



Comune di San Marco Evangelista (CE)



## **PIANO URBANISTICO COMUNALE**

*Leggi 17.8.1942 n.1150, D.M. 2.4.1968 N.1444, Legge Regionale Campania 22.11.2004 n.16  
Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio N.5 del 4.8.2011*

Elaborato

**2**

## **Norme Tecniche di Attuazione**

Approvate con delibera di Consiglio Comunale n.28 del 19.11.2016  
e adeguate con delibera di Giunta Comunale n.107 del 16.10.2018

I PROGETTISTI:

**PROF ARCH LORETO COLOMBO**  
**DOTT. ARCH. CRISTOFORO PACELLA**

# INDICE

## PARTE PRIMA

CAPO I. GENERALITA.....	3
CAPO II. DEFINIZIONI PER LA LETTURA E L'APPLICAZIONE DELLE NORME .....	7
CAPO III. STRUMENTI ATTUATIVI (URBANISTICI E TECNICO-FINANZIARI)	
DEL P.U.C. STRUMENTI DELLA CONCERTAZIONE. STRUMENTI DI SETTORE	12

## PARTE SECONDA. PIANO STRUTTURALE

CAPO IV. DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE .....	16
CAPO V. ZONE OMOGENEE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE.....	18
CAPO VI. ZONE OMOGENEE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA.....	25
CAPO VII. ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE GENERALE .....	30
CAPO VIII. ZONE NON URBANIZZATE .....	33
CAPO IX. AREE PUBBLICHE E/O DI USO PUBBLICO. STANDARD URBANISTICI.....	37
CAPO X. PEREQUAZIONE. COMPENSAZIONE. COMPARTI EDIFICATORI.....	40
CAPO XI. INTERVENTI SULL'EDILIZIA ESISTENTE .....	45
CAPO XII. FASCE DI RISPETTO .....	48

## PARTE TERZA. PIANO PROGRAMMATICO

CAPO XIII. APPLICAZIONE E FINALITA' DEL PIANO PROGRAMMATICO.....	53
CAPO XIV. DESTINAZIONI, INDICI E RAPPORTI .....	54
CAPO XV. STANDARD URBANISTICI.....	67

PARTE QUARTA. NORME TRANSITORIE E FINALI.....	69
---	----

# PARTE PRIMA

## CAPO I. GENERALITA'

### Art. 1 - Applicazione e finalità del piano

Il Piano Urbanistico Comunale di San Marco Evangelista investe, ai sensi dell'art. 7 della Legge Urbanistica 17.8.1942 n. 1150, integrata e modificata dalla legge 6.8.1967 n. 765, e della legge della Regione Campania 22.12.2004 n. 16, tutto il territorio comunale e, attraverso le presenti norme e le allegate tavole grafiche, fornisce le direttive per l'uso e lo sviluppo del territorio comunale e detta indicazioni e prescrizioni per gli interventi di attuazione.

### Art. 2 - Norme generali

Nel territorio comunale, l'uso delle aree edificate, edificabili, non edificabili e comunque destinate è soggetto alle leggi vigenti, alle presenti norme ed agli altri regolamenti comunali non in contrasto con le seguenti disposizioni.

### Art. 3 – Articolazione del Piano Urbanistico Comunale

In conformità all'art. 9 del “Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio” della Regione Campania N. 5 del 4.8.2011, il Piano Urbanistico Comunale si articola in Piano strutturale e Piano programmatico.

Il Piano strutturale recepisce i contenuti strutturali del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Caserta approvato dal Consiglio Provinciale con la deliberazione n. 26 del 26.4.2012 e definisce i contenuti di cui all'art. 9, comma 3, del citato Regolamento regionale di attuazione. Esso resta in vigore a tempo indeterminato e comunque fino all'approvazione del nuovo Piano strutturale.

Il Piano programmatico ha valore di piano operativo e contiene, oltre agli elementi di cui all'art. 3 della legge regionale N. 16/2004, l'ulteriore specificazione delle aree di cui al comma 3 dell'art. 9 del Regolamento regionale di attuazione. Esso indica:

- a) le destinazioni d'uso;
- b) gli indici fondiari e territoriali;
- c) i parametri edilizi e urbanistici;
- d) gli standard urbanistici;
- e) le attrezzature e i servizi.

#### Art. 4 - Elaborati del Piano Urbanistico Comunale

Il Piano Urbanistico Comunale di San Marco Evangelista è costituito dai seguenti elaborati:

1. Relazione;
2. Norme di attuazione;
3. Piano strutturale. Inquadramento territoriale - scala 1: 25.000;
4. Piano strutturale. Sistema ambientale - scala 1: 5.000;
5. Piano strutturale. Sistema territoriale – Uso dei suolo e degli edifici. Territorio comunale - scala 1: 5.000;
6. Piano strutturale. Sistema territoriale – Uso dei suolo e degli edifici. Centro edificato - scala 1: 2.000;
7. Piano strutturale. Analisi dei tessuti urbani - scala 1: 5.000;
8. Piano strutturale. Carta dei vincoli - scala 1: 5.000;
9. Piano strutturale. Sezioni di censimento – scala 1: 10.000;
10. Piano strutturale. Piano territoriale di coordinamento provinciale. Assetto del territorio – stralcio – scala 1: 25.000;
11. Stato di attuazione del P.R.G. – scala 1:5.000;
12. Piano strutturale. Territorio comunale – scala 1: 5.000;
13. a. Piano strutturale. Centro urbano. Stralcio – scala 1: 2.000;
13. b. Piano strutturale. Centro urbano. Stralcio – scala 1: 2.000;
14. Piano programmatico. Territorio comunale – scala 1: 5.000;
15. a. Piano programmatico. Centro urbano. Stralcio – scala 1: 2.000;
15. b. Piano programmatico. Centro urbano. Stralcio – scala 1: 2.000;
16. Perimetrazione del Centro abitato – scala 1: 10.000;
17. Piano programmatico. Atti di Programmazione.

Fanno parte integrante del piano:

- le *Indagini geologico-tecniche* di cui all'art. 11 della legge regionale Campania n. 9/83 e ss.mm.ii. e conformi all'Ordinanza LL.PP. n. 3274/03, costituite dai seguenti elaborati:

*Relazione geologica* con le allegate *Tavole 1, 2 e 3*; *Tavola A: Ubicazione indagini*; *Tavola B: Carta geolitologica*; *Tavola C: Sezioni geolitologiche*; *Tavola D: Carta geolitologica e della Stabilità*; *Tavola E: Carta idrogeologica*; *Tavola F: Zonazione sismica*; *Tavola G: Microzonazione sismica*;

-

- la *Carta dell'uso del suolo ai fini agricoli e delle attività colturali in atto* di cui al punto 1.8 Titolo II dell' allegato alla legge regionale Campania n. 14/82;
- la *Valutazione Ambientale Strategica* di cui alla Direttiva europea n. 42/2001 e dell'art. 47 della legge regionale Campania 22.12.2004 n. 16;
- la *Il Piano di zonizzazione acustica* di cui ai D.P.C.M. 1.3.1991 e 14.11.1997 nonché della D.G.R. Campania n. 8758 del 29.12.1995 e delle Linee guida regionali per la redazione dei Piani comunali di Zonizzazione acustica pubblicate nel BURC n. 41 del 15.9.2003;
- nonchè, ai sensi dell'art. 23, comma 9, della legge regionale Campania 22.12.2004 n. 16, i “piani di settore” riguardanti il territorio comunale.

#### Art. 5 - Carenze cartografiche

Nel caso di divergenze tra previsioni grafiche e normative prevalgono queste ultime. Pertanto eventuali incompletezze o errori della cartografia relativi allo stato dei luoghi non pregiudicano l'applicazione delle Norme di attuazione.

#### Art. 6 - Definizione di edificio tradizionale

Per edificio tradizionale si intende un immobile, comunque destinato, realizzato entro l'anno 1945, che, a prescindere dall'eventuale vincolo imposto ai sensi della legge n. 1089/39, del D. Lgs 29.10.1999 n. 490/99 e del D. Lgs 22.1.2004 n. 42, conservi i caratteri di autenticità, anche parzialmente alterati, e cioè: la struttura verticale in muratura; le strutture orizzontali a volta o i solai con travi lignee o misti; il portale ad arco in pietra o a stucco; l'apparato decorativo in stucco e/o intonaco comprendente fregi, marcapiano, cornici, lesene o paraste; gli infissi esterni in legno; l'eventuale copertura a falde con tegole in cotto; l'intonaco tradizionale a calce.

#### Art. 7 - Definizione di volume precario e/o superfetazione

Si intendono per “superfetazioni” le parti, in genere di epoca recente, alteranti l'impianto originario dell'edificio e che pertanto non costituiscano ampliamenti organici del medesimo, il cui carattere sia tale da compromettere la tipologia e/o l'aspetto estetico dell'edificio e/o del paesaggio e dell'ambiente circostante. Per analogia, rientrano tra le superfetazioni edilizie tutte le costruzioni improprie, precarie ed accessorie, anche se disgiunte dall'edificio principale, il cui carattere, analogamente, comprometta il decoro del paesaggio e dell'ambiente. Vanno considerate come superfetazioni: le aggiunte incongrue agli edifici residenziali quali tettoie, depositi attrezzi, ricoveri per animali, servizi igienici esterni, baracche e prefabbricati di qualsiasi genere, manufatti privi di

rigidezza propria costituiti in genere da materiale improprio; i capannoni, depositi e magazzini ottenuti mediante la chiusura di tettoie o mediante la copertura di aree di cortile.

#### Art. 8 – Conformità del PUC alle norme di tutela e ai piani di settore sovraordinati

I piani di settore di cui al successivo art. 13 devono essere conformi al PUC. Successivamente alla data di entrata in vigore del PUC i piani di settore non conformi allo stesso devono essere conformati.

Il PUC è conforme:

- al *Piano regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale* di Caserta approvato con i D.P.C.M. del 16.1.1968 e del 28.7.1970 e, da ultimo, col DPGRC n. 14066 del 29.12.1980;
- al *Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino Nord Occidentale della Campania* approvato con Delibera del Comitato Istituzionale n. 384 del 29.11.2010 e pubblicato nel B.U.R.C. del 20.12.2010, limitatamente alle varianti e/o integrazioni che dovessero interessare il territorio comunale di San Marco Evangelista;
- al *Piano Stralcio per la tutela del Suolo e delle risorse idriche* dell'ex Autorità di Bacino della Campania Nord Occidentale approvato con attestato n. 368/3 del Consiglio Regionale il 17.9.2014 e pubblicato nel B.U.R.C. n. 76 del 3.11.2014;
- al *Piano Regionale delle Attività Estrattive (PRAE)* della Campania, approvato con Delibera di G.R. n. 7253 del 27.12.2001;
- al *Piano territoriale di coordinamento provinciale* di Caserta approvato dal Consiglio Provinciale con la deliberazione n. 26 del 26.4.2012.

## CAPO II

### DEFINIZIONI PER LA LETTURA E L' APPLICAZIONE DELLE NORME

#### **Art. 9 - Parametri e indicatori**

I parametri e gli indicatori per l'applicazione delle presenti Norme sono così definiti:

**Superficie territoriale ( $S_t$ ).** E' la superficie totale di una zona omogenea, sottoposta ad un Piano Urbanistico Attuativo, ad un Permesso di costruire convenzionato ovvero ad un Programma concertato, misurata in mq oppure in ha. Comprende tutte le aree tra esse contigue o non contigue destinate all'edificazione, le aree per strade e spazi pubblici o di uso pubblico e comunque tutte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Ad essa si applica l'*Indice di fabbricabilità territoriale ( $I_t$ )*.

**Indice di fabbricazione (densità esistente) territoriale ( $I_t$ ).** E' il rapporto tra il volume esistente nella zona omogenea edificata e la sua  $S_t$ . Si misura in mc/mq.

**Indice di fabbricabilità (densità di progetto) territoriale ( $I_t$ ).** E' il rapporto tra il volume massimo edificabile. Si misura in mc/mq. L' $I_t$  complessivo è costituito dalla somma di:

- **Itr**, che comprende al numeratore – nelle Zone a prevalente destinazione residenziale - tutti i volumi direttamente o indirettamente destinati a residenza. Concorrono alla formazione del Itr tutti i volumi edificabili a destinazione residenziale con esclusione dei volumi tecnici e di quelli derivanti da superfici accessorie.
- **Itnr**, che comprende al numeratore tutti i volumi destinati direttamente o indirettamente alle attività terziarie, artigianali, commerciali e terziarie quali i locali commerciali, uffici, palestre. Concorrono alla formazione del Itnr tutti i volumi edificabili con le immediatamente precedenti destinazioni ad esclusione dei volumi tecnici e di quelli derivanti da superfici accessorie.

**Superficie fondiaria ( $S_f$ ).** E' la superficie edificata o destinata all' edificazione e si ottiene dalla  $S_t$  sottraendo le superfici per la circolazione, la sosta, le attrezzature pubbliche esistenti e di progetto. Si divide in  $S_f$  utilizzata e in  $S_f$  libera. Ad essa si applica l'*Indice di fabbricabilità fondiaria ( $I_f$ )*.

**Indice di fabbricazione (densità esistente) fondiaria ( $I_f$ ).** E' il rapporto tra il volume esistente nella zona omogenea edificata e la sua  $S_f$ . Si misura in mc/mq.

**Indice di fabbricabilità (densità di progetto) fondiaria (If).** E' il rapporto tra il volume massimo edificabile nella zona omogenea e l' area edificabile. Si misura in mc/mq. L'If equivale all'IDE (Indice di diritto edificatorio) di cui all'art. 12, comma 7, del Regolamento di attuazione per il Governo del territorio – della Regione Campania - n. 5 del 4.8.2011.

L'**If** complessivo è costituito dalla somma di:

- **Ifr**, che comprende al numeratore – nelle Zone a prevalente destinazione residenziale - tutti i volumi direttamente o indirettamente destinati a residenza. Concorrono alla formazione del Ifr tutti i volumi edificabili a destinazione residenziale con esclusione dei volumi tecnici e di quelli derivanti da superfici accessorie.
- **Ifnr**, che comprende al numeratore tutti i volumi destinati direttamente o indirettamente alle attività terziarie, artigianali, commerciali e terziarie quali i locali commerciali, uffici, palestre. Concorrono alla formazione del Ifnr tutti i volumi edificabili con le immediatamente precedenti destinazioni ad esclusione dei volumi tecnici e di quelli derivanti da superfici accessorie.

**Superficie coperta (Sc).** E' la superficie delimitata dalla proiezione sul terreno del piano di maggior ingombro fuori terra del fabbricato, al netto:

- delle parti aggettanti quali, balconi, sporti di gronda e simili, se aventi, rispetto al filo della facciata, un distacco non eccedente m 1,50;
- delle superfici occupate da pensiline a sbalzo aperte almeno su tre lati e con lato sporgente di misura inferiore a m 2,50.

In caso di sporti maggiori rispetto a quelli sopraindicati l'intero sporto è computato nella Sc.

Si misura in mq.

**Superficie utile lorda di pavimento (Sul).** E' è la somma delle superfici di tutti i piani, comprese le eventuali superfici interpiano a soppalco e le scale interne alle unità immobiliari, misurate al lordo delle murature verticali esterne ed interne con esclusione della superficie dei volumi tecnici e di quelle accessorie. Si misura in mq.

**Superficie per le opere di urbanizzazione primaria (Su1).** E' la superficie delle aree destinate o da destinare ad urbanizzazione primaria. Sono considerate opere di urbanizzazione primaria: le strade residenziali; gli spazi di sosta o parcheggi; la rete fognaria; la rete idrica; le reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas; la pubblica illuminazione; gli spazi di verde attrezzato; i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio delle reti di telecomunicazione. Si misura in mq.

**Superficie per le opere di urbanizzazione secondaria (Su2).** E' la superficie delle aree destinate o da destinare ad urbanizzazione secondaria. Sono considerate opere di urbanizzazione secondaria: gli asili nido e le scuole materne; le scuole dell'obbligo; le strutture e i complessi per l'istruzione superiore; i mercati di quartiere; le delegazioni comunali; le chiese, gli altri edifici per servizi religiosi e connessi ai compiti di istituto (canoniche, oratori,...); gli impianti sportivi di quartiere; le aree verdi di quartiere; i centri sociali, le attrezzature culturali e sanitarie; i cimiteri.

Si misura in mq.

**Area di pertinenza.** È l'area asservita o da asservire al fabbricato; essa è formata esclusivamente dalle porzioni di terreno (contigue, prive cioè di qualsiasi soluzione di continuità) destinate all'edificazione dal PUC, dai PUA o dagli strumenti di programmazione negoziata. L'area di pertinenza viene considerata tanto per il calcolo del volume e della Slp realizzati o da realizzare, quanto per la verifica del Rapporto di copertura nel caso di intervento diretto. In caso di manufatti edilizi da realizzare su aree comprese in piani attuativi, l'area di pertinenza è individuata - con apposita campitura o con apposito perimetro - negli elaborati grafici dei piani medesimi; il rapporto di pertinenza deve risultare altresì dagli elaborati del Permesso di costruire o dagli allegati alla Denuncia di inizio attività. Le aree e le relative superfici che sono servite per la verifica del rispetto degli Indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria costituiscono le aree di pertinenza delle costruzioni assentite e poi realizzate. Un'area di pertinenza si definisce saturata quando le costruzioni realizzate hanno utilizzato il massimo della Slp o del volume consentiti dai rispettivi indici. Le aree di pertinenza fondiaria relative alle costruzioni esistenti o realizzate in attuazione del PUC non potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzazione degli indici se non per saturare l'edificabilità massima concessa, nel caso di utilizzazione parziale della Slp. Il vincolo di pertinenza dura con il durare delle costruzioni.

