



COMUNE DI CASTELVETERE SUL CALORE

Provincia di Avellino

Corso Umberto I ,1 - 83040 Castelvetero Sul Calore (AV) tel. 0827 65648
C.F. e P.IVA 00216540641 e-mail: ubanistica@comune.castelveteresulcalore.av.it

PIANO URBANISTICO COMUNALE

L.R. 16 del 22/12/2004 e s.m.i. - Reg. Attuaz. N. 5 del 04.08.2011 - BURC n.53 del 08.08.2011

48 API2 - Norme tecniche di
attuazione del piano operativo

Dicembre 2018

Progettista del P.U.C.:
Ing. Franco Romano

Consulente
Dott. Arch. Raffaele Picariello

Collaboratore
Arch. Ornella Aquino

Sindaco
Giovanni Remigio Romano

R.U.P.
Arch. Dario Dello Buono

Indice

PARTE I - GENERALITÀ	2
art.1 – NATURA E CONTENUTI DEL “PIANO OPERATIVO” DEL PUC	2
art.2 – INTERVENTI NEGLI AMBITI DI TUTELA	2
PARTE II – INTERVENTI DEL PIANO OPERATIVO	2
art.3 – INTERVENTI DEL “PIANO OPERATIVO”	2
art.4 – INTERVENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO	3
art.5 – B1 – ZONA EDIFICATA DI COMPLETAMENTO	3
art.6 – INSEDIAMENTO ARTIGIANALE E COMMERCIALE DA POTENZIARE – D2	4
art.7 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE	5
art.8 – AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOCIALE – AT1	5
art.9 – AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE – AT2	6
art.10 – AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE – AT3	6
art.11 – AMBITO DI TRASFORMAZIONE TURISTICO RICREATIVO – AT4	7
art.12 – AMBITO DI TRASFORMAZIONE “AREA A SERVIZIO DEL PIANO DI ZONA ESISTENTE – AT5” ..	8
art.13 – INTERVENTI DEL SISTEMA INFRASTRUTTURALE	8
PARTE III – MONITORAGGIO DELL’ATTUAZIONE DEL PIANO	8
art.14 – CONTROLLO ANNUALE	9

PARTE I - GENERALITÀ

Premessa:

L'elaborazione del PUC di Castelvetero sul Calore ha assunto come riferimenti fondativi la LRC 16/2004 e il Regolamento regionale 5/2011; è pertanto conforme al quadro normativo acquisito in Campania, del quale anzi ha mirato a valorizzare le novità qualificanti, pur facendo inevitabilmente salvi gli interventi in deroga previsti dalla normativa nazionale e regionale, con particolare riferimento alla L. n.122 del 24/03/1989 e s.m.i., alla LRC n.19 del 28/11/2001 e s.m.i., alla LRC n.15 del 28/11/2000 e s.m.i. e alla LRC n.19 del 28/12/2009 e s.m.i.

art.1 – NATURA E CONTENUTI DEL “PIANO OPERATIVO” DEL PUC

La componente programmatico-operativa del PUC, a norma dell'art. 3 della legge regionale 16/2004 e del Regolamento regionale di attuazione del governo del territorio n. 5/2011, seleziona e disciplina gli interventi programmati nel quadro del PUC da attuare nel quinquennio successivo. La individuazione dei suoli coinvolti comporta la conformazione edificatoria e, se del caso, espropriativa dei suoli medesimi.

L'Amministrazione comunale attribuisce a tali interventi, compatibili con le disposizioni della componente strutturale del medesimo PUC adeguato e coerenti con l'impostazione strategica in esso assunta, carattere di priorità e necessità per l'attuazione delle scelte programmatiche prioritarie. La presente normativa definisce pertanto strumenti, modalità e parametri per la realizzazione delle azioni e degli interventi selezionati, in larghissima prevalenza affidati all'iniziativa privata di proprietari, operatori economici e promoter. In caso di perdurante inerzia degli interessati, l'Amministrazione comunale, esperite ulteriori forme di sollecitazione anche mediante formali diffide, si riserva la facoltà di sostituirsi ai privati nella progettazione, totale o parziale, degli interventi programmati e nella relativa esecuzione, rivalendosi dei corrispondenti costi sulla proprietà.

art.2 – INTERVENTI NEGLI AMBITI DI TUTELA

In tutti gli ambiti di piano individuati nel “piano strutturale” la disciplina definita dalle NTA del medesimo “piano strutturale” si applica in regime di intervento diretto senza necessità di formale conferma dell'attuabilità dei relativi interventi in sede di “piano operativo”.

