente area dovrà essere sistemata prevedendo anche spazi a verde e alberature di alto fusto. Per quanto riguarda la tipologia degli impianti, l'incompatibilità, le distanze, le superfici, si fa riferimento alla disciplina di settore.

### Art.44 - Aree per parcheggi pubblici

Il PUC individua le zone da destinare a parcheggio pubblico in base allo standard minimo di mq. 2,5 per abitante secondo le vigenti norme urbanistiche.

Nelle zone destinate a parcheggi pubblici dovranno essere messe a dimora idonee alberature e potranno essere realizzati piccoli manufatti al servizio del parcheggio.

Per la loro collocazione ed accessibilità queste aree sono deputate a svolgere anche il ruolo di aree di emergenza (area di attesa e/o accoglienza e/o ammassamento) dal punto di vista delle attività di protezione civile. In particolare l'area situata in adiacenza alle strutture scolastiche ed al palazzo municipale viene individuata come area di supporto (piazze di servizio) al centro operativo previsto nel piano di protezione civile. Analogamente l'area a parcheggio situata all'ingresso del centro urbano (in adiacenza al cimitero) è quella individuata in adiacenza al campo sportivo alla frazione "Villa San Nicola" sono individuate come aree di accoglienza e/o ammassamento nel suddetto piano di protezione civile.

#### **Art.45 – Viabilità**

Per le strade di progetto previste nel P.U.C., sono indicate le relative fasce di rispetto ed il tracciato riportato sui grafici (Tav P5), fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera ha valore di massima.

Il PUC individua le aree utilizzate o utilizzabili in futuro per le infrastrutture viarie (viabilità carrabile, pedonale, ciclabile). Le infrastrutture, esistenti e di nuovo impianto, sono collocate dal PUC all'interno di una ipotesi integrata di sistemazione del territorio perseguendo i seguenti obiettivi principali:

- il miglioramento dell'accessibilità al centro urbano, attraverso elementi viari che aiutino il decongestionamento e rafforzino la viabilità di bordo;
- il potenziamento della rete esistente, attraverso l'allargamento delle sezioni stradali, la corretta funzionalità della rete e più in generale il suo riequilibrio;
- la realizzazione di una rete di mobilità ciclo-pedonale, laddove possibile, al fine di favorire gli spostamenti per il tempo libero tra i nuclei periferici, le aree collinari, quella fluviale ed il centro storico;
- la mitigazione dell'impatto ambientale delle infrastrutture, facendo particolare attenzione all'inserimento paesaggistico degli interventi evitando la congestione del sistema e evitando l'aumento di inquinamento dell'aria dovuto a traffico su gomma.

Le strade esistenti sul territorio comunale sono classificate e regolate dai DDMM 1404/1968 e 1444/1968 e dalla LR 14/1982 nonché dal Codice della strada e relativo Regolamento attuativo e dal D.M. 6792/2001.

Per le strade per le quali sulle tavole di piano non sono state indicate le zone di rispetto vale quanto previsto dalla normativa generale con riferimento alla classificazione della strada.

#### **Art. 46 - Interventi sulla viabilità urbana esistente**

Per la viabilità urbana esistente, così come indicata nella tavola B2, il PUC mira al miglioramento del sistema della viabilità ordinaria prescrivendo, dove possibile, l'integrazione di tutte le strade esistenti mediante la sistemazione della carreggiata secondo le norme vigenti con la realizzazione di marciapiedi di larghezza minima di 1,20 m almeno su uno dei lati e l'integrazione della pubblica illuminazione. Dove possibile

andranno previste alberature di prima grandezza di essenze riferibili al contesto paesaggistico locale, evitando essenze caratterizzate da percolazioni resinose e prevedendo essenze a sviluppo prevalentemente verticale tale da non ostruirne il passaggio dei veicoli. Al fine di favorire la captazione delle acque piovane provenienti dalle superfici pavimentate permeabili e di evitarne il deflusso diretto nel sistema fognario, la piantumazione può essere effettuata attraverso idonei sistemi filtranti (Tree box filters).

#### **Art. 47 - Interventi per la viabilità urbana di progetto**

La viabilità urbana di progetto, così come indicata alla tavola P5, comprende tutti quei tratti di viabilità da realizzare ex novo.