**Rapporto di copertura fondiario (Rcf).** E' il rapporto tra la superficie coperta del fabbricato e l'area di pertinenza. Si misura in mq/mq.

**Altezza del fabbricato (H).** E' la distanza, espressa in metri, tra l'estradosso del solaio di copertura del piano abitabile più alto e la quota della linea di terra, definita dal piano dello spazio pubblico (marciapiede, strada, piazza) o dalla più bassa sistemazione esterna, secondo il progetto approvato,

ad esclusione delle rampe di accesso ai piani interrati e seminterrati. Nel caso in cui il solaio di copertura sia inclinato si considera la sua quota media. Sono esclusi dalla verifica i sottotetti, corpi scala, torrette di ascensori, camini e impianti tecnologici. Nei casi di terreni in pendio, l'altezza è calcolata dividendo l'area complessiva delle facciate per il perimetro. Si misura in m.

***Volume del fabbricato (Vf).*** E' dato dalla somma dei prodotti della superficie utile lorda di pavimento di ciascun piano per la relativa altezza. Si misura in mc.

Il piano seminterrato è un piano con una parte entro terra compresa tra il 25% e il 75% della superficie delle pareti esterne.

I piani interrati e seminterrati non concorrono al volume del fabbricato.

***Indice di utilizzazione fondiaria (Uf).*** E' il rapporto tra la superficie lorda di pavimento dei fabbricati (Slp) e la superficie fondiaria della zona omogenea. Si misura in mq/mq. Per le zone destinate all'espansione con destinazione residenziale deve essere prescritto nei PUA e/o nei progetti di comparto.

***Distanza tra i fabbricati, Distanza dai confini del lotto, Distanza dal ciglio della strada (Df, Dc, Ds).*** Sono rispettivamente le distanze minime, misurate orizzontalmente, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Df), dell'edificio dal confine di proprietà (Dc), dell'edificio dal ciglio stradale (Ds).

Le distanze sono misurabili, perpendicolarmente a tutti i fronti del fabbricato, sia in funzione dell'altezza del fabbricato sia in valore assoluto (m).

La distanza dalla strada si intende misurata dal fronte del fabbricato al ciglio della strada stessa. Se la strada è fiancheggiata da marciapiede pubblico, la distanza viene misurata dall'inizio del marciapiede.

Per i soli fabbricati di progetto, ai fini della distanza tra fabbricati (Df), se le pareti frontistanti sono entrambe prive di finestre, ovvero sono aperte da sole finestre di wc o scale, è consentita la distanza minima pari al rapporto  $H/L = 1$ .

Sono esclusi, ai fini della misurazione delle sopradette distanze: le costruzioni esistenti, purché di altezza non superiore a m.3,00, che non abbiano aperture sul fondo finitimo e che siano chiaramente destinate ad usi accessori (tettoie, depositi, ripostigli, centrali termiche, ecc.); le parti aggettanti quali, balconi, sporti di gronda e simili, se aventi, rispetto al filo della facciata, una sporgenza non superiore a m 1,50; le pensiline a sbalzo aperte almeno su tre lati e con lato

sporgente di misura inferiore a m 2,50; i volumi interamente interrati; pergolati, gazebi, barbecue ed altri manufatti pertinenziali che non diano luogo a formazione di volume e/o area coperta.

Ai fini del rispetto delle distanze sono assimilati ai fabbricati non finestrati i muri di altezza superiore a m. 3 dal piano di campagna a sistemazione completa e definitiva.

***Indice di Permeabilità del Suolo.*** E' il rapporto tra la superficie permeabile in modo profondo e la superficie fondiaria di ogni intervento edilizio.

***Indice di Piantumazione.*** E' il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni 1000 mq nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze arboree.

## CAPO III

### STRUMENTI ATTUATIVI (URBANISTICI E TECNICO-FINANZIARI) DEL P.U.C.

#### STRUMENTI DELLA CONCERTAZIONE. STRUMENTI DI SETTORE

Art. 10 - Strumenti attuativi del P.U.C.

Sono esecutivi del P.U.C. i seguenti strumenti:

*I.D.* - Intervento diretto mediante il rilascio del titolo autorizzativo richiesto dalla fattispecie e, nei casi in cui sia prescritto, del versamento degli oneri ai sensi del D.P.R. n. 380/01 (*Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*).

Ai fini degli interventi indiretti, i seguenti Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) redatti e approvati ai sensi degli artt. 26 e 27 della legge della Regione Campania n. 16/04:

*P. P. E.* - Piano Particolareggiato di Esecuzione, redatto dall'Amministrazione Comunale ai sensi degli artt. 13 e 14 della L.U. 1150/42 modificata e integrata dalla L. 765/67;

*P. di L.* - Piano di Lottizzazione Convenzionata, redatto su iniziativa dei privati proprietari o aventi titolo ai sensi dell' art. 28 della L.U. 1150/42 e dell' art. 8 della L. 765/67, per estensioni almeno uguali alla superficie minima lottizzabile prevista dalle Norme di attuazione;

*P.E.E.P.* - Piano per l' Edilizia Economica e Popolare, redatto ai sensi della L. 167/62;

*P.I.P.* - Piano per Insediamenti Produttivi, redatto ai sensi dell' art. 27 della L. 865/71 per le zone a destinazione industriale e/o artigianale;

*P.I.I.* - Programma Integrato di Intervento, ai sensi dell' art. 16 della L. 17.12.1992 n° 179, 1° e 2° comma, e delle leggi della Regione Campania 19.2.1996 n. 3 e 18.10.2002 n. 26;

*P. di R.* - Piano di Recupero, redatto ai sensi degli artt. 28 e/o 30 della L. 457/78 integrata dal Capo IV della L. 17.2.92 n° 179;

*P.R.U.* - Programma di Recupero Urbano, ai sensi dell' art. 11 della L. 4.12.1993 n° 493;

*Comparti edificatori* – da prevedere e attuare in conformità agli artt. 33 e 34 della legge regionale Campania 22.2.2004 n. 16 nonchè all'art. 12 del Regolamento di attuazione per il Governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 4.8.2011.

Art. 11 - Strumenti della concertazione, conformi o in variante al P.U.C.

- Contratto di Quartiere, ai sensi del D.M. LL.PP. 22.10.1997.

- Programma di Riqualificazione Urbana per lo Sviluppo Sostenibile del Territorio, ai sensi del D.M. LL.PP. 8.10.1998 n. 1169.
- Progetti approvati mediante Accordi di Programma e Conferenze di Servizi.
- Progetti cofinanziati nell'ambito di P.O.R., P.I.T. e altri Programmi anche europei.

#### Art. 12 - Indagini geologico-tecniche

Tutti gli strumenti urbanistici esecutivi devono essere integrati dalle indagini geologico-tecniche di cui all'art. 14 della L.R. Campania 7.1.1983 n. 9 e ss.mm.ii.. Le fondazioni dei nuovi edifici devono essere progettate in conformità alle indicazioni fornite dalle ulteriori specifiche indagini in situ.

Gli interventi in attuazione del PUC che interessano per intero o in parte le Zone omogenee sovrapposte alle Zone A1 e A2 della *Carta della microzonazione del rischio geologico in prospettiva sismica* compresa tra gli elaborati delle Indagini geologiche del PUC sono soggetti alla prioritaria e pregiudiziale messa in sicurezza dei siti.

Con riferimento alle Aree omogenee definite nella tavola G (*Carta della Microzonazione in prospettiva sismica*) delle indagini geologico-tecniche che formano parte integrante del PUC, gli interventi sono subordinati alle seguenti prescrizioni:

L'Area Omogenea "A" a Rischio Basso è da ritenersi stabile e pertanto l'eventuale attività edificatoria si conforma alla normativa sismica vigente;

Nell'Area Omogenea "A1" a Rischio Medio:

1) le ex cave tufacee sono da ritenersi potenzialmente instabili per la presenza di pareti tufacee verticali soggette a fenomeni di degradazione e/o crollo nonché per la presenza di materiale di riporto nelle ex cave oggetto di parziale e/o totale riempimento. In detta zona l'eventuale attività edificatoria è subordinata alla verifica di stabilità delle pareti tufacee e ad un'attenta verifica dell'entità dei cedimenti per quelle parzialmente e/o totalmente riempite con materiale di riporto eterogeneo e con caratteristiche geotecniche variabili, tenendo in debita considerazione e valutazione sistemi di fondazioni alternativi e di tipo profondo;

2) le cavità nel sottosuolo sono da ritenersi potenzialmente instabili per l'eventuale presenza di fessurazioni nelle volte, a cui spesso si può aggiungere una facilitazione dell'infiltrazione delle acque superficiali con trasporto delle particelle solide del terreno, con la decisiva compromissione dell'equilibrio della volta delle cavità e con conseguenti crolli che, ripetuti nel tempo, possono giungere in superficie, con la possibilità di sviluppo di pericolose voragini. Pertanto in questa fascia di territorio l'attività edificatoria è subordinata a dettagliate indagini geologiche e geognostiche tendenti all'esatta individuazione e ricostruzione dell'andamento delle cavità nel sottosuolo nonché

alla minuziosa valutazione del loro stato di conservazione, all'individuazione della presenza o meno di infiltrazioni d'acqua, di fessurazioni, di lesioni e/o crepe nelle strutture portanti e nelle volte;

3) sono da ritenersi altresì potenzialmente instabili le aree ricadenti nella fascia con falda acquifera a profondità inferiore ai 15 metri dal piano campagna, quindi soggette a “potenziale suscettibilità di liquefazione”; in questa fascia territoriale l'attività edificatoria è pertanto subordinata ad una verifica della suscettibilità di liquefazione dei terreni di fondazione; qualora i risultati appaiano influire sulle condizioni di stabilità di pendii o manufatti è fatto obbligo di procedere ad interventi di consolidamento del terreno e/o al trasferimento dei carichi a strati di terreno non suscettibili di liquefazione, così come disposto dal paragrafo 7.11.3.4 delle NTC di cui al D.M. 14.1.2008.

Le superfici comprese nell'*Area Omogenea “A2” a Rischio Medio-Alto* sono da ritenersi abbastanza instabili; per le aree ricadenti nella fascia con falda acquifera a profondità inferiore ai 15 metri dal piano campagna con la contemporanea presenza di materiale di riporto, quale riempimento di ex cave tufacee, l'attività edificatoria deve imprescindibilmente essere subordinata ad un'accurata e approfondita indagine di modellazione geologica e geotecnica di sito finalizzata alla verifica della sostenibilità dei singoli progetti proposti.

Art. 13 - Strumenti comunali di settore per la disciplina territoriale e ambientale

Devono essere coordinati e coerenti col P.U.C. i seguenti strumenti di settore:

- *Programma Urbano dei Parcheggi*, redatto e adottato ai sensi dell'art. 3 della L. 24.3.1989 n. 122;
- *Piano Urbano del Traffico*, redatto e adottato ai sensi dell'art. 36 del D.Lgs. 30.4.1992 n. 285;
- *Zonizzazione acustica del territorio comunale*, redatta e adottata come da Deliberazione della G.R. Campania n. 6131 del 20.10.1995 in attuazione dell'art. 2 del D.P.C.M. 1.3.1991 e della “Legge quadro sull'inquinamento acustico” 26.10.1995 n. 447;
- *Criteri, requisiti e caratteristiche delle aree per l'insediamento degli impianti di carburanti*, redatto e adottato in conformità alla L.R. Campania 29.6.1994 n. 27 modificata dalla L.R. 21.3.1997 n. 10, nonché all'art. 2 del D.Lgs. 11.2.1998 n. 32;
- *Strumento comunale di intervento per l'apparato distributivo*, redatto e adottato ai sensi dell'art. 13 della L.R. Campania 7.1.2000 n. 1 “Direttive regionali in materia di distribuzione commerciale”;
- *Piano/i di sviluppo aziendale o interaziendale*, vigente/i a seguito di accordo tra il Comune e gli imprenditori agricoli, con durata variabile tra quattro e sei anni, costituito/i da una relazione redatta da un agronomo, che illustra le caratteristiche aziendali, i contenuti e gli obiettivi del piano, e da elaborati grafici. Detto piano stabilisce: il rapporto tra le scelte di programmazione economica e riorganizzazione aziendale e le previsioni dello strumento urbanistico relative alle aree agricole; il

rapporto di compatibilità tra le attività produttive agricole e le corrispondenti esigenze di natura edilizia. Il piano può essere modificato in relazione a programmi comunitari, statali, regionali o provinciali, previa autorizzazione comunale.

#### Art. 14 - Attuazione degli interventi

Gli interventi edilizi e le opere in genere possono avere attuazione diretta o indiretta. L'attuazione è diretta quando può avvenire attraverso:

- le C.I.L. e S.C.I.A. ai sensi del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.;
- il Permesso di costruire.

L'attuazione è indiretta quando il rilascio del Permesso di costruire è subordinato all'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo.

Specifici interventi nel campo infrastrutturale, delle attrezzature pubbliche generali e delle attività produttive possono essere attuati a mezzo di Accordi di Programma e/o Conferenze di Servizi ai sensi della vigente legislazione.

## PARTE SECONDA. PIANO STRUTTURALE

### CAPO IV

#### DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE

Art. 15 - Articolazione del territorio comunale Aree generali

Ai sensi del D.I. 2.4.1968 n. 1444, il territorio comunale è diviso in Aree generali distinte in: 1. Aree di tutela e riqualificazione; 2. Aree di riqualificazione; 3. Aree di trasformazione. Le Aree generali sono distinte in Zone territoriali omogenee. Le Zone omogenee sono normate dal Piano programmatico secondo la Parte terza delle presenti Norme in conformità al precedente art. 3.

Costituiscono le Aree “di tutela e riqualificazione”:

la Zona A – *Centro storico*;

la Zona Ea, - *Agricola di interesse archeologico* – corrispondente all’area dell’antica Calatia.

Costituiscono le Aree “di riqualificazione”:

la Zona B – *Residenziale di riqualificazione e completamento*;

la Zona D1 - *Distretto industriale e commerciale di rilevanza sovracomunale* (agglomerato ASI); la

Zona D2 - *Distretti industriali e commerciali di rilevanza locale esistenti. Riqualificazione e completamento*;

la Zona E – *Agricola* – distinta nelle Sottozone E1 – *Agricola ordinaria* – e E2 – *Agricola costituita dalle “Aree critiche dello spazio aperto” secondo il vigente Ptcp*;

la Zona F1 – *Attrezzature e servizi generali pubblici e/o di interesse pubblico esistenti* – distinta nelle Sottozone: F1.1 – *Uffici comunali*; F1.2 – *Uffici comunali in disuso - da riconvertire*; F1.3 – *Campo sportivo*; F1.4 – *Cimitero*;

le Zone Ec/Fc – *Aree di cava*;

la Zona G – *Complessi ricettivi esistenti*.

Costituiscono le Aree “di trasformazione”:

la Zona C, distinta nella Sottozona C1 – *Residenziale di progetto del primo tipo* – e C2 – *Residenziale di progetto del secondo tipo*;

la Zona D3 - *Aree di progetto a destinazione produttiva per beni e servizi*;

la Zona F2 – *Attrezzature e servizi generali pubblici e/o di interesse pubblico di progetto* - distinta nelle Sottozone: F2.1 – *Ampliamento degli impianti sportivi*; F2.2 – *Isola ecologica*; F2.3 – *Ampliamento cimitero*.

la Zona H – *Centri di quartiere*.

Sono comprese nelle diverse Zone omogenee le aree esistenti e quelle di progetto destinate a standard urbanistici ai sensi dell'art. 3 del D.I. 2.4.1968 n. 1444, e cioè le aree: per le scuole dell'obbligo; per le attrezzature di interesse comune; per il verde e gli spazi pubblici attrezzati, ivi comprese *le aree critiche di pertinenza delle infrastrutture*, lungo la A30, secondo il vigente Ptcp; per i parcheggi.

## CAPO V

### ZONE OMOGENEE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Art. 16 – Zona A. *Centro storico*

La zona A coincide con le parti del centro edificato in cui sono tuttora riconoscibili, ancorchè diffusamente alterati da rimaneggiamenti e ampliamenti edilizi, gli elementi e i caratteri tradizionali dell'antico impianto di origine rurale: il reticolo viario, la morfologia e le tecniche costruttive dell'edilizia, i rapporti tra aree coperte e scoperte.

I lavori riguardanti gli edifici eventualmente soggetti a vincolo ai sensi del D.Lgs n. 42 del 22.1.2004 (*Codice dei beni culturali e del paesaggio*) devono essere preventivamente autorizzati secondo le prescritte modalità.