PARTE II – INTERVENTI DEL PIANO OPERATIVO

art.3 – INTERVENTI DEL “PIANO OPERATIVO”

Le trasformazioni del piano operativo si articolano in riferimento al sistema insediativo e al sistema infrastrutturale.

Gli interventi del sistema insediativo comportano nella maggioranza dei casi forme ulteriori di programmazione o pianificazione urbanistica esecutiva, ma alcuni di essi ammettono anche – in prima istanza o in via subordinata – forme di attuazione diretta, che gli specifici articoli successivi dettaglieranno.

Gli interventi del sistema infrastrutturale potranno attuarsi – previe le eventualmente necessarie intese con Istituzioni sovraordinate e/o aziende pubbliche o private responsabili di servizi collettivi – attraverso Piani Urbanistici Attuativi (PUA) o progetti di opere pubbliche regolarmente approvati e finanziati.

art.4 – INTERVENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO

Gli interventi attinenti al sistema insediativo riguardano:

- nuova edificazione nelle zone d'insediamento artigianale e commerciale da potenziare – D2;
- zona edificata di completamento – B1;
- urbanizzazione e nuova edificazione per l'ambito di trasformazione socio assistenziale – AT1;
- urbanizzazione e nuova edificazione per l'ambito di trasformazione residenziale sociale – AT2;
- urbanizzazione e nuova edificazione per l'ambito di trasformazione residenziale – AT3;
- urbanizzazione e nuova edificazione per l'ambito di trasformazione turistico ricreativo - AT4
- urbanizzazione e nuova edificazione per l'ambito di trasformazione potenziamento del piano di zona esistente - AT5.

art.5 – B1 – ZONA EDIFICATA DI COMPLETAMENTO

Nelle zone edificate di completamento B1, che rispondono ai requisiti stabiliti nell'art. 2 lettera B) del decreto interministeriale 1444/1968 e che debbono considerarsi parzialmente edificate, sono ammessi – oltre agli interventi di cui all'art. 3 lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001 e s.m.i. secondo il dettato del precedente art. 6 – anche interventi di nuova edificazione nel rispetto di quanto riportato nel presente articolo.

In tali zone sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia con possibilità di incremento delle superfici utili, all'interno dei volumi esistenti, o anche sostituzioni edilizie a parità di volume;
- interventi localizzati di integrazione ed adeguamento strutturale ed impiantistico
- interventi di adeguamento igienico-funzionale, nella misura massima del 20% del volume complessivo lordo esistente.

Gli interventi saranno di tipo diretto mediante idoneo titolo abilitativo.

Al fine di incentivare il recupero e il riutilizzo degli edifici degradati o abbandonati, è consentito il cambio della destinazione d'uso originaria dei locali situati ai piani terra, compresi i vani aventi accesso da cortili interni e androni, in destinazione a garage, commerciale o terziaria in genere (funzioni sociali, espositive, ricreative, ecc.).

Sono ammessi altresì interventi di completamento urbano, anche di sopraelevazione, per la realizzazione di volumetrie residenziali e non residenziali, quali botteghe artigiane, negozi, depositi, uffici e studi professionali, autorimesse (queste ultime quando effettivamente non realizzabili nel sottosuolo), singole e/o annesse alle adiacenti unità residenziali, nel rispetto degli indici di seguito riportati:

LM 300 m2

UT	0,45 m ² /m ²
RC	0,3 m ² /m ²
H. Med.	10,00 m
NP	3
DC	5,00 m o sul confine
DEF	10.00 m
D.Strade	10,00 m

L'altezza interpiano, misurata all'estradosso del solaio, non può essere superiore a 3,30 mt. i piani terra, qualora destinati ad attività diversa dal residenziale, potranno avere un'altezza max di 4,50 mt.

In caso di recupero, riqualificazione e ristrutturazione edilizia senza mutazione di sagoma i parametri Def e Dc preesistenti possono essere mantenuti anche qualora inferiori ai valori di cui innanzi.

Tutti gli interventi edilizi previsti saranno di tipo diretto mediante idoneo titolo abilitativo.

È fatto obbligo di conservare il rispetto delle zone a verde e a standard previste nelle aree lottizzate in vigenza della precedente pianificazione.

art.6 – INSEDIAMENTO ARTIGIANALE E COMMERCIALE DA POTENZIARE – D2

Le zone, ancorché non presenti nella precedente programmazione urbanistica, comprendono le aree esistenti già destinate ad attività produttive di carattere artigianale, commerciale e simili, con relativi manufatti edilizi realizzati prevalentemente a seguito di conferenze di servizi e simili. Inoltre tali ambiti comprendono ulteriori nuove aree da trasformare.