Le strade di progetto dovranno rispettare quanto prescritto dalla normativa specifica di settore (Codice della Strada e relativo Regolamento attuativo, e D.M. 6792/2001).

Dove indicato andranno previste alberature di prima grandezza di essenze riferibili al contesto paesaggistico locale, evitando essenze caratterizzate da percolazioni resinose e prevedendo essenze a sviluppo prevalentemente verticale tale da non ostruirne il passaggio dei veicoli. Al fine di ridurre la captazione di acque nel sistema fognario possono essere introdotti sistemi di riduzione della quantità di acque reflue convogliate nel sistema fognario, tramite la tecnica dei Tree box filters.

Il piano ha previsto la realizzazione di nuovi tracciati viari di progetto così individuati:

1. collegamento dell'area PIP con la SP 182 per Villa S.Nicola;
2. strada di collegamento tra via Nocelleto e l'area PIP;
3. variante sud alla frazione di Villa San Nicola;
4. bretella di collegamento tra le due strade comunali in località San Gregorio;
5. ripristino e sistemazione della strada comunale Cupa del Cretazzo;
6. svincolo autostradale lungo il raccordo AV-SA

## **TITOLO IX - LIMITI ALL'ATTIVITA' DI TRASFORMAZIONE**

### **CAPO I - Zone di rispetto**

#### **Art.48 – Fasce di rispetto**

Comprendono oltre alle aree di protezione delle strade, quelle dei corsi d'acqua, della linea ferroviaria e di tutte le altre infrastrutture che necessitano di aree di protezione, nel rispetto delle norme nazionali e regionali vigenti.

In tali fasce è vietata la realizzazione di qualsiasi nuova costruzione mentre per quelle esistenti sono consentite esclusivamente operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sono altresì ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, parchi pubblici, coltivazione agricola e sistemazione a verde, nel rispetto della conservazione dello stato della natura.

#### **Fasce di rispetto stradale**

– Le fasce di rispetto stradali sono le fasce disposte lateralmente agli assi stradali e sono determinate in funzione della categoria definita dalla normativa vigente (codice della strada e relativo Regolamento di attuazione).

Le aree comprese entro tali fasce sono inedificabili anche se computabili ai fini edificatori.

Per le fasce di rispetto delle strade esistenti vale quanto disposto dalla normativa specifica di riferimento (Codice della Strada e relativo Regolamento attuativo).

Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, sono quelle definite dagli artt.26 e 27 del Regolamento di esecuzione e di attuazione dello stesso codice della strada.

#### **Fasce di rispetto fluviale e corsi d'acqua**

– Fatta salva la specifica normativa in materia di Tutela Paesaggistica di cui all'art 142 del D.Lgs 42/2004 es.m.i. per una fascia pari a m 50 dall'argine del fiume Sabato vige la completa inedificabilità dettata dall'Allegato alla L.R. 14/82 (punto 1.7).

Per gli altri corsi d'acqua esistenti sul territorio comunale, nel rispetto del DLgs 42/2004 Codice dei Beni Culturali, e s.m.i. è fatto obbligo dell'osservanza del vincolo

autorizzativo nella fascia di rispetto di m 150 dal limite del demanio ed è vietata ogni nuova costruzione o l'ampliamento di quelle esistenti, oltre che le relative opere di urbanizzazione per una fascia di profondità del limite del demanio di mt 10.

*Sul tutto il territorio comunale occorre rispettare i limiti edificatori dai corsi d'acqua demaniali, ai sensi del R.D.523/1904.*

Al fine della corretta applicazione delle presenti norme si precisa che tali distanze prescrittive vanno misurate sulle particelle catastali interessate in quanto non risulta possibile individuare, sulla cartografia aerofotogrammetria, l'esatta delimitazione tra proprietà demaniali e proprietà privata. Le fasce di rispetto riportate sulle tavole grafiche aerofotogrammetriche sono quindi da considerarsi puramente indicativa.

Nella fascia di rispetto del fiume Sabato vanno conservate le aree permeabili e non edificate e le eventuali sistemazioni a verde vanno fatte nel rispetto della conservazione dello stato della natura avendo cura di mantenere e salvaguardare gli impianti vegetazionali esistenti (alberature e vegetazione riparia). L'amministrazione potrà inoltre incentivare gli interventi di riqualificazione e/o recupero e valorizzazione ambientale del "sistema fiume-corridoio fluviale" nell'ottica di difesa del suolo e di mitigazione del rischio idrogeologico.