In conformità al comma 8 dell'art. 46 delle Norme di attuazione del vigente Ptcp, per garantire i possibili usi finalizzati alla dotazione dei servizi pubblici, non è ammessa l'edificazione dei lotti liberi e/o delle aree non asservite.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo ovvero di ripristino, quest'ultimo riferito ad un'idonea documentazione storica e iconografica.

Sono altresì ammessi, esclusivamente previa approvazione di Piano di Recupero ai sensi della L. n. 457/78, sia di iniziativa pubblica (art. 28) che di iniziativa privata (art. 30), ovvero di altri piani e programmi da concordare attraverso procedure partenariali previste dalla legge, gli interventi di ristrutturazione edilizia semplice – in conformità all'art. 3 lett *d*) del DPR n. 380/01 e s.m.i. - e/o ambientata – quest'ultima come prescritta dal successivo art. 42 punto 5 -.

In conformità all'art. 3 bis del DPR 380/01 introdotto dalla L. n. 164/2014, la riqualificazione della Zona A è incentivata da compensazioni incidenti sulle aree interessate senza aumento della superficie coperta.

Nelle more dell'approvazione del/i Piano/i di Recupero ai sensi della L. n. 457/78, sia di iniziativa pubblica (art.28 L. n. 457/78) che di iniziativa privata (art.30 L. n. 457/78), resta salva la facoltà del proprietario di eseguire tutti gli interventi conservativi, ad eccezione della demolizione e successiva ricostruzione non giustificata da obiettive ed improrogabili ragioni di ordine statico od igienico-sanitario.

*Strumenti attuativi:* I.D. per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo;

PUA per gli interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica.

*Strumenti compensativi*: è ammesso, mediante Piani di recupero, l'incremento volumetrico del 30% vxp da realizzarsi nei casi e con le modalità specificate nel successivo art. 41  
- § *Compensazione per interventi di riqualificazione* -.

#### Art. 17 - Zona B. *Residenziale di riqualificazione e completamento*

E' costituita dalle aree urbane centrali a tessitura compatta a prevalente destinazione residenziale. Per gli edifici legittimamente edificati e/o ammessi al condono in conformità alla vigente legislazione sono ammessi, mediante intervento diretto:

- la manutenzione ordinaria e straordinaria; la ristrutturazione edilizia; il restauro e risanamento conservativo in conformità al T.U. dell'Edilizia (D.P.R. n. 380/01) e alla L.R. Campania n. 19/2001 modificata e integrata col DPGR n. 381 dell'11.4.2003 "Regolamento per l'attuazione della legge regionale 28.11.2001 n. 19" e dalla L.R. Campania 5.1.2011 n. 1, nonché alle specifiche norme di cui al successivo Capo XI per gli interventi sull'edilizia esistente;
- il completamento, mediante l'edificazione dei lotti liberi e/o delle aree non asservite, in presenza delle opere di urbanizzazione e nel rispetto degli indici e rapporti specificati dal Piano programmatico;
- la saturazione volumetrica, mediante l'applicazione dell'Indice di fabbricabilità fondiaria specificato nel successivo art. 50, dei lotti edificati che alla data di approvazione del PUC misurino una densità (mc/mq) inferiore;
- il cambio di destinazione anche parziale dall'uso residenziale agli usi commerciali, per attività terziarie e ricettive, studi professionali e uffici;
- il cambio di destinazione per uso residenziale nel rispetto dell'Itr specificato nel successivo art.

50.

In alternativa all'intervento diretto, il Comune e/o i privati interessati possono comprendere la Zona B, interamente o per parti, in strumenti di riqualificazione di cui al successivo art. 18 e/o in Piani di Recupero ai sensi degli artt. 28 e 30 della legge n. 457/78. Tali strumenti, in aggiunta agli interventi sui singoli edifici, possono prevedere:

- il coordinamento e i tipi di intervento sui singoli edifici per Unità Minime di Intervento;
- l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria, comprese la sistemazione e la pavimentazione stradale;
- le opere di arredo urbano comprendenti: la sistemazione dei marciapiedi; la messa in opera dei corpi illuminanti nel rispetto degli artt. 1, 2, 3, 6 e 14 della legge della Regione Campania n. 12/2002, di cassonetti per siepi e piante decorative; la sistemazione dei percorsi commerciali

mediante l'adeguamento delle insegne, delle mostre e delle vetrine in conformità al successivo Capo XI e nel rispetto della legge Regione Campania n. 1/2000.

E' ammessa la ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di iniziativa privata o dei Programmi di cui al precedente art. 11, che stabiliscono:

- l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria compresa la viabilità di nuovo impianto e la sistemazione dei percorsi e degli spazi pedonali;
- le aree e i volumi da destinare ai servizi pubblici e di interesse pubblico in conformità al D.I. 2.4.1968 n. 1444 e all'art. 31 della legge regionale Campania n. 16/2004;
- le opere di arredo urbano comprendenti: la sistemazione dei marciapiedi; la messa in opera dei corpi illuminanti nel rispetto degli artt. 1, 2, 3, 6 e 14 della legge della Regione Campania n. 12/2002, di cassonetti per siepi e piante decorative; la sistemazione dei percorsi commerciali mediante l'adeguamento delle insegne, delle mostre e delle vetrine in conformità al successivo Capo XI e nel rispetto della legge Regione Campania n. 1/2000;
- i profili regolatori e le sagome planoaltimetriche dei singoli edifici; le distanze dalle strade e tra i fabbricati.

Sia gli interventi diretti che le prescrizioni dei Piani di Recupero e di riqualificazione devono garantire la conservazione degli edifici tradizionali e degli orti e giardini urbani.

*Strumenti attuativi:* I.D. per gli interventi di:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
  - di completamento, mediante l'edificazione dei lotti liberi e/o delle aree non asservite, in presenza delle opere di urbanizzazione;
- P.U.A. (P. di R. e Programmi di riqualificazione di cui agli artt. 10 e 11) per gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

Art. 18 - Attuazione degli interventi nella Zone A e B

Gli interventi ammessi nelle Zone omogenee A e B, oltre che mediante P.U.A., possono essere attuati mediante:

- Programmi di Riqualificazione urbana e procedure concordate;
- "Società per azioni di Trasformazione Urbana" ai sensi dell'art. 17, comma 59, della legge 15.5.1997 n. 127 e ss. mm. ii. per la progettazione e la realizzazione degli interventi previa acquisizione degli immobili e/o tramite ricorso alle procedure di esproprio da parte del Comune.

Art. 19 - Uso delle superfici fondiarie scoperte. Ulteriori destinazioni e interventi nella Zona B

Le superfici scoperte non asservite nella Zona B possono essere destinate ai seguenti usi:

- edificazione di completamento;
- orti e giardini;
- percorsi pedonali;
- campi per lo sport e il gioco all'aperto con annessi servizi igienici e spogliatoi la cui volumetria deve essere calcolata mediante  $I_f \max = mc/mq 0,2$ ;
- parcheggi anche di uso pubblico previa convenzione tra il Comune e i proprietari o aventi titolo.

Le superfici devono essere idoneamente e totalmente sistemate e attrezzate per il convogliamento della acque piovane nella rete fognaria.

In tutti i casi, almeno il 60% delle superfici scoperte deve essere sistemato con materiali drenanti a garanzia della permeabilità del suolo.

Art. 20 - Zona C. *Residenziale di progetto*

E' destinata alla realizzazione dei nuovi alloggi tanto di iniziativa privata quanto di edilizia pubblica e sociale.

All'attuazione delle prescrizioni di piano si provvede mediante perequazione per comparti: l'Indice di fabbricabilità territoriale ( $I_t$ ), applicato all'intera superficie territoriale ( $S_t$ ), attribuisce uguali diritti edificatori a tutti i proprietari e/o aventi titolo.

Gli indici, i rapporti e le quote di aree destinate all'uso pubblico da cedere per l'attuazione dei comparti sono stabiliti dal Piano programmatico.

Sono comprese nella Zona C le aree appartenenti al "territorio negato con potenzialità insediativa" di cui all'art. 78 delle Norme di attuazione del Ptcp. Dette aree sono sottoposte agli interventi di cui al comma 3 del suddetto art. 78 delle N. di a. del Ptcp.

La Zona C è distinta nelle Sottozone C1 e C2.

Ciascuna Sottozona è distinta in Ambiti. L'Ambito confina con Zone omogenee diverse dalla C ovvero con strade e/o aree destinate a standard urbanistici. L'Ambito si attua per comparti.

Al fine di garantire la qualità, l'organicità e la coerenza delle trasformazioni urbanistiche, per ciascun Ambito il Comune, sentiti i proprietari e/o aventi titolo agli interventi, può dotarsi di un planovolumetrico a disciplina dei tracciati delle opere a rete, degli allineamenti edilizi e dei rapporti tra aree coperte e scoperte quale guida per l'attuazione a mezzo dei comparti.

La progettazione dell'edilizia residenziale deve tener conto del clima locale (venti, soleggiamento), nonché delle caratteristiche fisiche, chimiche e meccaniche dei terreni. Va inoltre individuata, in via

generale, l'eventuale presenza di falde idriche superficiali al fine di evitare la stagnazione delle acque e la presenza di umidità nelle abitazioni.

L'orientamento e la distanza tra gli edifici devono garantire l'ideale illuminazione interna dei piani bassi. Al fine di impedire la riduzione dell'illuminazione naturale diretta e l'aumento dell'umidità nei locali di abitazione, gli alberi a alto fusto e foglie larghe devono essere distanziati dagli edifici di almeno 6 m.

Ai fini dell'equilibrio del ricarico della falda acquifera, in sede attuativa è prescritto l'*Indice di Permeabilità* del suolo scoperto non inferiore a mq/mq 0,5 della superficie fondiaria di ogni singolo lotto. Ai fini dell'applicazione di tale Indice possono essere computate le superfici delle coperture se per queste è previsto il recapito delle acque meteoriche negli strati superficiali del suolo.

Gli strumenti attuativi devono comprendere:

1. l'indagine e/o la cartografia pedologica in conformità all'art. 8 delle Norme di attuazione del *Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse idriche* dell'Autorità di Bacino della Campania centrale nonché alle *Norme tecniche per la valutazione della capacità di uso del Suolo mediante indagine pedologica in sito specifica* (DRD n. 284 del 27.07.2011 e ss.mm.ii. del Settore SIRCA della Regione Campania), le quali prescrivono che *gli strumenti di pianificazione, al fine di salvaguardare le aree di maggior valore agricolo ambientale, potranno escludere da utilizzi diversi da quelli agro-silvo-pastorale le aree agricole che presentano suoli di I e II classe di capacità d'uso*. Qualora dall'indagine e dalla cartografia pedologica risultasse il particolare pregio dei suoli interessati, l'Amministrazione comunale interrompe il procedimento attuativo per la parte che interessa detti suoli di pregio.
2. La verifica della capacità dell'approvvigionamento idrico.
3. La progettazione e la realizzazione delle reti e degli impianti per il trattamento delle acque, nonché la verifica di compatibilità col il sistema generale di collettamento superficiale e con la capacità di deflusso idrico dei recettori finali (alvei naturali o reti di drenaggio artificiali) a seguito dell'immissione delle portate che defluiscono dalle aree impermeabilizzate per effetto degli interventi di attuazione in conformità all'art. 14 delle Norme di attuazione del *Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse idriche* dell'ex Autorità di Bacino della Campania Nord Occidentale.
4. L'analisi dell'impatto elettromagnetico nelle vicinanze di eventuali linee RTN e stazioni radio base per la telefonia cellulare e la verifica dell'interazione dei volumi di progetto con i volumi di rispetto per il valore di attenzione del campo elettromagnetico onde determinare l'eventuale insorgenza di incompatibilità.

*Strumenti attuativi:* Comparti edificatori in conformità agli artt. 33 e 34 della legge regionale Campania 22.2.2004 n. 16 nonchè all'art. 12 del Regolamento di attuazione per il Governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 4.8.2011.

#### Art. 21 - Edilizia sociale

Nelle Zone C sono attuabili programmi di edilizia sociale di cui all'art. 1, comma 3, del D.M. 22 aprile 2008 nel rispetto della quota percentuale stabilita dall'art. 66, comma 5, delle Norme di attuazione dei vigenti Ptcp di Caserta..

L'edilizia sociale deve garantire l'offerta di alloggi e servizi a coloro che, per ragioni economiche o per l'assenza di un'offerta adeguata, non riescono a soddisfare il proprio bisogno abitativo.

L'edilizia sociale rende disponibili alloggi realizzati in regime pubblico-privato anche a locazione temporanea per un periodo variabile tra 10 e 15 anni.

Gli alloggi di edilizia sociale possono essere realizzati:

- dai soggetti pubblici che provvedono direttamente alla costruzione degli alloggi;
- da operatori diversi dal soggetto pubblico che agiscono per conto di quest'ultimo in un dato ambito territoriale di competenza;
- attraverso l'intervento di operatori indipendenti secondo le regole degli enti o soggetti senza scopo di lucro;
- attraverso operatori di mercato legati da un controllo temporaneo con obblighi coerenti con le finalità e le caratteristiche del servizio pubblico.

I complessi di edilizia sociale possono essere suddivisi in due principali tipologie:

- le residenze temporanee, a loro volta articolate in alloggi individuali, residenze collettive;
- gli alloggi individuali destinati alla locazione permanente, prevalentemente per anziani.

I destinatari del servizio possono essere in generale le giovani coppie, gli anziani, i nuclei familiari con figli e comunque le persone in condizioni di instabilità a causa delle dinamiche sociali indotte dalle trasformazioni organizzative del lavoro, dall'irrigidimento del mercato delle abitazioni in locazione o dalle modifiche dell'organizzazione familiare.

Più specificamente:

- i soggetti con necessità di abitazioni temporanee legate a specifici rapporti di lavoro o formazione, quali i lavoratori con contratto a tempo determinato, i lavoratori giovani e gli studenti lavoratori;

- i soggetti con necessità di locazione per periodi determinati per motivi di studio, di cura e/o assistenza quali: stagisti, borsisti, ricercatori, studenti universitari, partecipanti a corsi di formazione o master;
- i soggetti con necessità di abitazioni temporanee derivanti dalla perdita dell'abitazione, in particolare: quelli con sfratto già eseguito o sottoposti a procedura esecutiva di sfratto, anche in coordinamento con le azioni e le misure delineate nella legge 8.2.2007 n. 9 (“Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali”); quelli con rottura del nucleo familiare di provenienza per separazione o divorzio o con bisogno di autonomia; quelli coinvolti in fallimenti immobiliari.

## CAPO VI

### ZONE OMOGENEE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA

Art. 22 - Zona D1 - *Distretto industriale e commerciale di rilevanza sovracomunale*  
(agglomerato ASI)

La Zona comprende il complesso degli immobili (aree e fabbricati) nell'agglomerato del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Caserta. Ad essa si applicano le Norme di attuazione del Piano regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale di Caserta approvato con i D.P.C.M. del 16.1.1968 e del 28.7.1970 e, da ultimo, col DPGRC n. 14066 del 29.12.1980.

La Zona comprende le seguenti aree appartenenti al "territorio negato con potenzialità insediativa" di cui all'art. 78 delle Norme di attuazione del Ptcp: "aree critiche urbane", distinte in "dismesse", "con manufatti di nuova realizzazione non utilizzati" e "sottoutilizzate"; "aree critiche dello spazio aperto", distinte in "con movimenti di terra", con presenza di rifiuti" ed "inutilizzate".

Dette aree devono essere utilizzate, bonificate e riqualificate – a seconda della condizione preesistente - in conformità all'art. 78 delle Norme di attuazione del Piano territoriale di coordinamento provinciale. Le modalità attuative del riuso, della bonifica e della riqualificazione, trattandosi di aree soggette al Piano regolatore dell'ASI di Caserta, non sono di competenza del Comune di San Marco Evangelista. Così come non rientra nella competenza del Comune di San Marco Evangelista la composizione delle discrasie tra le prescrizioni e le modalità attuative del vigente Ptcp e le prescrizioni e le modalità attuative del vigente Piano regolatore dell'ASI.

Pertanto, ove non in contrasto con le Norme di attuazione del Piano regolatore dell'ASI di Caserta, possono applicarsi agli immobili compresi nella Zona D1 le Norme e prescrizioni del successivo art. 23.

Art. 23 - Zona D2. *Distretti industriali e commerciali di rilevanza locale esistenti Riqualificazione e completamento.*

Comprende le aree e gli impianti per le attività produttive e di servizio terziarie e commerciali esistenti. L'intera zona D2 è, per sua conformazione, comprensiva di attività produttive esistenti e di aree libere che si pongono in continuità con l'edificato per uno sviluppo armonico e continuativo della zona stessa.

I complessi immobiliari e le attività devono essere adeguati alle vigenti normative statali, regionali e comunali contro l'inquinamento. Non è consentito lo smaltimento di sostanze gassose, liquide e solide senza i preventivi trattamenti prescritti dalle suddette normative.

E' ammesso il completamento mediante l'edificabilità, con tutte le destinazioni stabilite dal Piano programmatico, delle aree libere residue non asservite ovvero asservite ma eccedenti la quota necessaria per soddisfare, in relazione agli edifici esistenti, il Rapporto di copertura fondiario di mq/mq 0,50.