Le destinazioni d'uso degli immobili esistenti, se diverse dalle attività produttive, vengono mantenute e confermate. A domanda possono essere concesse le variazioni di destinazioni d'uso secondo le attuali nuove previsioni insediative.

In tali zone sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia con possibilità di incremento delle superfici utili, all'interno dei volumi esistenti, o anche sostituzioni edilizie a parità di volume;
- interventi localizzati di integrazione ed adeguamento strutturale ed impiantistico
- interventi di adeguamento igienico-funzionale, nella misura massima del 20% del volume complessivo lordo esistente.

Sono obbligatorie la dotazioni di aree pubbliche in conformità dell'art. 5 punto 1) del D.M. n. 1444/68 e la realizzazione di parcheggi interni ai lotti nella misura di mq 0,5 per ogni mq di superficie coperta, per le attività di carattere commerciale è altresì obbligatoria la dotazione di aree pubbliche in conformità all'art. 5 punto 2) dello stesso Decreto n. 1444/68.

Nell'ipotesi di nuovi interventi, ristrutturazione per integrazione, adeguamento, ampliamento, addizione, questi dovranno essere eseguiti nel rispetto dei seguenti indici:

LM	1000 m ²
UT	0,50 m ² /m ²
RC	0,40 m ² /m ²
H.Med.	10,00 m

DC	5,00 m o sul confine
DEF	10.00 m
D.Strade	10,00 m

Gli interventi di ristrutturazione per integrazione, adeguamento, ampliamento, addizione di attività esistenti saranno di tipo diretto e attuabili mediante idoneo titolo abilitativo.

I nuovi interventi verranno realizzati mediante redazione di Piani Attuativi.

Le destinazioni d'uso ammesse sono sia di tipo artigianale-produttivo, commerciale, di deposito e stoccaggio materiali e mezzi, attività ricettive e di ristorazione a servizio dell'area, nonché uffici di supporto alle attività. Possono essere ammesse attività di tipo industriale che svolgono attività poco impattanti con l'ambiente circostante.

È sempre consentita la costruzione della residenza per il custode di superficie utile non superiore a 130 mq.

Sono sempre vietate le attività di trattamenti rifiuti.

art.7 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Le AT sono ambiti di riorganizzazione dell'assetto urbanistico del centro urbano.

Ciascuna AT è caratterizzata da una destinazione prevalente e da una gamma di destinazioni integrative nonché relative aree per standard urbanistici.

Le AT sono assoggettate a progetto unitario e organico complessivo attuabile per stralci funzionali autonomi.

Ai fini della determinazione della partecipazione di ogni PUA alla creazione degli spazi pubblici da destinare a standard urbanistici, in aggiunta agli spazi di circolazione, la quota di superficie da cedere gratuitamente all'Amministrazione, è individuata in funzione delle specifiche destinazioni urbanistiche previste in ciascuna AT delle modalità di calcolo degli standard in rapporto alle suddette destinazioni.

Per gli edifici esistenti nelle singole AT sono consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria nonché le modificazioni di destinazione d'uso in attuazione delle specifiche previsioni del PUC, **e limitatamente agli interventi ammissibili sugli edifici esistenti è comunque sempre consentito l'ampliamento, fino ad un massimo del 20% dell'esistente volumetria, al fine di conseguire adeguamenti igienico-funzionali e strutturali.**

Gli interventi di nuova costruzione saranno attuati tramite la redazione di un PUA, che stabilirà attraverso elaborati e norme di dettaglio: viabilità, lotti, aree da destinare agli standard per i quali è prevista sia la cessione che la monetizzazione, parcheggi, ecc., nel rispetto degli indici di seguito riportati per ogni ambito di trasformazione.

In tutti gli Ambiti di Trasformazione l'intervento diretto è consentito nelle aree dotate di urbanizzazioni.

In ciascun ambito di trasformazione, la ripartizione volumetrica in funzione delle singole destinazioni, enumerata solo in maniera esemplificativa e non esaustiva, è variabile in funzione delle reali necessità di trasformazione attestate dal progettista, nel rispetto degli indici complessivi.

art.8 – AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOCIALE – AT1

L'AT consiste nella realizzazione di un'area destinata prevalentemente a residenze sociale e abitativa, con una quota commerciale, artigianale, direzionale e ricettiva integrativa.

La volumetria realizzabile è ripartibile come segue:

- residenziale 40% di cui il 10% da destinare a residenze per fasce deboli a canone calmierato;
- direzionale 20%;
- commerciale 20%;
- ricettivo 20%.