#### **Art.49 - Aree di rispetto risorse idriche**

Al fine di assicurare idonea protezione alle falde idriche che alimentano le sorgenti Urciuoli, ai sensi del Dpr 236/1988 e recependo quanto previsto dal D.Lgs 03.04.2006 n.152, nelle tavole di piano sono state perimetrate le aree di salvaguardia limitrofe alle sorgenti, avente raggio pari a 200 metri rispetto ai punti di captazione, sottoposte a quanto previsto dalla normativa citata che si intende richiamata.

In esse, in linea con quanto previsto dal PTCP – Tav.P.06 Quadro della Trasformabilità - è prescritta l'inedificabilità assoluta e sono inoltre vietate le attività di cui all'elenco art. 94, comma 4, DLgs 152/2006 e succ. mod. int.

#### **Art.50 -Aree di rispetto cimiteriale**

Il Piano, in riferimento alle vigenti norme di legge e di igiene, impone il vincolo cimiteriale per una fascia di 100,00 m a partire dalla recinzione del cimitero (R.D. 1234/1934) *ed una fascia di 200 mt (legge n. 166/2002)*

In questa fascia è vietata la costruzione di edifici, sia a destinazione residenziale che rurale ed è altresì vietato lo scavo dei pozzi.

E' ammessa la localizzazione di chioschi per la vendita al minuto di fiori e oggetti di culto, sempreché siano realizzati in materiale precario; sono altresì ammesse aree destinate alla sosta di automezzi (parcheggi pubblici e/o di uso pubblico).

All'interno della zona di rispetto per gli eventuali edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi edilizi disciplinati dall'art. 338, ultimo comma, R.D.1265/34 e dal punto 1.7 allegato L.R. 14/82.

La modifica delle fasce di rispetto di cui al presente articolo, effettuata sulla base di atti emanati dai Competenti organi comunali ai sensi di legge, non costituiscono variante al PUC che recepisce il nuovo perimetro in maniera automatica.

## **TITOLO X – ULTERIORI PRESCRIZIONI**

### **Art. 51 - Aree a rischio idrogeologico sottoposte alle verifiche preventive previste dalle NTA del PSAI**

Queste aree sono zone a rischio idrogeologico (zone R2, A1 e C2) del PSAI dell’Autorità di Bacino dei fiumi Liri – Garigliano – Volturno.

Nelle zone programmate dal piano e ricadenti in quelle aree perimetrare dal PSAI, sono consentiti solo gli interventi indicati nelle NTA dello stesso PSAI subordinatamente alle verifiche in esse indicate per quanto concerne la pericolosità idraulica e per quanto riguarda la pericolosità da frana, di cui alle NTA del PAI dell’Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Meridionale ex Autorità di Bacino dei fiumi Liri-Garigliano-Volturno.

### **Art. 52 - Stazioni di servizio e distributori di carburante**

Fatte salve le vigenti disposizioni di legge e regolamentari di settore (ai sensi della L.R. 8/2013 e del D.Lgs 32/1998, modificato ed integrato dal D. Lgs. 8/9/1999 n. 346 e dal D. L. 29/10/1999 n. 383), la localizzazione delle stazioni di servizio e dei distributori di carburante è stata prevista, in subordine a verifica di compatibilità con le condizioni di contesto e con le caratteristiche e dimensioni degli spazi stradali.

Nell’area destinata alla realizzazione di nuove stazioni di servizio con distribuzione di carburanti, gli interventi potranno essere realizzati solo successivamente alla delocalizzazione di quelli esistenti o a seguito degli studi tecnici settoriali previsti dalla vigente normativa, da recepirsi negli Atti di Programmazione degli interventi.

La destinazione d’uso potrà comprendere tutte le attività attinenti al rifornimento e all’assistenza automobilistica. E’ ammessa l’attività di assistenza ai viaggiatori (bar, self-service, servizi, ecc.).