Per gli interventi di completamento:

- è ammesso l'intervento diretto purché in presenza delle opere di urbanizzazione;
- ai fini dell'equilibrio del ricarico della falda acquifera, in sede attuativa è prescritto l'Indice di permeabilità non inferiore a mq/mq 0,5. della superficie fondiaria di ogni singolo lotto. Ai fini dell'applicazione di tale Indice possono essere computate le superfici delle coperture se per queste è previsto il recapito delle acque meteoriche negli strati superficiali del suolo.
- all'interno di ciascun lotto è obbligatoria la dotazione di aree per manovra e parcheggi nella misura del 20% della Sf. La superficie scoperta interna ai singoli lotti non adibita a parcheggio deve essere sistemata a verde con siepi ed essenze di medio e/o alto fusto secondo previsioni comprese nel progetto redatto per l'autorizzazione dei lavori di costruzione dei singoli impianti.

Per gli interventi di completamento di cui al precedente terzo comma, in assenza delle opere di urbanizzazione, si procede mediante: la cessione al Comune delle aree per le opere stesse; la realizzazione delle opere di urbanizzazione a cura e spese dei proprietari o aventi titolo agli interventi.

Lungo le strade è obbligatoria la piantumazione di siepi continue e/o essenze vegetali di medio e alto fusto.

Nei singoli complessi sono escluse le residenze, ad eccezione di un alloggio di superficie utile netta non superiore a mq 100, riservato al gestore o al personale di custodia, in conformità alla lett. f) dell'art. 2 della L.R. Campania 6.5.1975 n. 26.

Per ogni edificio, esistente o di progetto, è consentita la realizzazione, anche in fabbricati autonomi ed entro il limite di un terzo del volume complessivo, di spazi destinati a uffici amministrativi e commerciali.

Per le aree a destinazione produttiva di trasformazione e servizi è obbligatoria la dotazione di aree pubbliche in conformità all'art. 5 punto 1) del D.I. n. 1444/68; per le aree a destinazione commerciale e terziaria è obbligatoria la dotazione di aree pubbliche in conformità all'art. 5 punti 1) e 2) del D.I. n. 1444/68.

*Strumenti attuativi:* I.D. per gli interventi di:

- manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia;
- di completamento, mediante *anche* l'edificazione dei lotti liberi e/o delle aree non asservite, in presenza delle opere di urbanizzazione;

P.U.A. (P.I.P. ovvero P. di L.) per gli interventi di completamento in assenza delle opere di urbanizzazione.

Art. 24 - Zona D3. *Aree di progetto a destinazione produttiva per beni e servizi*

E' destinata alla piccola industria, all'artigianato di servizio, al commercio all'ingrosso, alle produzioni e ai servizi tecnologicamente avanzati, ai laboratori per la ricerca applicata; allo sviluppo delle imprese e alla formazione.

L'attuazione degli interventi avviene per iniziativa pubblica, tramite P.I.P. ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/71, e/o per iniziativa privata; in tale ultimo caso tramite comparti in conformità agli artt. 33 e 34 della legge regionale Campania 22.2.2004 n. 16. L'attuazione degli interventi per iniziativa pubblica è subordinata alla saturazione delle aree D2 di cui al precedente articolo.

L'attuazione del P.I.P., oltre che ad iniziativa e cura del Comune, può avvenire, previa procedura di evidenza pubblica, mediante concessione a soggetti privati e/o a capitale misto pubblico/privato, a Società di Trasformazione Urbana, ovvero mediante finanza di progetto.

Se l'attuazione viene affidata al concessionario con le modalità stabilite dal terzultimo comma, l'aggiudicatario realizza le opere di urbanizzazione e cede le superfici fondiari previa convenzione col Comune nella quale sono stabiliti i prezzi e i canoni da applicare per le cessioni nonché gli oneri delle rispettive parti.

Le aree cedute sono destinate, oltre che alle fasce occupate dai tracciati stradali di penetrazione, aggiuntivi a quelli principali secondo l'andamento vincolante rappresentato nei grafici di piano e di pertinenza comunale, alla realizzazione di verde e spazi pubblici attrezzati, servizi di interesse comune e di parcheggi pubblici in conformità all'art. 5 punto 1) del D.I. n. 1444/68.

Le distanze dalle strade e tra i fabbricati sono stabilite dagli strumenti attuativi nel rispetto dei minimi stabiliti dall'art. 9, punto 2, del D.I. 2.4.1968 n. 1444.

I tracciati stradali riportati nei grafici di piano possono ripartire la Zona in Ambiti o stralci funzionali per l'urbanizzazione progressiva. Al fine di salvaguardare la qualità, l'organicità e la coerenza delle trasformazioni urbanistiche, per ciascun Ambito il Comune, sentiti i proprietari e/o aventi titolo agli interventi, può dotarsi di un planovolumetrico a disciplina degli allineamenti e dei rapporti tra aree coperte e scoperte quale guida per l'attuazione a mezzo dei comparti.

Ai fini dell'equilibrio del ricarico della falda acquifera, in sede attuativa è prescritto l'*Indice di Permeabilità* del suolo scoperto non inferiore a mq/mq 0,5. Ai fini dell'applicazione di tale Indice possono essere computate le superfici delle coperture se per queste è previsto il recapito delle acque meteoriche negli strati superficiali del suolo.

Gli strumenti attuativi devono comprendere:

1. l'indagine e/o la cartografia pedologica in conformità all'art. 8 delle Norme di attuazione del *Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse idriche* dell'Autorità di Bacino della Campania centrale nonché alle *Norme tecniche per la valutazione della capacità di uso del Suolo mediante indagine pedologica in sito specifica* (DRD n. 284 del 27.07.2011 e ss.mm.ii. del Settore SIRCA della Regione Campania), le quali prescrivono che *gli strumenti di pianificazione, al fine di salvaguardare le aree di maggior valore agricolo ambientale, potranno escludere da utilizzi diversi da quelli agro-silvo-pastorale le aree agricole che presentano suoli di I e II classe di capacità d'uso*. Qualora dall'indagine e dalla cartografia pedologica risultasse il particolare pregio dei suoli interessati, l'Amministrazione comunale interrompe il procedimento attuativo per la parte che interessa detti suoli di pregio.

2. La verifica della capacità dell'approvvigionamento idrico.

3. La progettazione e la realizzazione delle reti e degli impianti per il trattamento delle acque, nonché la verifica di compatibilità col il sistema generale di collettamento superficiale e con la capacità di deflusso idrico dei recettori finali (alvei naturali o reti di drenaggio artificiali) a seguito dell'immissione delle portate che defluiscono dalle aree impermeabilizzate per effetto degli interventi di attuazione in conformità all'art. 14 delle Norme di attuazione del *Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse idriche* dell'ex Autorità di Bacino della Campania Nord Occidentale.

4. L'analisi dell'impatto elettromagnetico nelle vicinanze di eventuali linee RTN e stazioni radio base per la telefonia cellulare e la verifica dell'interazione dei volumi di progetto con i volumi di rispetto per il valore di attenzione del campo elettromagnetico onde determinare l'eventuale insorgenza di incompatibilità.

Le attività produttive devono essere adeguate alle vigenti normative statali, regionali e comunali contro l'inquinamento. Non è consentito lo smaltimento di sostanze gassose, liquide e solide senza i preventivi trattamenti prescritti dalle suddette normative. Pertanto, in relazione ai cicli produttivi che eventualmente lo rendessero necessario, gli strumenti attuativi devono prevedere un'area destinata agli impianti per lo smaltimento e la depurazione.

All'interno di ciascun lotto è obbligatoria la dotazione di aree per manovra e parcheggi nella misura del 30% della Sf. La superficie scoperta interna ai singoli lotti non adibita a parcheggio deve essere

sistemata a verde con siepi ed essenze di medio e/o alto fusto secondo previsioni comprese nel progetto redatto per l'autorizzazione dei lavori di costruzione dei singoli impianti.

Lungo le strade è obbligatoria la piantumazione di siepi continue e/o essenze vegetali di medio e alto fusto.

Nei singoli complessi sono escluse le residenze, ad eccezione di un alloggio di superficie utile netta non superiore a mq 100, riservato al gestore o al personale di custodia, in conformità alla lett. f) dell'art. 2 della L.R. Campania 6.5.1975 n. 26.

Per ogni edificio, esistente o di progetto, è consentita la realizzazione, anche in fabbricati autonomi ed entro il limite di un terzo del volume complessivo, di spazi destinati a uffici amministrativi e commerciali.

Per le aree a destinazione produttiva di trasformazione e servizi è obbligatoria la dotazione di aree pubbliche in conformità all'art. 5 punto 1) del D.I. n. 1444/68; per le aree a destinazione commerciale e terziaria è obbligatoria la dotazione di aree pubbliche in conformità all'art. 5 punti 1) e 2) del D.I. n. 1444/68.

Le predette prescrizioni per l'attuazione della Zona D3 restano in vigore per dieci anni (10 anni) a decorrere dall'entrata in vigore del PUC, trascorsi i quali le aree comprese nella Zona D3 acquisiscono le norme e prescrizioni della Zona E (*Agricola*).

*Strumenti attuativi:* P.I.P. e/o comparti secondo le modalità prescritte dal Piano  
programmatico.

## CAPO VII

### ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

Art. 25 - Zona F1. *Attrezzature e servizi generali pubblici e/o di interesse pubblico esistenti*

Comprende le attrezzature e i servizi pubblici e/o di uso pubblico di scala comunale o sovracomunale. E' distinta nelle seguenti sottozone:

F1.1 – *Uffici comunali*; F1.2 – *Uffici comunali in disuso - da riconvertire*; F1.3 – *Campo sportivo*;  
F1.4 – *Cimitero*.

Nelle Zone F1:

- quando non diversamente previsto da progetti già approvati, l'area da adibire a parcheggio è pari almeno al 20% della St; la residua superficie scoperta deve essere sistemata a verde;
- nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, è consentito l'ampliamento volumetrico necessario ai fini dell'adeguamento funzionale, tecnologico e impiantistico alle normative vigenti.

*Strumenti attuativi:* per la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia anche con l'adeguamento tecnologico e impiantistico: I.D..

Art. 26 – Zona F2. *Attrezzature e servizi generali pubblici e/o di interesse pubblico di progetto*

La Zona F2 è distinta nelle Sottozone:

F2.1, destinata all'ampliamento dell'esistente area occupata dal campo di calcio, con impianti sportivi di rilevanza comunale e sovracomunale comprendenti gli eventuali volumi per bar, spogliatoi e servizi igienici;

F2.2, destinata all'Isola ecologica;

F2.3, destinata all'ampliamento del cimitero.

*Strumenti attuativi:* previa approvazione del/i progetto/i esecutivo/i redatto/i a cura delle Amministrazioni e degli Enti competenti, le procedure della vigente legislazione per le opere pubbliche e di interesse pubblico (Conferenza di Servizi, Accordi di Programma, D.P.R. 18.4.1994 n. 383, Finanza di progetto) ovvero PUA anche di iniziativa privata.

Art. 27 - Zona Fc - *Aree di cava*

Le Aree di cava sono comprese nel “territorio negato con potenzialità ambientale” di cui all’art. 77 delle Norme di attuazione del Ptcp. Le aree sono sottoposte agli interventi di cui all’art. 74 (*politiche per la bonifica dei siti inquinati*) delle Norme di attuazione del Ptcp con le destinazioni pubbliche e/o di interesse pubblico sia agricolo che di servizio quali:

- a) parchi per attività all’aria aperta, per il gioco e lo sport;
- b) centrali solari;
- c) recupero e lavorazione di materiali di risulta.

Per l’attuazione dei progetti, a cura del Comune ovvero dei privati, in tale secondo caso previa convenzione che preveda meccanismi compensativi, è pregiudiziale la bonifica con l’eliminazione di qualsiasi condizione di rischio idrogeologico e/o di inquinamento del sottosuolo e del soprasuolo. Gli interventi da effettuarsi nelle Zone Fc interessate dalla presenza delle necropoli palatine, per una profondità fino a m 3 dal piano di campagna, sono soggetti alla preventiva autorizzazione della Soprintendenza archeologica.

*Strumenti attuativi:* previa approvazione del/i progetto/i esecutivo/i redatto/i a cura delle Amministrazioni e degli Enti competenti, le procedure della vigente legislazione per le opere pubbliche e di interesse pubblico (Conferenza di Servizi, Accordi di Programma, D.P.R. 18.4.1994 n. 383) ovvero PUA anche di iniziativa privata.

#### Art. 28 – Zona G. *Complessi ricettivi esistenti*

Comprende i complessi ricettivi con i relativi impianti, servizi e pertinenze. Sono ammessi i seguenti interventi:

- la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia;
- la realizzazione e/o l’ampliamento, nelle pertinenze, dei servizi tecnologici e di garage. Sono consentiti i cambi di destinazione d’uso nel’ambito delle attività terziarie e commerciali.

*Strumenti attuativi:* I.D.

#### Art. 29 – Zona H. *Centri di quartiere*

Le Zone H comprendono complessi di aree e di edifici tali da costituire complessi polifunzionali per il soddisfacimento della domanda di beni e servizi, anche di interesse pubblico.

L’attuazione avviene nel rispetto delle destinazioni d’uso e degli indici e rapporti prescritti dal Piano programmatico.

*Strumenti attuativi:* P.di L. per l'intero Ambito ovvero comparti del Tipo B.

## CAPO VIII

### ZONE NON URBANIZZATE

Art. 30 – Zona E. *Agricola. Zona Ea. Agricola di interesse archeologico.*

Comprende le parti del territorio, sia coltivate che incolte produttive, individuate nella Carta dell'uso agricolo del suolo, che costituisce parte integrante del presente P.U.C. ai sensi dell' art. 1.2, punto 3 d), dell' Allegato alla L.R. Campania n. 14/82.

Nella Zona E si applicano integralmente le disposizioni di cui agli artt. da 37 a 44 delle Norme di attuazione del vigente Piano territoriale di coordinamento provinciale.

Sono ammessi interventi, processi e tecniche agronomiche ai fini colturali e produttivi, che non comportino modifiche della configurazione del suolo e dell'assetto idrogeologico.

Indipendentemente dalla carta dell'uso agricolo del suolo allegata al P.U.C., ai fini della specifica applicazione degli indici di fabbricabilità vale la certificazione - da allegare alla domanda di titolo autorizzativo - della destinazione colturale in atto al momento della domanda stessa, in conformità all'art. 1 della L.R. Campania 2.1.1987 n. 2.

In conformità all'art. 37, comma 4, delle Norme di attuazione del Ptcp, gli edifici esistenti, in relazione allo stato di conservazione, possono essere sottoposti a manutenzione ordinaria o a manutenzione straordinaria. In caso di maggior degrado, gli edifici tradizionali esistenti devono essere sottoposti a restauro e risanamento conservativo, mentre gli altri edifici possono essere sottoposti a ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione nel rispetto della sagoma.

Gli interventi devono essere autorizzati agli imprenditori agricoli professionali in conformità alle Norme di attuazione del Ptcp.

Gli edifici non tradizionali esistenti possono essere ampliati, in caso di necessità, fino ad un massimo del 20% della cubatura esistente, entro i limiti conseguibili mediante l'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria fissati dall'art. 1.8 Titolo II dell'Allegato alla L.R. n. 14/82 e purché siano direttamente utilizzati per la documentata conduzione del fondo.

I permessi di costruire vengono rilasciati ai richiedenti nel rispetto dei requisiti di cui all'art. 1.8 dell'Allegato alla L.R. n. 14/82, che stabilisce anche l'accorpabilità, ai fini del conseguimento della volumetria, di aree appartenenti a differenti territori comunali.

L'accorpamento di lotti di terreno non confinanti è ammesso per gli imprenditori agricoli a titolo principale a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari, il vincolo di inedificabilità a favore del Comune, da riportare successivamente sulla mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale. L'asservimento non può essere consentito per volumi abitabili superiori a 500 mc vxp. Al conseguimento del volume edificabile non concorrono le aree incolte.

E' vietato il tombamento dei tratti a cielo aperto dei canali e dei fossi, mentre per i tratti tombati è sempre ammesso il ripristino della sistemazione a cielo aperto. Lungo i valloni e le incisioni idrografiche naturali, per le profondità di cui al punto 1.7, comma 2°, dell'Allegato alla L.R. Campania n. 14/82, è vietata qualsiasi edificazione o altra opera che comporti l'impermeabilizzazione del suolo. Sono obbligatori gli interventi periodici di rimozione dei materiali di accumulo che possano ostacolare il deflusso delle acque.

Gli insediamenti per la produzione di energia che determinano il consumo o la sottrazione di suolo agricolo non possono essere localizzati nelle aree con suoli di I e II classe di capacità d'uso. Il richiedente deve preliminarmente effettuare tale rilievo con l'elaborazione di una cartografia pedologica in scala 1: 5000 redatta secondo le *Norme tecniche per la valutazione della capacità di uso del Suolo mediante indagine pedologica in situ specifica* di cui alla DRD n. 284 del 27.07.2011 e ss.mm.ii. del Settore SIRCA della Regione Campania.