Nell'ambito delle singole quote, sono ammissibili pubblici esercizi.

Gli interventi di nuova costruzione saranno attuati tramite la redazione di un PUA, che stabilirà attraverso elaborati e norme di dettaglio: viabilità, lotti, aree da destinare agli standard, parcheggi, ecc., nel rispetto degli indici di seguito riportati:

UT	0,40 m ² /m ²
RC	0,35 m ² /m ²
IP	n.30
H.Med.	10,00 m
NP	Piano terra o rialzato + 2
DC	5,00 m
DEF	10,00 m
PP	1 mq ogni 10 m ³ di costruzione
D.Strade	5,00 m

Alle At si applica la perequazione urbanistica di cui alla Lr 16/2004, art.32, che il relativo Regolamento di attuazione 5/2011, art. 12.

L'altezza interpiano non può essere superiore a 3,30 mt. i piani terra, qualora destinati ad attività diversa dal residenziale, potranno avere un'altezza max di 4,50 mt.

In caso di recupero, riqualificazione e ristrutturazione edilizia senza mutazione di sagoma i parametri Def e Dc preesistenti possono essere mantenuti anche qualora inferiori ai valori di cui innanzi.

art.9 – AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE – AT2

L'AT consiste nella realizzazione di un'area destinata a residenze, piccole attività artigianali, commerciali e direzionale integrativa.

La volumetria realizzabile è ripartibile come segue:

- residenziale 40%
- direzionale 20%
- commerciale 40%;

Nell'ambito delle singole quote, sono ammissibili pubblici esercizi.

Gli interventi di nuova costruzione saranno attuati in maniera diretta tramite progetto unitario e organico complessivo attuabile anche per stralci funzionali autonomi, nel rispetto degli indici di seguito riportati:

UT	0,40 m ² /m ²
RC	0,35 m ² /m ²
IP	n.30
H.Med.	10,00 m
NP	Piano terra o rialzato + 2
DC	5,00 m
DEF	10,00 m
PP	1 mq ogni 10 m ³ di costruzione
D.Strade	3,00 m

Alle At si applica la perequazione urbanistica di cui alla Lr 16/2004, art.32, che il relativo Regolamento di attuazione 5/2011, art. 12.

L'altezza interpiano non può essere superiore a 3,30 mt. i piani terra, qualora destinati ad attività diversa dal residenziale, potranno avere un'altezza max di 4,50 mt.

In caso di recupero, riqualificazione e ristrutturazione edilizia senza mutazione di sagoma i parametri Def e Dc preesistenti possono essere mantenuti anche qualora inferiori ai valori di cui innanzi.

art.10 – AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE – AT3

L'AT consiste nella realizzazione di un'area destinata a residenze, con una quota per piccole attività commerciali, artigianali e direzionale integrativa.

La volumetria realizzabile è ripartibile come segue:

- residenziale 30%;
- direzionale 20%;
- commerciale 20%;
- artigianale 30%.

Nell'ambito delle singole quote, sono ammissibili pubblici esercizi.

Gli interventi di nuova costruzione saranno attuati tramite la redazione di un PUA, che stabilirà attraverso elaborati e norme di dettaglio: viabilità, lotti, aree da destinare agli standard, parcheggi, ecc., nel rispetto degli indici di seguito riportati:

UT	0,40 m ² /m ²
RC	0,35 m ² /m ²
IP	n.30
H.Med.	10,00 m
NP	Piano terra o rialzato + 2
DC	5,00 m
DEF	10,00 m
PP	1 mq ogni 10 m ³ di costruzione
D.Strade	5,00 m

Alle At si applica la perequazione urbanistica di cui alla Lr 16/2004, art.32, che il relativo Regolamento di attuazione 5/2011, art. 12.

L'altezza interpiano non può essere superiore a 3,30 mt. i piani terra, qualora destinati ad attività diversa dal residenziale, potranno avere un'altezza max di 4,50 mt.

In caso di recupero, riqualificazione e ristrutturazione edilizia senza mutazione di sagoma i parametri Def e Dc preesistenti possono essere mantenuti anche qualora inferiori ai valori di cui innanzi.

art.11 – AMBITO DI TRASFORMAZIONE TURISTICO RICREATIVO – AT4

L'AT consiste nella realizzazione di un'area destinata a eventi fieristici volti soprattutto alla promozione ed alla valorizzazione del carnevale locale. L'attivazione dell'ambito comprende la realizzazione di attività e spazi ai fini turistici e ricreativi, l'ambito dovrà prevedere la realizzazione di strutture da adibire alla realizzazione ed all'esposizione dei carri di carnevale, una struttura da adibire a sala ballo e teatro. Inoltre a completamento dell'ambito verranno previste funzioni ricettive, direzionali e commerciali, con relativi standard urbanistici.