### **Art. 52 bis – Aree di interesse archeologico**

All’interno delle aree perimetrare sulle tavole di piano come *“Aree di interesse archeologico”* e sulla *“Carta delle potenzialità archeologiche”* allegata al PUC, ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia prevista dalle norme di piano, che comporta scavi meccanici, movimenti terra, modifiche agrarie profonde e interventi comunque oggetto di titolo abilitativo, dovrà essere oggetto di segnalazione preventiva

da parte dei proprietari dell'immobile, o aventi titolo, alla Soprintendenza competente che potrà subordinare gli eventuali interventi all'esecuzione di ricerche preliminari, rivolte ad accertare l'esistenza di ulteriori complessi e/o materiali archeologici e la compatibilità degli interventi proposti con gli obiettivi di tutela e valorizzazione.

Il comune ai fini del rilascio dei titoli abilitativi dovrà acquisire preventivamente copia della segnalazione contenente gli estremi dell'avvenuto deposito presso la Soprintendenza.

## **TITOLO XI - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

### **Art.53 - Norme generali**

Nei nuovi insediamenti urbani e produttivi e nei casi di riqualificazione o di estesa trasformazione o sostituzione degli insediamenti esistenti, dovranno essere previste e realizzate reti fognarie di tipo separato, anche se confluenti in via transitoria in reti miste.

### **Art. 54 - Edilizia abusiva**

Gli edifici la cui volumetria è stata realizzata in assenza di idoneo titolo abilitativo e che dovessero risultare non sanabili, nel rispetto delle leggi vigenti, sono sottoposti agli specifici dispositivi legislativi in materia di edilizia abusiva. In ogni caso tutti gli interventi edilizi previsti dal PUC sono consentiti sempre e solo su edifici legittimamente realizzati o sanati ai sensi delle normative vigenti. L'eventuale previsione di interventi edilizi su edifici non legittimamente realizzati non potrà essere attuata. Il PUC non ha carattere probante ai fini della definizione della legittimità dell'edilizia esistente e le previsioni e le prescrizioni del presente Piano Urbanistico Comunale non costituiscono strumenti di sanatoria per costruzioni ed opere eseguite in violazione della normativa urbanistica edilizia, di tutela ambientale e di ogni altro tipo di leggi, norme e regolamenti posti a tutela e salvaguardia dei valori territoriali.

### **Art. 55 - Interventi in contrasto con il PUC**

Tra l'adozione del presente P.U.C., o delle relative varianti, e la data della rispettiva entrata in vigore sono sospese:

- a) l'abilitazione alla realizzazione di interventi edilizi in contrasto con la disciplina contenuta nel piano o nelle varianti in corso di approvazione;
- b) l'approvazione di strumenti di pianificazione subordinati che risultano non compatibili con il piano o le varianti adottati.

Le sospensioni di cui al comma 1 non possono essere protratte per oltre dodici mesi decorrenti dalla data di adozione dei piani o per oltre quattro mesi dalla data di adozione delle varianti.

#### **Art. 56 - Titoli abilitativi rilasciati**

I permessi di costruire e le SCIA per la realizzazione di opere edilizie rilasciati precedentemente alla data di adozione del PUC, mantengono la loro validità sempre che i lavori siano iniziati e terminati entro i termini fissati a norma di legge, anche se in contrasto con le prescrizioni dello stesso strumento.

Nel caso di decadenza del permesso a costruire per mancata osservanza dei termini di inizio dei lavori, il nuovo titolo abilitativo dovrà obbligatoriamente essere conforme alle presenti norme.

Nel caso di decadenza per mancata osservanza dei termini di ultimazione dei lavori, il nuovo titolo abilitativo dovrà essere conforme al progetto assentito all'atto del rilascio del titolo originario e potrà essere rilasciato esclusivamente per il completamento delle opere in corso di realizzazione. Non sono ammesse infatti varianti **sostanziali** al progetto originario assentito e con il rilascio del nuovo titolo abilitativo, andranno adeguati gli oneri da corrispondere al comune in base alle tariffe vigenti al momento del rilascio.

#### **Art. 57 - Difformità tra elaborati di piano**

Nei casi di contrasto tra elaborati grafici del PUC a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute nell'elaborato a scala di maggior dettaglio. Qualora le eventuali incongruenze o difformità riguardino singole prescrizioni normative all'interno della normativa tecnica, deve essere ritenuta valida la prescrizione più restrittiva.

Nei casi di contrasto tra le disposizioni delle presenti NTA e le indicazioni grafiche del PUC, prevalgono le prime sulle seconde.