*Strumenti attuativi:* per le case coloniche e gli impianti annessi: I.D.

Per i programmi aziendali di modifiche, ampliamenti o ristrutturazioni colturali con relative opere e impianti: Piano di sviluppo aziendale o interaziendale anche ai fini del D. lgs n. 228 del 18.5.2001 in attuazione della legge 5.3.2001 n. 57  
“Orientamento per la modernizzazione delle attività agricole”.

La Zona Ea, *Agricola di interesse archeologico*, corrisponde all'area dell'antica Calatia per la parte compresa nel territorio comunale di San Marco Evangelista. Gli usi produttivi agricoli sono ammessi a condizione che non interferiscano con la quota di giacitura dei reperti archeologici. L'attività di trasformazione derivante dalla realizzazione di manufatti di qualsiasi tipo è soggetta, nei modi di legge, alla preventiva autorizzazione della Soprintendenza archeologica competente per territorio. Sono parimenti soggette alla preventiva autorizzazione della Soprintendenza archeologica le lavorazioni agricole diverse da quelle in atto.

Art. 31 – Attività agrituristiche

Nella zona E sono ammessi gli interventi conformi alla L.R. della Campania n. 15 del 6.11.2008 (*Disciplina per l'attività di agriturismo*) nonché gli interventi finalizzati all'attuazione della L.R. della Campania n. 5/2001 "Disciplina dell'attività di *bed and breakfast*". La Denuncia di Inizio Attività o il Permesso di costruire per gli interventi agrituristici comportano il vincolo di destinazione d'uso degli immobili per 10 anni (art. 15, 4° comma, L.R. n. 41/84).

I fabbricati e le aree attrezzate destinati ad usi agrituristici devono essere adeguati con l'eliminazione delle barriere architettoniche, nel rispetto della normativa vigente in materia, almeno al piano terra.

Lo svolgimento di attività agrituristiche e di *bed and breakfast* non costituisce variazione della destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati, purché le attività stesse comportino l'integrazione del reddito dell'attività agricola.

Gli interventi devono essere autorizzati agli imprenditori agricoli professionali in conformità alle Norme di attuazione del Ptcp.

*Strumento esecutivo: I.D.*

#### Art. 32 - Zona Ec - Aree di cava

Le Aree di cava sono comprese nel "territorio negato con potenzialità ambientale" di cui all'art. 77 delle Norme di attuazione del Ptcp. Le aree sono sottoposte agli interventi di cui all'art. 74 (*politiche per la bonifica dei siti inquinati*) delle Norme di attuazione del Ptcp con le destinazioni pubbliche e/o di interesse pubblico sia agricole che di servizio quali parchi agricoli con colture sperimentali.

Per l'attuazione dei progetti, a cura del Comune ovvero dei privati, in tale secondo caso previa convenzione che preveda meccanismi compensativi, è pregiudiziale la bonifica con l'eliminazione di qualsiasi condizione di rischio idrogeologico e/o di inquinamento del sottosuolo e del soprasuolo. Gli interventi da effettuarsi nelle Zone Ec interessate dalla presenza delle necropoli palatine, per una profondità fino a m 3 dal piano di campagna, sono soggetti alla preventiva autorizzazione della Soprintendenza archeologica.

*Strumenti attuativi:* previa approvazione del/i progetto/i esecutivo/i redatto/i a cura delle Amministrazioni e degli Enti competenti, le procedure della vigente legislazione per le opere pubbliche e di interesse pubblico (Conferenza di Servizi, Accordi di Programma, D.P.R. 18.4.1994 n. 383) ovvero PUA anche di iniziativa privata.

### Art. 33 - Impianti serricoli

Nella zona E è ammessa la realizzazione di serre per il conseguimento delle condizioni agronomiche idonee per le colture protette in conformità alla L.R. Campania 24.3.1995 n. 8 modificata e integrata dalla L.R. 21.3.1996 n. 7 con le relative Disposizioni attuative di cui alla deliberazione della G.R. n. 3274 del 30.5.1995.

Per la realizzazione degli impianti serricoli, ai fini della tutela del paesaggio agrario, sono vietate le opere murarie e l'impiego di prefabbricati sopraelevati rispetto al piano di campagna; sono altresì vietate le tecniche di posa in opera che non consentano lo smontaggio degli impianti tale da non comportare l'alterazione permanente dello stato dei luoghi. Pertanto le opere murarie sono consentite solo, entro terra, per l'ancoraggio degli impianti.

E' obbligatorio il rispetto della norma di cui all'art. 38, comma 6, delle Norme di attuazione del Ptcp di Caserta.

La distanza minima delle serre dalle strade pubbliche è di m 10; dai confini è di m 3. L'altezza massima del colmo è di m 5.

Le serre possono essere installate solo nelle zone prive di alberature o ad alberatura rada e per un'occupazione dell'area disponibile non superiore al 60%, assicurando la permanenza di fasce perimetrali non impermeabilizzate per il deflusso o l'assorbimento delle acque.

Sono considerate serre amovibili quelle a ciclo stagionale che si distinguono in:

- strutture a tunnel per la semiforzatura delle colture il cui ciclo colturale è inferiore a sei mesi;
- strutture a tunnel per la coltivazione di determinati prodotti il cui ciclo colturale è superiore a sei mesi.

CAPO IX  
AREE PUBBLICHE E/O DI USO PUBBLICO.  
STANDARD URBANISTICI

Art. 34 - Standard urbanistici

Ai sensi dell'art. 3 del D.I. 2.4.1968 n. 1444 e dell'art. 31 della L.R. Campania 22.12.2004 n. 16 le zone omogenee A, B, C e D comprendono le aree e gli edifici per attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico destinate alle scuole dell'obbligo, ai servizi sociali, al verde, agli spazi pubblici attrezzati e ai parcheggi, nel rispetto delle quantità minime prescritte e nella misura descritta nella Relazione illustrativa.

I grafici del Piano strutturale riportano le aree destinate a standard urbanistici esterne ai comparti perequati compresi nelle Zone C. Le aree rappresentate nei grafici del Piano strutturale non vengono distinte per specifica destinazione, la quale, fermo restando quanto specificato nel successivo art. 35, viene prescritta dal Piano programmatico.

Le aree di parcheggio, di verde attrezzato per il gioco e lo sport e quelle per le attrezzature di interesse comune possono essere realizzate e/o gestite tanto dal Comune e da eventuali altri soggetti sia pubblici che da privati; in tale ultimo caso un'apposita convenzione stabilisce, oltre alle modalità di esecuzione delle opere e quelle di esercizio finalizzate all'uso pubblico, le tariffe da praticare per i parcheggi e gli impianti sportivi.

Art. 35 - Destinazioni specifiche delle aree e degli edifici per standard urbanistici

Le destinazioni specifiche indicate dal Piano programmatico a scuola dell'obbligo, attrezzature di interesse comune - ad eccezione di quelle per il culto - e verde attrezzato delle aree per gli standard urbanistici illustrate nelle tavole delle previsioni di piano nelle scale 1: 5000 (territorio comunale) e 1: 2.000 (centro edificato) non sono vincolanti.

Ciascuna area, ferma restando la destinazione pubblica e/o all'uso pubblico, può essere destinata agli altri usi compresi tra quelli elencati nel precedente comma. E' invece obbligatorio il rispetto della superficie minima per le singole categorie di attrezzature e delle quantità complessivamente elencate nella relazione illustrativa del P.U.C.

All'interno delle aree destinate a verde e spazi pubblici attrezzati è obbligatoria la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali realizzati, di norma, con pavimentazioni drenanti. Detti percorsi devono essere collegati dal prolungamento delle piste lateralmente alle strade esistenti e a quelle di progetto.

#### Art. 36 - Ulteriori immobili destinabili ad attrezzature di standard

L'indicazione delle aree destinate ad attrezzature di standard, con la localizzazione individuata nelle tavole di piano e le quantità specificate nelle tabelle contenute nella relazione illustrativa, ha valore prescrittivo.

Ulteriori aree e fabbricati esistenti, sia per iniziativa comunale che di privati, possono essere destinati a funzioni e attività di servizio normate dal D.I. n. 1444/68 per attrezzature sociali, assistenziali, culturali, per il tempo libero e la ricreazione. Tali immobili, al fine dell'allocazione in essi delle attività sopra elencate, devono essere assoggettati a cambio di destinazione d'uso mediante ristrutturazione edilizia o restauro e risanamento conservativo nel caso degli edifici tradizionali.

#### Art. 37 - Strumenti attuativi per la realizzazione di attrezzature pubbliche

La realizzazione delle attrezzature di standard, e cioè delle scuole dell'obbligo, delle attrezzature di interesse comune, del verde attrezzato e dei parcheggi, avviene mediante intervento diretto, ferma restando l'acquisizione delle autorizzazioni prescritte a tutela degli eventuali vincoli esistenti sulle aree interessate.

E' in facoltà dell'Amministrazione Comunale la redazione di piani e di programmi per la distribuzione, il dimensionamento e la realizzazione delle attrezzature di standard che fissino le priorità in funzione delle disponibilità finanziarie pubbliche e private.

Tali piani possono riguardare tanto i diversi tipi di attrezzature quanto le singole categorie (piani dell'edilizia scolastica, piani delle attrezzature di interesse comune, piani del verde e degli spazi pubblici attrezzati, piani dei parcheggi).

#### Art. 38 - Parcheggi

*Parcheggi pertinenziali.* Nelle aree residenziali comprese nelle zone B da assoggettare a ristrutturazione urbanistica e nelle Sottozone C1 e C2, in aggiunta alle superfici di parcheggio rapportate alla popolazione residente secondo il parametro unitario minimo di 2,5 mq/ab, vanno reperiti ulteriori spazi per la sosta al servizio delle residenze nella misura fissata dall'art. 2 della legge 24.3.1989 n. 122 (1 mq per ogni 10 mc di costruzione). Tali superfici possono essere realizzate negli spazi esterni di pertinenza dei fabbricati ovvero ai piani interrati o seminterrati.

*Parcheggi di relazione.* I parcheggi di relazione fanno parte delle zone destinate alle attrezzature e servizi di interesse generale (zone F). Le loro superfici non sono comprese in quelle minime di legge comprese negli standard urbanistici locali.

Le aree di parcheggio sono realizzate, di norma, con pavimentazioni drenanti.

#### Art. 39 - Impianti di distribuzione carburanti

La disciplina urbanistica degli impianti di distribuzione di carburanti deve conformarsi all'art. 16 della L.R. 29.3.2006 n. 6 "Norme per la razionalizzazione e l'ammodernamento del sistema distributivo dei carburanti" e al relativo Regolamento di attuazione n. 1 del 20.1.2012.

E' esclusa la realizzazione di impianti di distribuzione nella Zona A.

## CAPO X

### PEREQUAZIONE. COMPENSAZIONE. COMPARTI EDIFICATORI

Art. 40 – Perequazione e compensazione

In conformità all'art. 32 della legge regionale 22.12.2004 n. 16 (*Norme sul governo del territorio*) e all'art. 12 del Regolamento di attuazione per il Governo del Territorio N. 5, l'attuazione del P.U.C. si avvale della perequazione come strumento di equa distribuzione dei diritti edificatori e degli obblighi nei confronti del Comune.

La *perequazione urbanistica* è finalizzata all'equa distribuzione dei vantaggi e dei costi prodotti dalla pianificazione. Essa consiste:

- nell'attribuzione di un diritto edificatorio omogeneo a tutte le aree rientranti in un ambito assoggettato a trasformazione urbanistica;
- nell'individuazione di un'area nella quale dovrà concentrarsi l'edificazione e sulla quale verranno trasferiti tutti i diritti edificatori delle aree comprese nell'ambito;
- nel trasferimento gratuito al Comune delle aree destinate a servizi pubblici.

La perequazione si applica ai *comparti di trasformazione* per l'attuazione della Zona C, della Sottozona D2 in relazione alle sole aree di completamento, e alla Sottozona D3.

Tutti i diritti edificatori sono commerciabili tra privati e/o tra privati e Pubblica amministrazione.

La *compensazione urbanistica-ambientale* è finalizzata al miglioramento della qualità urbana, architettonica e ambientale mediante l'attuazione degli interventi edilizi e urbanistici di seguito specificati. Essa avviene mediante il riconoscimento di quantità edificatorie (crediti compensativi) ai soggetti che si impegnano a realizzare gli interventi di riqualificazione.

Art. 41 - Tipologie di comparto

Le trasformazioni urbanistiche avvengono mediante le seguenti tipologie di comparto:

Comparti di perequazione di Tipo A:

gli ambiti costituenti le Sottozone C1 e C2, *Residenziale di progetto*, si attuano mediante comparti di tipo A, per i quali è prescritta l'attribuzione, ai proprietari delle aree e/o agli aventi titolo agli interventi, di diritti edificatori nella misura stabilita dal Piano programmatico, a fronte della cessione al Comune e/o ad altri soggetti pubblici delle aree destinate all'uso pubblico.

I comparti di tipo A sono distinti nei sottotipi A1, per l'attuazione delle Sottozone C1, e A2, per l'attuazione delle Sottozone C2.

Comparti del sottotipo A1. Per l'attuazione degli interventi nella Sottozona C1 i proprietari e/o aventi titolo che concorrono alla costituzione del comparto nei modi di legge cedono pro quota al Comune le superfici da destinare all'uso pubblico nella misura del 20% della superficie territoriale (St) e concentrano le volumetrie sulla superficie fondiaria (Sf) nel rispetto delle sagome definite dal progetto di comparto nel rispetto degli indici, rapporti e distanze specificati dal Piano programmatico.

Le operazioni di trasferimento volumetrico sono ammesse anche tra ambiti diversi della Zona C1 purché nel rispetto degli indici e dei parametri nonché delle superfici minime da destinare all'uso pubblico.

Comparti del sottotipo A2. Per l'attuazione degli interventi nella Sottozona C2 i proprietari e/o aventi titolo che concorrono alla costituzione del comparti nei modi di legge cedono pro quota al Comune le superfici da destinare all'uso pubblico nella misura del 40% della superficie territoriale (St) e concentrano le volumetrie sulla superficie fondiaria (Sf) nel rispetto delle sagome definite dagli strumenti attuativi.

Comparti di perequazione di Tipo B:

Per l'attuazione degli interventi nella Zona H i proprietari e/o aventi titolo che concorrono alla costituzione del comparti nei modi di legge cedono pro quota al Comune le superfici da destinare all'uso pubblico nella misura del 20% della superficie territoriale (St) e concentrano le volumetrie sulla superficie fondiaria (Sf) nel rispetto delle sagome definite dagli strumenti attuativi.

Il comparto coincide di preferenza con l'Ambito. In mancanza, l'area minima del comparto è quella stabilita dal Piano programmatico.

Comparti di perequazione di Tipo C:

Per l'attuazione di iniziativa privata, gli ambiti costituenti le Sottozone D3, *Aree di progetto a destinazione produttiva per beni e servizi*, si attuano mediante comparti di tipo C, per i quali è prescritta l'attribuzione, ai proprietari delle aree e/o agli aventi titolo agli interventi, di diritti edificatori nella misura stabilita dal Piano programmatico, a fronte della cessione al Comune e/o ad altri soggetti pubblici delle aree destinate all'uso pubblico.

I proprietari e/o aventi titolo che concorrono alla costituzione del comparto nei modi di legge cedono pro quota al Comune le superfici da destinare all'uso pubblico nella misura del 15% della superficie territoriale (St) e concentrano le volumetrie sulla superficie fondiaria (Sf) nel rispetto delle sagome definite dal planovolumetrico.

Le aree da cedersi per l'attuazione dei comparti di Tipo A1, di Tipo B, di Tipo C (20% della St) e di Tipo C (15% della St) sono destinate alle opere di urbanizzazione primaria.

Le aree da cedersi per l'attuazione dei comparti di Tipo A2 sono destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Le aree da cedersi per le urbanizzazioni primarie comprendono le fasce occupate dai tracciati stradali di progetto o da riqualificare, secondo l'andamento vincolante rappresentato nei grafici di piano, e a quelli eventualmente necessari per l'accesso ai parcheggi condominiali.

Qualora le aree cedute non comprendano fasce stradali, esse devono essere accessibili mediante la viabilità esistente.

Si intendono come Opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art. 4 della legge 29.9.1964 n. 847:

- le strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti edificabili;
- gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti;
- i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana, compresi gli impianti di depurazione;
- la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorio, nonché dai necessari condotti d'allacciamento alla rete principale urbana;
- la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici e industriali comprese le cabine secondarie;
- la rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti d'allacciamento;
- la rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici;
- la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico;
- gli spazi di verde attrezzato, le aree a servizio dei singoli edifici mantenute a verde con alberature ed eventuali attrezzature.

Si intendono come Opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi dell'art. 44 della legge 22.10.1971 n. 865:

- gli asili nido;
- le scuole materne;
- le scuole dell'obbligo;
- i mercati di quartiere;
- le delegazioni comunali;
- le chiese ed altri edifici religiosi;

- gli impianti sportivi di quartiere;
- i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie;
- le aree verdi di quartiere.

Compensazione per interventi di riqualificazione.