La volumetria realizzabile è ripartibile come segue:

- turistico 30%;
- direzionale 10%;
- commerciale 20%;
- ricettivo 20%.

Nell'ambito delle singole quote, sono ammissibili pubblici esercizi.

Gli interventi di nuova costruzione saranno attuati tramite la redazione di un PUA, che stabilirà attraverso elaborati e norme di dettaglio: viabilità, lotti, aree da destinare agli standard, parcheggi, ecc., nel rispetto degli indici di seguito riportati:

UT	0,40 m ² /m ²
RC	0,30 m ² /m ²
IP	n.30
H.Med.	10,00 m
NP	Piano terra o rialzato + 2
DC	5,00 m
DEF	10,00 m
PP	1 mq ogni 10 m ³ di costruzione

D.Strade 5,00 m

Alle At si applica la perequazione urbanistica di cui alla Lr 16/2004, art.32, che il relativo Regolamento di attuazione 5/2011, art. 12.

art.12 – AMBITO DI TRASFORMAZIONE “AREA A SERVIZIO DEL PIANO DI ZONA ESISTENTE – AT5”

L’ambito si configura come un completamento e potenziamento del Piano di Zona esistente mediante la realizzazione di servizi ed aree attrezzate.

La volumetria realizzabile per servizi è ripartibile, come segue:

- artigianale 40%;
- direzionale 20%;
- commerciale 40%;

Nell’ambito delle singole quote, sono ammissibili pubblici esercizi.

Gli interventi di nuova costruzione saranno attuati tramite la redazione di un PUA, che stabilirà attraverso elaborati e norme di dettaglio: viabilità, lotti, aree da destinare agli standard, parcheggi, ecc., nel rispetto degli indici di seguito riportati:

UT	0,40 m ² /m ²
RC	0,40 m ² /m ²
IP	n.30
H.Med.	10,00 m
NP	Piano terra o rialzato + 2
DC	5,00 m
DEF	10,00 m
PP	1 mq ogni 10 m ³ di costruzione
D.Strade	5,00 m

Alle At si applica la perequazione urbanistica di cui alla Lr 16/2004, art.32, che il relativo Regolamento di attuazione 5/2011, art. 12.

art.13 – INTERVENTI DEL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Gli interventi del sistema infrastrutturale riguardano:

- La costruzione di nuove strade, mediante progetti di opera pubblica debitamente approvati e finanziati;
- La realizzazione di ampliamenti, miglioramenti e/o sistemazioni di strade pubbliche esistenti, mediante progetti di opera pubblica debitamente approvati e finanziati;
- La realizzazione di miglioramenti e/o sistemazioni di percorsi stradali interpoderali mediante rilascio di permessi di costruire su progetti consortili debitamente approvati e corredati da opportune convenzioni con il Comune per disciplinare tutte le possibili implicazioni pubblico-privati.

PARTE III – MONITORAGGIO DELL’ATTUAZIONE DEL PIANO

art.14 – CONTROLLO ANNUALE

L'attuazione del PUC comprende la realizzazione sia di interventi in regime diretto consentiti dalla normativa del "piano strutturale" sia di interventi mediante piani urbanistici attuativi, o progetti equivalenti, previsti dal "piano operativo".

In relazione al dimensionamento residenziale del piano, gli interventi consentiti possono concorrere alla riduzione del fabbisogno decennale, eventualmente concordato con la Provincia in sede di conferenza di pianificazione, in quanto interventi di variazione della destinazione di unità immobiliari da altro uso a residenza, di riuso residenziale di sottotetti, di completamento di edifici incompleti, di ristrutturazione edilizia con incremento di volume ovvero come realizzazione di quantità aggiuntive di residenze nei PUA di ristrutturazione urbanistica. Il Comune attiverà pertanto un monitoraggio continuo e sistematico degli interventi, con verifiche annuali della quota residua di fabbisogno insoddisfatto: nella eventualità che la tendenza in tal modo rilevata inducesse a valutare imminente il conseguimento dell'obiettivo quantitativo citato, l'Amministrazione – ferme restando le scelte strutturali della rigenerazione urbana e del consumo di suolo zero – promuoverà in sede di conferenza comprensoriale di pianificazione una revisione dell'obiettivo medesimo, previa – ove necessaria – la formazione di una variante di ridimensionamento del "piano operativo".

Il progettista

Ing. Franco Romano