Nell'intero territorio comunale sono soggetti a compensazione gli interventi di *Ristrutturazione edilizia ambientata* degli edifici tradizionali successivamente alterati nei caratteri architettonici e negli elementi costruttivi.

Nella Zona A sono soggetti a compensazione:

- gli interventi di *Restauro e risanamento conservativo* degli edifici tradizionali in stato di degrado che abbiano conservato i caratteri e gli elementi costruttivi originari;

- gli interventi di *Ristrutturazione edilizia ambientata* e/o di *Ristrutturazione urbanistica* degli edifici tradizionali successivamente alterati nei caratteri architettonici e negli elementi costruttivi.

Gli interventi di *Restauro e risanamento conservativo*, di *Ristrutturazione edilizia ambientata* e di *Ristrutturazione urbanistica* vengono eseguiti in conformità al successivo art. 42.

Ai proprietari, o aventi titolo agli interventi, di edifici storici e tradizionali che provvedano a loro cura e spese gli interventi suddetti vengono assegnati diritti edificatori commisurati al 30 % v x p del volume dei rispettivi edifici.

Tali diritti vengono così applicati negli interventi di *Ristrutturazione edilizia ambientata* e/o di *Ristrutturazione urbanistica* degli edifici tradizionali successivamente alterati nei caratteri architettonici e negli elementi costruttivi, l'incremento volumetrico, oltre che secondo la modalità precedentemente prescritta per gli interventi diretti di *Restauro e risanamento conservativo*, può essere realizzato mediante sopraelevazione, purché limitata ad un solo piano, nei casi in cui l'altezza dell'edificio sia inferiore a quella dei due edifici latitanti lungo il medesimo fronte rispetto alla strada. La sopraelevazione, di altezza utile netta non superiore a m 3,20, deve essere inserita nel disegno unitario di facciata secondo le prescrizioni di cui al successivo art. 42, punto 4, riguardanti la *Ristrutturazione edilizia ambientata*.

L'incremento compensativo ammesso con le modalità sopra indicate:

- se relativo al *Restauro e risanamento conservativo*, è finalizzato alla realizzazione di unità immobiliari autonome, separate dal volume principale esistente, con destinazioni terziarie, commerciali, di deposito e garage con esclusione delle residenze;
- se relativo alla *Ristrutturazione edilizia ambientata*, può essere anche integrato al volume principale preesistente con destinazioni terziarie, commerciali, di deposito e garage, con

esclusione delle residenze. Può avere destinazione residenziale se utilizzato per l'ampliamento di alloggi esistenti senza costituire autonome unità immobiliari.

## CAPO XI

### INTERVENTI SULL'EDILIZIA ESISTENTE

Art. 42 - Interventi ammessi sugli edifici esistenti

Gli interventi sugli immobili esistenti, da realizzarsi direttamente o mediante strumenti urbanistici esecutivi a seconda dei casi previsti, sono i seguenti:

#### 1. *Manutenzione ordinaria*

Consiste nell' esecuzione delle opere finalizzate al mantenimento in efficienza delle finiture e degli impianti e mediante eventuali integrazioni.

Per gli edifici tradizionali così come definiti al precedente art. 5, gli interventi di manutenzione ordinaria devono garantire la conservazione:

- delle facciate nel loro originario complesso formale;
- delle finiture originarie con i materiali e le relative tecniche esecutive;
- della forma, delle dimensioni, dei materiali e delle tecnologie costruttive degli infissi esterni.

Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono assoggettati ad autorizzazione o a titolo autorizzativo.

#### 2. *Manutenzione straordinaria.*

Oltre all' esecuzione delle opere descritte nel precedente punto 1, consiste nel rinnovamento di componenti estese dell'edificio, anche per realizzare e/o integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici.

Per gli edifici tradizionali così come definiti al precedente art. 6, gli interventi di manutenzione straordinaria devono garantire la conservazione:

- delle facciate nel loro originario complesso formale;
- delle finiture originarie con i materiali e le relative tecniche esecutive;
- della forma, delle dimensioni, dei materiali e delle tecnologie costruttive degli infissi esterni.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non sono onerosi. Gli interventi su edifici soggetti a vincolo ex lege n. 1089/39, ex D. Lgs 29.10.1999 n. 490 (Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali) ed ex D. Lgs 22.1.2004 n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) o comunque di interesse storico-architettonico-ambientale non fruiscono della procedura di silenzio-assenso.

#### 3. *Restauro e risanamento conservativo.*

Consiste in un complesso di opere finalizzate alla conservazione degli organismi edilizi tradizionali nel loro impianto tipologico e strutturale, nelle finiture e in ogni altro elemento costruttivo, assicurandone la funzionalità.

Possono essere sottoposti a restauro e risanamento conservativo tutti gli edifici soggetti a vincolo ex lege n. 1089/39, ex D. Lgs 29.10.1999 n. 490 (Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali) ed ex D. Lgs 22.1.2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e gli edifici tradizionali così come definiti al precedente art. 5.

Sono assoggettati a manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto del penultimo comma del punto 1 e dell'ultimo comma del punto 2 del presente articolo, nonché a restauro e risanamento conservativo gli edifici rurali costruiti prima del 1950.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono autorizzati a titolo gratuito.

#### 4. *Ristrutturazione edilizia.*

Consiste, in conformità all'art. 3 lett. d) del DPR n. 380/2001, nel complesso di interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

5. *Ristrutturazione edilizia ambientata*, da riservarsi agli edifici compresi nella Zona omogenea A non tradizionali come definiti al precedente art.6, ovvero agli edifici tradizionali che, per successivi rimaneggiamenti, hanno perso gli originari caratteri architettonici e ambientali, deve garantire l'ambientazione nel contesto storico.

Pertanto:

- le facciate devono rispettare i ritmi, le partizioni e le distanze tra i vani di apertura dell'edilizia tradizionale;
- devono essere ripristinati i portali originariamente sormontati da arco poi sostituiti con travi o piattabande;
- le ringhiere devono essere realizzate con quadrelli verticali in ferro verniciato di colore scuro;
- gli infissi esterni, arretrati di almeno cm 10 rispetto al filo della facciata, devono essere realizzati in legno o in profilato plastico o metallico dipinti nei colori opachi tradizionali;
- gli intonaci devono essere lisci;
- le cornici dei vani di apertura devono essere realizzate con semplice ringrosso di intonaco di larghezza non superiore a cm 25;

- le riquadrature della facciata, lungo le estremità verticali e orizzontale superiore, e la cornice del/i portale/i di ingresso devono essere realizzate con semplice ringrosso di intonaco di larghezza non superiore a cm 40;
- i colori delle facciate devono essere tenui ed armonizzati con quelli delle facciate circostanti,
- nel caso di tetti a falde, queste ultime devono essere realizzate in coppi diritti e rovesci; le gronde devono essere in rame con pluviali esterne lungo i bordi di facciata.

Lungo gli assi viari non sono ammessi:

- i balconi continui e/o sporgenti dal filo delle facciate oltre cm 80;
- gli sporti dei cornicioni oltre 1/20 dell'altezza della facciata misurata alla linea di gronda;
- gli elementi decorativi diversi dalla semplice cornice dei vani esterni e dalla riquadratura della facciata, da realizzarsi come sopra specificato;
- i marcapiano evidenziati con colore diverso da quello delle specchiature di facciata;
- le zoccolature in marmo o altri materiali oltre l'altezza di m 0,60.

##### 5. *Ristrutturazione urbanistica*

La ristrutturazione urbanistica è finalizzata alla trasformazione del tessuto urbanistico-edilizio mediante un nuovo impianto planoaltimetrico anche attraverso la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Gli edifici esistenti, la cui costruzione sia stata completata anche limitatamente alle parti strutturali e purché siano verificate le condizioni di cui al 1° comma del successivo art. 53, possono essere destinati, in tutto o in parte, ad usi commerciali, terziari e parasanitari ivi comprese le funzioni ricettive, assistenziali e riabilitative per anziani e disabili.

##### Art. 43 – Testo Unico sull'edilizia (D.P.R. n. 380/2001)

Per quanto non specificato nel precedente art. 42 in merito agli interventi edilizi, vale l'art. 3 del T.U. in intestazione (D.P.R. 6.6.2001 n. 380).

##### Art. 44 – Sottotetti

Il recupero abitativo dei sottotetti avviene in conformità alla L.R. Campania 6.5.2013 n. 5.

I locali sottotetto possono essere destinati agli usi turistico-ricettivi del tipo *bed & breakfast* a condizione che rispettino i requisiti di cui alla legge regionale Campania n. 5 del 10.5.2001 e ss.mm.ii..

## CAPO XII

### FASCE DI RISPETTO

Art. 45 - Fasce di rispetto

#### A. Fasce di rispetto delle infrastrutture di trasporto a rete

1. *Delle strade.* Per le strade esterne al centro abitato, in rapporto alla classificazione di cui all'art. 2 del D.Lgs. n. 285 del 30.4.1992 "Nuovo Codice della Strada", valgono le fasce di rispetto con le prescrizioni e la profondità, misurata da ciascuno dei cigli della strada, definite dagli artt. 26 e 27 (artt. 16 e 17 del Codice della Strada) del D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada".

Per le strade interne al centro abitato e nelle aree specificamente destinate dal presente piano all'insediamento prevalentemente residenziale e ai servizi connessi, in rapporto alla classificazione di cui all'art. 2 del D. Lgs. n. 285 del 30.4.1992 "Nuovo Codice della Strada", valgono le fasce di rispetto con le prescrizioni e la profondità, misurata da ciascuno dei cigli della strada, definite dall'art. 28 (art. 18 del Codice della Strada) del D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada".

Nelle aree comprese nelle fasce in oggetto o marginali a strade locali, nelle quali siano presenti vegetazioni spontanee o sistemazioni a verde, sono ammissibili esclusivamente, oltre alle trasformazioni previste dalle disposizioni generali della zona E, gli interventi atti a garantire la conservazione, il ripristino e la valorizzazione delle tracce e dei segni sul territorio che testimonino precedenti assetti morfologici e proprietari.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto possono essere assoggettate ad esproprio essendo al servizio della viabilità e delle relative pertinenze. Nelle fasce di rispetto, comprese quelle lungo l'autostrada sia per il tratto urbano che extraurbano, possono essere realizzati piste ciclabili, percorsi pedonali, barriere acustiche, sistemazioni a verde, viali e parcheggi alberati.

Nelle fasce di rispetto delle strade sono consentiti:

- le recinzioni in conformità alle norme del Codice della Strada;
- gli impianti di distribuzione carburanti secondo quanto stabilito dalle vigenti norme statali e regionali;
- le cabine elettriche, gli impianti e i volumi tecnici limitatamente all'interrato;

- le opere impiantistiche di altezza non superiore a m 1,50;
- le rampe di accesso e le sistemazioni delle aree private a verde o a parcheggio alberato, in ogni caso eseguite con materiali che non impermeabilizzino i suoli.

Fuori dal territorio urbanizzato, nelle fasce di rispetto stradale non sono ammessi depositi e/o esposizioni di merci, anche se a cielo aperto.

All'interno del centro abitato e delle zone edificabili o trasformabili le pertinenze stradali vanno piantumate con alberature di alto fusto. In particolare:

- vanno conservate le caratteristiche dei viali alberati esistenti;
- vanno progettate e realizzate le alberature lungo le strade esistenti senza alberature;
- lungo le strade di progetto va prevista l'alberatura con piante di alto fusto su ambo i lati.

Per le fasce di rispetto delle strade valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:

- a) - i tracciati delle infrastrutture comprese nelle fasce di rispetto e indicati nelle tavole di piano possono essere modificati senza che ciò comporti varianti al P.U.C.;
- b) - all'esterno del centro abitato è obbligatorio l'impianto di barriere vegetali o di fasce verdi polifunzionali al fine di eliminare o ridurre, nei limiti fissati dalle specifiche norme legislative e regolamentari, ogni forma di inquinamento, in particolar modo verso le parti del tessuto urbano distanti meno di 150 metri. I sesti d'impianto possono variare a seconda delle funzioni e delle specie introdotte. Le barriere vegetali antirumore e antipolveri devono essere costituite da specie arboree di 1a, 2a e 3a grandezza e da idonee specie arbustive tenendo opportunamente conto della morfologia del terreno e della tipologia costruttiva dell'infrastruttura (in piano, su terrapieno o pensile);
- c) - gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto possono essere assoggettati a ristrutturazione edilizia senza demolizione integrale e ad ampliamento, laddove assentibile, sul lato opposto rispetto all'infrastruttura, nel rispetto delle norme di zona.

Nelle fasce di rispetto comprese nella zona agricola E sono ammessi altresì, fatte salve le limitazioni relative agli edifici o manufatti di particolare interesse documentario di cui alla L.R. Campania N. 26/02:

- gli interventi di demolizione con ricostruzione interamente al di fuori delle fasce stesse. In tal caso la ricostruzione avviene a parità di superficie utile e di volume preesistenti, nel rispetto della vigente specifica legislazione regionale, ed è subordinata alla progettazione della riqualificazione ambientale della fascia di rispetto;
- per gli edifici rurali, purché direttamente utilizzati per la conduzione del fondo opportunamente documentata e sempre che i proprietari o aventi titolo siano provvisti dei requisiti fissati dall'art. 1.8 dell'Allegato alla L.R. n. 14/82, è consentito un aumento di volume massimo pari al 10% per

l'adeguamento igienico e tecnologico. Detto ampliamento può essere concesso una sola volta e deve essere realizzato dal lato opposto rispetto alla strada.

Nelle fasce di rispetto delle infrastrutture e dei corpi idrici è ammessa la realizzazione dei percorsi ciclo-pedonali, in conformità al D.M. LL.PP. 30.11.1999 e in ottemperanza all'obbligo stabilito dalla legge 1.8.2003 N. 214.

## B. Fasce di rispetto ecologiche

2. *Del cimitero.* Le aree circostanti il cimitero, per la profondità di mt 100, in conformità all'art. 1.7, 7<sup>a</sup> alinea, dell'Allegato alla L.R. 14.3.1982 n. 14, salve le eventuali riduzioni – anche parziali - legittimamente deliberate e approvate, sono inedificabili<sup>1</sup>.

E' ammessa la deroga al vincolo assoluto di inedificabilità per i chioschi destinati alla vendita dei fiori e oggetti sacri secondo quanto previsto dall'art. 338 del T.U.L.S. 27.7.1934 n. 1265 e dalla legge 17.10.1957 n. 983.

L'autorizzazione per i chioschi è limitata nel tempo e viene concessa previa definizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, di un progetto tipo.

Per gli edifici esistenti all'interno della fascia sono ammessi gli interventi di manutenzione e di ristrutturazione edilizia con esclusione dell'incremento della superficie abitabile.

Sono ammessi: i parcheggi pubblici alberati al servizio del cimitero; la coltivazione ordinaria dei fondi; i giardini.

La destinazione di Zona D3 all'interno della fascia di rispetto cimiteriale consente il concorso delle aree alla formazione del volume, ma l'edificazione avviene all'esterno della fascia di rispetto.

3. *Delle discariche e degli impianti di depurazione delle acque.* La fascia di rispetto inedificabile è profonda 100 metri dal perimetro dell'impianto. In tale fascia sono ammesse unicamente le piantumazioni e le sistemazioni a verde nonché i parcheggi di servizio agli impianti.

4. *Degli acquedotti e dei pozzi di captazione delle acque.* Ai sensi del D.Lgs 18 agosto 2000, n° 258, una fascia di 20 metri dalle opere di presa dev'essere adibita esclusivamente alle opere stesse e alle costruzioni di servizio. La fascia deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche.

Le fasce latitanti le condotte idriche, per una profondità di 5 metri per lato, sono assoggettate al regime stabilito dal D.P.R. N. 238/88 e ss.mm.ii.

---

<sup>1</sup> Autorizzazione dell'ASL Caserta del 18.10.2016.

Le fasce circostanti i pozzi di captazione sparsi in esercizio sono soggette, per la profondità di 200 metri, al regime stabilito dal citato D.P.R. N. 238/88 e ss.mm.ii.

5. *Dei canali e dei fossi.* In dette fasce sono vietati:

- la nuova edificazione;
- la realizzazione, entro 10 metri, ovvero 50 per le acque pubbliche di cui alle vigenti disposizioni legislative, dai cigli dei canali e dei fossi, di qualsiasi manufatto edilizio puntuale non relativo alla gestione delle dinamiche idrauliche; il deposito permanente o temporaneo di qualsiasi materiale;
- l'alterazione dello stato, della forma, delle dimensioni, della resistenza e della convenienza all'uso degli argini dei canali e dei fossi nonché dei loro accessori;
- l'ingombro totale o parziale dei canali e dei fossi e gli interventi che ostacolino in qualsiasi modo il naturale e libero deflusso delle acque.

Per le acque riconosciute pubbliche ai sensi dell'attuale ordinamento quali fiumi, torrenti, corsi minori naturali quali fossati, rivi e colatori pubblici (T.U. 11.12.1933 n. 1775; art. 822 del Codice Civile; legge n. 36/94; D. Lgs 11.5.1999 n. 152 "Nuovo testo unico sulle acque"; punto 1.7 della legge Regione Campania n. 14/82; legge n. 457/78; Piano Stralcio di Tutela delle Acque dell'Autorità di Bacino del Sarno aggiornato al 30.4.2003), si rinvia alla disciplina prevista dalle richiamate norme legislative ritenendo valida la più restrittiva.

6. *Degli elettrodotti e degli impianti per radiotelecomunicazioni.* Per gli elettrodotti si applicano le norme di cui al D.M. 16.1.1991, al D.P.C.M. 23.4.1992 e alla L.R. Campania N. 13/01.

Per gli impianti di radiotelecomunicazione si applica la L.R. Campania N. 14/2001 modificata con la Deliberazione della G.R. Campania n. 26 del 30.5.2003.

7. *Degli impianti di trasporto gas.* L'edificabilità dei terreni circostanti le cabine degli impianti di trasporto gas e compresi nel raggio di 25 m dalle stesse è subordinata al parere vincolante dell'Ente gestore.

#### C. Fasce di rispetto dei beni culturali

8. *Degli assi centuriali romani.* Nelle fasce di rispetto indicate nella Carta dei vincoli (elaborato n. 8), della profondità di m 50 per ciascun lato, l'edificazione è ammessa previa autorizzazione della Soprintendenza per i Beni archeologici ai sensi del Capo IV (*Controllo e gestione dei beni soggetti a tutela*) del D. Lgs n. 42/2004 e ss.mm. e ii.

In mancanza, la profondità delle fasce coincide con l'arretramento dei corpi di fabbrica. In ogni caso l'area compresa nelle fasce concorre alla formazione del volume.

#### Art. 45 bis - Siti contaminati

Negli eventuali "siti potenzialmente contaminati" vanno eseguite le indagini preliminari di cui al documento "Linee guida per l'esecuzione delle indagini preliminari ai sensi dell'art. 242 del D. lgs. 152/2006 e ss.mm.ii." approvato con DGR Campania n. 796 del 9.6.2014.

Le attività interessate dalla Direttiva Interministeriale del 16.4.2014 devono essere conformi alla vigente normativa.

## PARTE TERZA. PIANO PROGRAMMATICO

### CAPO XIII. APPLICAZIONE E FINALITA' DEL PIANO PROGRAMMATICO

#### Art. 46 - Disposizioni del Piano programmatico

Ai sensi dell'art. 3 lett. b) della legge regionale N. 16/2004 le disposizioni programmatiche del PUC definiscono gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali delle amministrazioni interessate.

Le disposizioni programmatiche sono specificate nel precedente art. 3, comma 2, del Capo I delle presenti Norme.

Ai sensi dell'art. 9, comma 7, del Regolamento regionale per il Governo del Territorio N. 5/2011 il Piano programmatico del PUC contiene gli atti di programmazione degli interventi di cui all'art. 25 della legge regionale N. 16/2004.

#### Art. 47 - Durata della validità delle prescrizioni del Piano programmatico

Le prescrizioni del Piano Programmatico restano in vigore per cinque anni dall'entrata in vigore del PUC, decorsi i quali le stesse possono essere riformate, aggiornate o adeguate nel rispetto delle prescrizioni del Piano Strutturale.

Esso indica:

- f) le destinazioni d'uso;
- g) gli indici fondiari e territoriali;
- h) i parametri edilizi e urbanistici;
- i) gli standard urbanistici;
- j) le attrezzature e i servizi.

## CAPO XIV. DESTINAZIONI, INDICI E RAPPORTI

### Art. 48 - Destinazioni d'uso

Ai fini dell'applicazione della disciplina d'uso le destinazioni vengono suddivise nei *Gruppi Funzionali omogenei* (Gf) riportati nel prospetto seguente:

a. Residenza (Gf1). Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine, cantine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali.

Sono comprese in questo Gruppo funzionale anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, in uffici con SLP non superiore a mq 150.

b. Settore secondario (Gf2).

Sono comprese in tale Gruppo funzionale le seguenti attività:

- (Gf2.1) Attività industriali e artigianali: attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca nonché gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale, in quanto compresi negli immobili che la costituiscono.

- (Gf2.2) Attività artigianale di servizio: sono comprese in questa categoria le attività artigianali di servizio alla casa ed alla persona ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa. Sono escluse da questa categoria le attività insalubri di 1a classe rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34.

- (Gf2.3) Impianti di distribuzione del carburante: per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

c. Settore terziario (Gf3). Attività terziarie di produzione di servizi, ivi comprese le attività ricettive, escluse le attività commerciali elencate alla successiva lettera e (Gf5).

La classificazione per gruppi funzionali del settore terziario è la seguente:

- (Gf3.1) Piccole attività: unità immobiliari aventi  $SLP \leq$  mq 250.

- (Gf3.2) Medie attività: unità immobiliari aventi  $SLP \geq 250$  e  $\leq 1.500$  mq.

- (Gf3.3) Grandi attività: unità immobiliari aventi  $SLP > 1.500$  mq.

- (Gf3.4) Attività ricettive: alberghi, residence e strutture ad essi assimilabili nelle quali la permanenza degli utenti abbia carattere temporaneo e comporti la prestazione di servizi.

Sono comprese in tale gruppo le attività che hanno carattere di complementarietà con la funzione ricettiva, come la convegnistica e i servizi di cura della persona.

- (Gf3.5) Attività di magazzinaggio e autotrasporto: attività non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.

- (Gf3.6) Logistica: attività specificamente destinata a movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.

- (Gf3.7) Attività di commercio all'ingrosso: l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione”.

d. Esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande (Gf4). È considerata attività di somministrazione al pubblico la vendita di alimenti e bevande per il consumo sul posto, ovvero nei locali dell'esercizio o in un'area o superficie aperta al pubblico e appositamente attrezzata, adiacente e/o di pertinenza al locale, ottenuta in concessione o autorizzazione temporanea se pubblica o nella disponibilità dell'operatore se privata. È considerata attività di somministrazione di alimenti e bevande in esercizi non aperti al pubblico l'attività svolta dalle mense aziendali, dagli spacci annessi ad aziende, amministrazioni, enti e scuole nonché quella svolta in forma esclusiva presso il domicilio del consumatore. Gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande sono costituiti da un'unica tipologia così definita: esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione. Sono comprese nel gruppo degli esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, locali di intrattenimento e spettacolo le attività come tali classificate nell'ambito delle vigenti normative di settore e oggetto di specifico regolamento.

e. Commercio al dettaglio (Gf5): l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. Le attività di commercio al dettaglio devono essere esercitate con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:

- alimentare;
- non alimentare.

Sono comprese in tale Gruppo funzionale le attività suddivise a seconda della popolazione comunale ai sensi del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114 e s.m.i., nonché della vigente legislazione regionale.

f. Altre attività terziarie (Gf6) Palestre, centri benessere e SPA

g. Agricoltura (Gf7). Appartengono a questo Gruppo funzionale:

- (Gf7.1) Attività del settore primario quali attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli.

- (Gf7.2) Attività agrituristiche definite, con riferimento alla vigente legislazione regionale, come attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del Codice civile, anche nella forma di società di capitali o di persone, oppure associati tra loro, attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali. Rientrano in tale categoria:

- ospitalità in alloggi o spazi aperti fino a un massimo di sessanta ospiti al giorno;

- somministrazione di pasti e bevande, fino a un massimo di centosessanta ospiti al giorno, con prodotti di produzione propria e/o acquistati da aziende agricole della zona;

- eventi di degustazione di prodotti aziendali;

- attività ricreative, culturali, educative, seminari, di pratica sportiva, fattorie didattiche e/o sociali, agriturismo-venatorie, pesca-turismo, escursionismo e ippoturismo, comunque tese alla valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale.

h. Servizi di vicinato e d'interesse generale (Gf8). Appartengono a questo Gruppo funzionale:

- (Gf8.1) Edifici destinati a servizi pubblici di vicinato: assistenza e asili nido, scuole obbligo, attrezzature religiose e sociali, parcheggi a raso e/o interrati.

- (Gf8.2) Servizi di interesse generale: scuole superiori, uffici delle pubbliche amministrazioni, edifici dei corpi di polizia, servizi sanitari, servizi giudiziari, parcheggi pluripiano, centri sportivi.

- (Gf8.3) Edifici per la residenza pubblica o privata convenzionata: edilizia convenzionata e sovvenzionata, edilizia sociale.

Art. 49 - Destinazioni principali, connesse, escluse

Gli atti del PUC individuano, per i diversi ambiti e per le diverse aree, le vocazioni funzionali comprensive delle destinazioni principali nonché di quelle complementari, accessorie o compatibili; la sostenibilità del rapporto tra la destinazione principale e quelle complementari, accessorie o compatibili eventualmente presenti è valutata, in sede di progetto edilizio od in sede di piano attuativo o di atto di programmazione negoziata, con riferimento alla obiettiva e concreta prevalenza della destinazione principale e della sua effettiva capacità di connotare il nuovo insediamento.

I progetti e gli atti a corredo dei titoli abilitativi o delle denunce di inizio attività individuano anche le destinazioni connesse, cioè quelle che accedono alla destinazione propria (principale, complementare, accessoria o compatibile) dell'unità immobiliare o del compendio di unità

immobiliari costituenti l'insediamento, senza assumere alcuna autonomia fisico-strutturale e/o edilizia e/o funzionale; ad esempio:

- l'ufficio e lo spazio espositivo o commerciale e la mensa connessi ad un'attività industriale od artigianale;
- l'ufficio connesso ad un'attività commerciale;
- l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande ad esclusivo servizio di un insediamento sportivo;
- le attività ricettive (agrituristiche) o di vendita dei prodotti connesse all'azienda agricola.

La destinazione connessa, pertanto, è considerata come parte integrante della destinazione principale e non assume rilevanza sotto il profilo urbanistico-edilizio né sotto i profili urbanizzativo e contributivo a meno che:

- a) occupi una porzione eccedente il 20% della SIp complessiva dell'unità immobiliare o dell'insediamento considerati;
- b) l'ambito fisico-edilizio nel quale è insediata assuma autonomia, anche solo potenziale, così da poter essere trasferito, in proprietà od in uso, separatamente.

Le destinazioni diverse da quelle indicate nelle singole disposizioni di attuazione del PUC e da quelle complementari, accessorie, compatibili o connesse come sopra indicate sono vietate, dovendosi considerare incompatibili con la conformazione strutturale e/o morfologica del manufatto edilizio o con l'assetto funzionale e/o ambientale del contesto urbano.

#### *Zona A: - Centro storico*

La destinazione residenziale è integrata dalle destinazioni ad attività terziarie e di servizio. E' ammesso il cambio di destinazione, mediante interventi diretti di tipo conservativo, per i seguenti usi:

- servizi alle famiglie e alle imprese;
- studi professionali;
- credito e assicurazione;
- attività commerciali;
- sedi di enti, associazioni, fondazioni;
- centri di formazione e ricerca;
- attività culturali e del tempo libero;
- attività artigianali non rumorose e non inquinanti (al solo piano terra) o commerciali nel rispetto dello Strumento di Intervento per l'Apparato Distributivo del Commercio adottato dall'Amministrazione Comunale ai sensi della legge della Regione Campania n. 1/2000.

Gli interventi sugli edifici, anche ai fini del cambio di destinazione, escludono gli incrementi volumetrici, fatta eccezione per soli i volumi tecnici, quali ascensori e locali caldaia, sempre che gli stessi siano realizzati sul fronte opposto a quello principale.

Con riferimento al precedente art. 48 sono ammesse le seguenti destinazioni:

Gf1, Gf2.2, Gf3.1, Gf4, Gf5, Gf6, Gf7.1 (per gli orti urbani), Gf8.1., Gf8.2, Gf8.3.

E' ammesso, mediante intervento diretto, il cambio di destinazione d'uso da residenziale a Gf1, Gf2.2, Gf3.1, Gf4, Gf5, Gf6, Gf7.1 (per gli orti urbani), Gf8.1, Gf8.2, Gf8.3 nel limite del 40% della destinazione residenziale.

#### *Zona B. Residenziale di riqualificazione e di completamento*

La destinazione residenziale è integrata dalle destinazioni ad attività terziarie e di servizio. Destinazioni d'uso: residenze esistenti, commercio, artigianato di produzione (non inquinante e non rumoroso) e di servizio; servizi alle famiglie e alle imprese, centri diagnostici e assistenziali pubblici e privati, centri di riabilitazione e per attività parasanitarie, case - albergo per anziani, studi professionali, credito e assicurazioni, tempo libero, ristorazione e bar, sale per spettacolo, autorimesse.

I centri diagnostici e assistenziali non possono essere compresi nell'edificio unitamente alle abitazioni.

Il cambio di destinazione, nell'ambito di quelle che precedono, avviene tramite l'intervento di ristrutturazione edilizia, mediante la quale vengono realizzati, in conformità alla vigente normativa di settore, i locali specifici, gli impianti e le dotazioni di sicurezza prescritti in relazione alle attività da localizzare. Esclusivamente a tali fini è ammesso l'incremento volumetrico massimo del 20%.

Con riferimento al precedente art. 48 sono ammesse le seguenti destinazioni:

Gf1, Gf2.2, Gf3.1, Gf3.4, Gf4, Gf5, Gf6, Gf7.1 (per gli orti urbani), Gf8.1. Gf8.2, Gf8.3.

#### *Zona C: Sottozona C1 – Residenziale di progetto del primo tipo - e C2 - Residenziale di progetto del secondo tipo*

Nella Zona C sono ammessi programmi costruttivi di iniziativa privata, di iniziativa pubblica e di edilizia sociale. Quest'ultima con gli scopi e le caratteristiche di cui al precedente art. 21.

Ai sensi dell'art. 2, 4° comma, della legge 28.1.1977 n. 10, la quota di edilizia pubblica e sociale è compresa tra il 40% e il 70% del totale,<sup>2</sup> mentre la rimanente percentuale spetta all'edilizia privata.

---

<sup>2</sup> Totale comprensivo delle abitazioni attribuite al recupero dei ruderi e degli edifici in disuso.

Alla Sottozona C1 è attribuita la capacità di 286 alloggi corrispondenti a 1001 stanze, oltre alle unità non residenziali. La somma delle superfici territoriali (St) della Sottozona C1 è di mq 218.000.

La St comprende:

- la superficie da destinare a verde e spazi pubblici attrezzati ai sensi dell'art. 3 del D.I. 2.4.1968 n. 1444 e dell'art. 31 della L.R. Campania 22.12.2004 n. 16;
- la superficie per strade e piazze.

Nell'ambito del comparto di trasformazione, ciascun proprietario cede al comune il 20% della superficie e utilizza il rimanente 80% per l'edificazione delle residenze e degli annessi locali per le attività terziarie.

In funzione del volume unitario dell'alloggio, di mc 400 v x p, a 1001 stanze corrispondono mc 114.400.

La volumetria dei locali non residenziali da destinare ad attività terziarie è di mc 54.500.

Ciascun Ambito si attua per comparti di area minima mq 3000; conseguentemente la cessione al Comune delle aree a destinazione pubblica deve consentire il concorso di estensioni non inferiori a mq 600. Tali estensioni unitarie minime devono essere continue. In ciascun Ambito, per il comparto residuo, ultimo in ordine di attuazione, di area inferiore a mq 3000, la quota da cedere al Comune resta comunque pari al 20%.

E' parimenti del 20% la quota di cessione per l'attuazione del comparto coincidente con un Ambito unico di area inferiore a mq 3000.

Alla Sottozona C2 è attribuita la capacità di 73 alloggi corrispondenti a 255 stanze, oltre alle unità non residenziali. La Superficie territoriale (St) della Sottozona C2 è di mq 55.320.

La St comprende:

- la superficie da destinare a standard ai sensi dell'art. 3 del D.I. 2.4.1968 n. 1444 e dell'art. 31 della L.R. Campania 22.12.2004 n. 16;
- la superficie per strade e piazze.

Nell'ambito del comparto di trasformazione, ciascun proprietario cede al comune il 40% della superficie e utilizza il rimanente 60% per l'edificazione delle residenze e degli annessi locali per le attività terziarie.

In funzione del volume unitario dell'alloggio, di mc 400 v x p, a 255 stanze corrispondono mc 29.200.

La volumetria dei locali non residenziali da destinare ad attività terziarie è di mc 13.830.

Ciascun Ambito si attua per comparti di area minima mq 10.000; conseguentemente la cessione al Comune delle aree a destinazione pubblica deve consentire il concorso di estensioni non inferiori a mq 4.000. Tali estensioni unitarie minime devono essere continue. In ciascun Ambito, per il comparto residuo, ultimo in ordine di attuazione, di area inferiore a mq 10.000, la quota da cedere al Comune resta comunque pari al 40%.

E' parimenti del 40% la quota di cessione per l'attuazione del comparto coincidente con un Ambito unico di area inferiore a mq 10.000.

*Zona D1. Distretto industriale e commerciale di rilevanza sovracomunale (agglomerato ASI).*

Le modalità di intervento e le destinazioni d'uso sono prescritte dalle Norme di attuazione del Piano regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale di Caserta approvato con i D.P.C.M. del 16.1.1968 e del 28.7.1970 e, da ultimo, col DPGRC n. 14066 del 29.12.1980.

*Zona D2. Distretti industriali e commerciali di rilevanza locale esistenti. Riqualficazione e completamento.*

Sono ammesse le destinazioni esistenti purché non inquinanti ovvero dotate degli impianti di trattamento e smaltimento dei reflui e degli scarti di lavorazione secondo le vigenti normative generali e locali. Sono anche ammesse, previo cambio di destinazione d'uso o nelle aree di completamento, le destinazioni d'uso compatibili con la piccola industria e l'artigianato non inquinante, del commercio e dei servizi alle imprese, della ricettività a rotazione d'uso.

E' ammesso, mediante ristrutturazione edilizia, il cambio di destinazione degli edifici dismessi per attività terziarie, commerciali, ricettive, di ristorazione e del tempo libero quali sale per lo spettacolo e convegni, ludoteche, centri di documentazione, alle condizioni stabilite dal precedente secondo comma.

*Zona D3. Aree di progetto a destinazione produttiva per beni e servizi.*

E' destinata agli usi compatibili con la piccola industria e l'artigianato non inquinante, al commercio all'ingrosso, alle produzioni e ai servizi tecnologicamente avanzati, ai laboratori per la ricerca applicata; allo sviluppo delle imprese e alla formazione.

L'attuazione avviene per comparti. L'area minima del comparto è di mq 5.000; conseguentemente la cessione al Comune delle superfici a destinazione pubblica deve consentire il concorso di estensioni non inferiori a mq 750. Tali estensioni unitarie minime devono essere continue. Per il comparto residuo, ultimo in ordine di attuazione, di area inferiore a mq 5.000, la quota da cedere al Comune resta comunque pari al 15%.

E' parimenti del 15% la quota di cessione per l'attuazione del comparto coincidente con un eventuale Ambito unico di area inferiore a mq 5.000.

#### Zona E. Agricola

E' destinata:

a) al verde naturale distinto in boschi, prati e pascoli;

b) alle coltivazioni., che hanno luogo negli spazi

- dei "fondi rustici", cioè l'insieme, anche discontinuo, dei terreni ricadenti nelle zone agricole di cui alla precedente lett. a), costituenti una stessa azienda agricola o un'unica unità produttiva e interrelati da nesso funzionale tecnico-economico sulla base di piani aziendali predisposti ed approvati;

- delle "aziende agricole", cioè i complessi di beni organizzati dagli operatori o imprenditori agricoli per l'esercizio delle attività sui fondi rustici;

- degli "annessi rustici", cioè i complessi di strutture edilizie, anche a carattere associativo, organicamente preordinati alle attività produttive dell'azienda agricola; tra gli annessi rustici sono compresi gli edifici, le costruzioni o i manufatti per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e le industrie forestali, purché riconducibili, per titolarità, proprietaria o fruibilità, all'operatore agricolo e a servizio dell'azienda agricola;

- degli "allevamenti zootecnici", cioè i complessi di edifici e di strutture, correlati da nesso funzionale e produttivo, ricadenti sul fondo rustico e costituenti con esso l'azienda agricola, nella titolarità o disponibilità dell'operatore agricolo.

Le zone agricole sono altresì destinate:

a) all'esercizio delle attività di coltivazione dei fondi rustici, di silvicoltura, di allevamento del bestiame e di altre attività agricole, comprese l'agriturismo e il *bed and breakfast*;

b) alla realizzazione di interventi o di opere edilizie caratterizzati da un accertato rapporto di funzionalità e di interazione con l'azienda agricola ed ascrivibili per titolarità agli operatori agricoli.

Lo svolgimento di attività agrituristiche e di *bed and breakfast* come normate dal precedente art. 30 negli edifici esistenti non costituisce variazione della destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati, purché le attività stesse comportino l'integrazione del reddito dell'attività agricola.

#### Zona F1. Attrezzature e servizi generali pubblici e/o di interesse pubblico esistenti.

Comprende le attrezzature e i servizi pubblici e/o di uso pubblico di scala comunale o sovracomunale. E' distinta nelle seguenti sottozone:

F1.1 – *Uffici comunali*; F1.2 – *Uffici comunali in disuso - da riconvertire*; F1.3 – *Campo sportivo*;  
F1.4 – *Cimitero*.

Nelle Zone F1:

- quando non diversamente previsto da progetti già approvati, l'area da adibire a parcheggio è pari almeno al 20% della St; almeno la metà della residua superficie scoperta deve essere sistemata a verde;
- nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, è consentito l'ampliamento volumetrico necessario ai fini con finalità funzionali e di adeguamento tecnologico e impiantistico alle normative vigenti.

*Zona F2. Attrezzature e servizi generali pubblici e/o di interesse pubblico di progetto.*

La Zona F2 è distinta nelle Sottozone:

F2.1, destinata all'ampliamento dell'esistente area occupata dal campo di calcio con impianti sportivi di rilevanza comunale e sovracomunale - comprendenti gli eventuali volumi per bar, spogliatoi e servizi igienici – quali: palestra, piscina coperta, campi di calcio a cinque o a otto, pallacanestro, pallavolo, tennis nelle rispettive misure regolamentari, nonché le aree attrezzate per le specialità dell'atletica leggera.

F2.2, destinata all'Isola ecologica.

*Zona G. Complessi ricettivi esistenti.*

E' destinata agli edifici per la ricettività alberghiera con relativi locali per i servizi interni come uffici amministrativi, depositi, lavanderia-stiratoria, e aperti al pubblico, quali bar-ristorante, tempo libero e divertimento, garage.

*Zona H. Centri di quartiere*

I centri di quartiere sono destinati ai servizi privati e/o di interesse pubblico comprendenti:

- commercio al dettaglio anche organizzato in centri commerciali;
- studi professionali e uffici privati;
- studi medici polispecialistici e ambulatori;
- case di riposo e centri di riabilitazione;
- sedi e uffici di istituti di credito e assicurativi;
- palestre.

Ai fini dell'attuazione, il comparto coincide di preferenza con l'intero Ambito come delimitato da altre Zone omogenee, da strade pubbliche o dalle aree di standard indicate nei grafici di piano. In

manca, l'area minima del comparto è di mq 2000: L'area da cedere al Comune è pari al 20% della St del comparto; conseguentemente la cessione al Comune delle aree a destinazione pubblica deve consentire il concorso di estensioni non inferiori a mq 400. Tali estensioni unitarie minime devono essere continue. In ciascun Ambito, per il comparto residuo, ultimo in ordine di attuazione, di area inferiore a mq 2000, la quota da cedere al Comune resta comunque pari al 20%.

E' parimenti del 20% la quota di cessione per l'attuazione del comparto coincidente con un Ambito unico di area inferiore a mq 2000.

#### Art. 50 - Indici e Rapporti

Gli indici, i rapporti e le altezze di seguito riportati si intendono massimi. Le distanze si intendono minime.

#### Zona A

Per gli ampliamenti compensativi sono prescritti i seguenti limiti di altezza e di

distanza:  $H_{max}$  = entro i limiti di cui all'art. 8 del D.M. 2.4.1968 n. 1444;

$D_c = H/2$  oppure 0,00;  $D_s = H/2$  oppure in linea con i fabbricati esistenti (per le sopraelevazioni: in elevazione della sagoma esistente);  $D_f =$  minimo m 10,00 oppure in aderenza.

#### Zona B

Per l'edificazione di completamento dei lotti liberi e delle superfici non asservite sono prescritti i seguenti indici e rapporti:

$I_f = mc/mq$  1,1 di cui  $mc/mq$  0,6 per residenze e  $mc/mq$  0,5 per destinazioni non residenziali quali garage, depositi, commercio, studi professionali, uffici;

$R_{cf} = mq/mq$  0,50;  $H_{max} = m$  10,50;

$D_c = H/2$  (minima m 5,00) oppure 0,00;  $D_s = H/2$  oppure in linea con i fabbricati esistenti (per le sopraelevazioni: elevazione della sagoma esistente);

$D_f =$  minima m 10,00 oppure in aderenza.

#### Sottozona C1

Sono prescritti i seguenti Indici e Rapporti:

$I_t = V/St$   $mc/mq$  0,775;

$I_{tr} = V_r/St = mc/mq$  0,525;

$I_{tr} = V_{nr}/St = mc/mq$  0,25.

$R_{cf} = mq/mq$  0,40;  $H_{max} = m$  10,50;

$D_c = H/2$  (minima m 5,00) oppure 0,00;  $D_s = H/2$  oppure in linea con i fabbricati esistenti (per le sopraelevazioni: elevazione della sagoma esistente);  $D_f = H$  (minima m 10,00) oppure in aderenza.

Superficie minima del comparto: mq 3.000; quota di cessione: 20% St.

#### Sottozona C2

Sono prescritti i seguenti Indici e Rapporti:

$I_t = V/St = mc/mq$  0,775;

$I_{tr} = V_r/St = mc/mq$  0,525;

$I_{tr} = V_{nr}/St = mc/mq$  0,25.

$R_{cf} = mq/mq$  0,40;  $H_{max} = m$  10,50:

$D_c = H/2$  (minima m 5,00) oppure m 0,00;  $D_s = H/2$  oppure in linea con i fabbricati esistenti (per le sopraelevazioni: elevazione della sagoma esistente);  $D_f = H$  (minima m 10,00) oppure in aderenza.

Superficie minima del comparto: mq 10.000; quota di cessione: 40% St.

#### Zona D2

Sono prescritti i seguenti indici e rapporti:

$R_{cf} = mq/mq$  0,50;  $H_{max} = mt$  12;  $D_c = H/2$ ;  $D_s = H$ .

Il lotto minimo è di mq 600.

Indice di piantumazione: N. 10/1000 mq.

#### Zona D3

Sono prescritti i seguenti indici e rapporti:

$R_{cf} = mq/mq$  0,50;  $H_{max} = mt$  12;  $D_c = H/2$ ;  $D_s = H$ .

E' ammessa l'edificazione in aderenza sul confine.

Superficie minima del comparto: mq 5.000; quota di cessione: 15% St.

Indice di piantumazione: N. 10/1000 mq.

#### Zona E

Nella Zona E si applicano, in funzione degli usi dettagliati nella carta dell'uso agricolo del suolo, gli indici di fabbricabilità fondiaria fissati dall'art. 1.8 Titolo II dell'Allegato alla L.R. n. 14/82.

Sono prescritte le seguenti altezze e distanze:

$H_{max} = mt\ 8$ ;  $D_c = H/2$  (minima m 5,00) oppure m 0,00;  $D_f = H$  (minima m 10,00) oppure in  
aderenza;  $D_S$ : per le strade esterne ai centri abitati di cui al D.L.vo n. 285/92 “Nuovo Codice della  
Strada”, come da articoli 26 e 27 del D.P.R. n. 495/92; per la altre strade: mt 5.

Per gli impianti produttivi:  $R_{cf} = mq/mq\ 0,05$ ;  $D_C = mt\ 20$ .

Al fine di contenere l'impermeabilizzazione dei suoli, la superficie pavimentata per la realizzazione  
di strade di accesso, piazzole, marciapiedi, aie e altre sistemazioni esterne non deve superare il 10%  
del lotto (0,10 Sf).

#### Zona F1

I complessi edilizi e impiantistici delle attrezzature e dei servizi pubblici e di interesse pubblico  
compresi nella Zona F1 possono essere sottoposti ad interventi di manutenzione ordinaria,  
straordinaria e di ristrutturazione edilizia. Mediante la manutenzione straordinaria e la  
ristrutturazione edilizia i complessi edilizi e impiantistici possono essere adeguati alle normative  
specifiche vigenti e/o sopravvenute anche con l'eventuale conseguente incremento volumetrico.

#### Zona F2

Per la realizzazione dei volumi con le destinazioni specificate nel precedente art. 48 sono  
prescritti i seguenti indici e rapporti massimi:

$I_t = mc/mq\ 0,5$ ;  $I_f = mc/mq\ 0,8$ ;  $R_{cf} = mq/mq\ 0,35$ ;  $H_{max} = m\ 9,00$ ;  $D_s = H$ .

#### Zona G2

Alle aree comprese nella Zona G si applicano gli indici di fabbricabilità fondiaria fissati dall'art. 1.8  
Titolo II dell'Allegato alla L.R. n. 14/82.

Sono prescritte le seguenti altezze e distanze:

$H_{max} = mt\ 8$ ;  $D_C = m\ 5$ ;  $D_f = H$  con un minimo di m 10;  $D_S$ : per le strade esterne ai centri abitati di  
cui al D.L.vo n. 285/92 “Nuovo Codice della Strada”, come da articoli 26 e 27 del D.P.R. n.  
495/92; per la altre strade: mt 5.

E' ammessa l'edificazione sul confine.

Al fine di contenere l'impermeabilizzazione dei suoli, la superficie pavimentata per la realizzazione  
di strade di accesso, piazzole, marciapiedi, aie e altre sistemazioni esterne non deve superare il 5%  
del lotto (0,05 Sf).

## Zona H

Per la realizzazione dei volumi con le destinazioni specificate nel precedente art. 48 sono prescritti i seguenti indici e rapporti massimi:

$I_t = mc/mq$  0,8;  $I_f = mc/mq$  1;  $R_{cf} = mq/mq$  0,40.

$H_{max} = m$  10,00;  $D_s = H/2$ .

E' ammessa l'edificazione in aderenza sul confine.

Superficie minima del comparto: mq 2.000.

## Permeabilità del Suolo

Tutte le superfici fondiari delle Zone omogenee B, C, D, F, G e H, nel rispetto dei Rapporti di copertura stabiliti, devono comprendere una quota permeabile non inferiore al 50% (Indice di permeabilità =  $mq/mq$  0,5). Nel calcolo di tale percentuale possono essere computate le superfici delle coperture se per queste è previsto il recapito delle acque meteoriche negli strati superficiali del suolo.

## CAPO XV. STANDARD URBANISTICI

### Art. 51 - Dotazioni obbligatorie

Le destinazioni specifiche a scuole dell'obbligo, attrezzature di interesse comune, verde e spazi pubblici attrezzati e parcheggi, obbligatorie ai sensi dell'art. 3 del D.I. 2.4.1968 n. 1444, sono specificate per le singole aree nei grafici del Piano programmatico.

In aggiunta alle aree esistenti sono prescritte le seguenti ulteriori dotazioni di piano:

- scuole dell'obbligo: la dotazione minima di aree per le scuole dell'obbligo viene reperita mediante;
- attrezzature di interesse comune:
- verde e spazi pubblici attrezzati
- parcheggi:

La quota di aree da destinare a strade e piazze, verde e spazi pubblici attrezzati e parcheggi da reperire mediante cessione al comune per l'attuazione dei comparti di perequazione della Sottozona C1 a destinazione residenziale, complessivamente ammontante al 20% della St, è ripartita tra l'8% per strade e piazze e il 12% per verde e spazi pubblici attrezzati e parcheggi.

La quota di aree da destinare all'uso pubblico e da reperire mediante cessione al comune per l'attuazione dei comparti di perequazione della Sottozona C2 a destinazione residenziale, complessivamente ammontante al 40% della St, è così ripartita:

- per strade e piazze, il 10%;
- per verde e spazi pubblici attrezzati e parcheggi, il 15%;
- per opere di urbanizzazione secondaria: il 15%.

Le aree da destinare alle opere di urbanizzazione devono essere direttamente accessibili. Le opere di urbanizzazione secondaria, nel caso di comparti adiacenti, devono insistere su aree contigue a cavallo del confine tra i comparti..

### Art. 52 - Indici e rapporti

L'ampliamento delle aree destinate a scuole dell'obbligo, ove possibile, è finalizzato al rispetto del limite di densità corrisponde al volume esistente in rapporto alla superficie asservita per effetto del D.M. 18.12.1975, secondo la tabella contenente l'"Ampiezza minima dell'area necessaria alla costruzione di un edificio scolastico per tipi di scuole e per numero di classi".

Per le altre attrezzature e servizi di standard sono prescritti i seguenti indici e rapporti:

Attrezzature di interesse comune:  $I_f = mc/mq$  1,5;  $R_{cf} = mq/mq$  0,40;  $H_{max} = mt$  8.

Spazi verdi per lo sport e il tempo libero:  $I_f = mc/mq$  0,5;  $R_{Cf} = mq/mq$  0,20;  $H_{max} = mt$  6.

## PARTE QUARTA. NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 53 - Legittimità delle autorizzazioni. Permessi di costruire in sanatoria.

Ove necessarie ai sensi della vigente legislazione, le autorizzazioni degli interventi prescritti o ammessi dalle presenti Norme sugli edifici e sui manufatti esistenti nelle diverse Zone omogenee sono rilasciabili per i soli edifici e/o manufatti legittimamente realizzati o sanati in conformità alle leggi nn. 47/85, 724/94 e 326/03.

Art. 54 - Concessioni e autorizzazioni rilasciate alla data di adozione del P.U.C.

Possono essere realizzati i progetti che, alla data di adozione del presente P.U.C., abbiano ottenuto il Permesso di costruire o per i quali sia stata presentata la DIA o la SCIA nei modi di legge, sempre che sia avvenuto l'inizio dei lavori.