

**COMUNE DI SUCCIVO**  
**PROVINCIA DI CASERTA**

**PIANO URBANISTICO COMUNALE**

(L.R. CAMPANIA N° 16/2004 - L.R. N°13/2008 REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE N°5/2011)

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

ELABORATO

**R 02 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

DATA

Maggio 2022

SCALA

--

**Sindaco**

Dott. Salvatore Papa

**Responsabile del Procedimento**

Arch. Giuseppe De Rosa

**Assessore all'Urbanistica**

Claudio Perrotta

**Responsabile della VAS Autorità Procedente**

Arch./Ing. Michele Punzo

**Coordinatore di Piano**

Arch. Avv. Giovanni Di Grazia

**Progettazione Specialistica**

**Pianificazione Energetica**

Arch. Gioacchino Rosario De Michele

**Progettisti Pianificatori**

Arch. Ernesto Di Serio

Ing. Cesario Belardo

Ing. Domenico Casillo

**Zonizzazione Acustica**

Arch. Giovanni Di Grazia

**Studio Geologico**

Dott. Geol. Alessandro Magliulo

**VAS e Rapporto Ambientale**

Ing. Stefania Perrotta

**Studio Agronomico**

Dott. Agr. Eugenio Di Bello

Approvazione

Adozione

1

Recepimento osservazioni

Agosto 2023

aggiornamento n°

descrizione dell'aggiornamento

data

## Sommario

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	3
CAPO I - Generalità.....	3
Articolo n°1 - Scopo delle norme ed Elenco Elaborati del PUC .....	3
Articolo n°2 - Norme generali .....	4
CAPO II - INDICI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO .....	4
Articolo n°3 - Descrizione degli indici urbanistici.....	4
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO .....	8
CAPO I - ATTUAZIONE DEL PIANO.....	8
Articolo n° 4 - Modalità di attuazione del Piano.....	8
Articolo n°5 - L'intervento urbanistico preventivo .....	8
Articolo n°6 - Intervento edilizio diretto.....	10
Articolo n°7 - Mutamento di destinazione d'uso.....	10
Articolo n°8 - Opere di urbanizzazione .....	10
Articolo n° 9 - L'utilizzazione degli indici e composizione del lotto.....	11
TITOLO III – ZONIZZAZIONE.....	12
CAPO I - ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE.....	12
Articolo n°10 - Zone destinate alla viabilità .....	12
Articolo n° 11 - Spazi di sosta e parcheggi .....	13
Articolo n°12 - Distanze e distacchi nelle varie zone .....	14
Articolo n°13 - Zone omogenee .....	15
CAPO III - ZONE OMOGENEE .....	16
Articolo n°14 - ZONE RESIDENZIALI.....	16
Zona A - CENTRO STORICO.....	19
Zona B – RESIDENZIALE CONSOLIDATA .....	21
Zona B1 – RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO .....	22
Zona B2 – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO – ERS .....	23
Zona RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO DI EDILIZIA SOCIALE – POC 04 “VIA CASERTA” .....	24
Zona B3 – RESIDENZIALE SPARSE.....	24
Zona C – EDILIZIA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE.....	25
Zona D - ZONA DI INSEDIAMENTI ARTIGIANALI PRODUTTIVI.....	27
Zona G - ZONA DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE – ARTIGIANALE CON INSEDIAMENTI RESIDENZIALI.....	29
Zona E - ZONA AGRICOLA.....	31
Zona H – ATTIVITA' TURISTICHE ED ALBERGHIERE .....	37
Zona F – ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE.....	39

Zona IC – ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE .....	46
Zona VA – VERDE ATTREZZATO.....	48
Articolo n°15 VIABILITÀ DI PIANO .....	50
Articolo n°16 DISTANZE DI RISPETTO DA FERROVIE .....	50
Articolo n°17 DISTANZE DI RISPETTO DA LINEE AD ALTA TENSIONE.....	51
Articolo n°18 DISTANZE DI RISPETTO DAL CIMITERO .....	52
Articolo n°19 DISTANZE DI SALVAGUARDIA DALLA VITE MARITATA AL PIOPPO .....	52
Articolo n°20 SALVAGUARDIA DEI RICETTORI IDRICI FINALI .....	52

# TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

## CAPO I - Generalità

### **Articolo n°1 - Scopo delle norme ed Elenco Elaborati del PUC**

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione, che costituiscono parte integrante del PUC ai sensi e per gli effetti dell'art.23 della legge regionale n.16/04, redatte in ossequio della legge 17 agosto 1942 n.1150 e successive modifiche ed integrazioni, nonché delle leggi della regione Campania n.14/82 e n.16/04, disciplinano la tutela dell'ambiente, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, la realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'edificazione di nuovi fabbricati, il restauro ed il risanamento dei fabbricati esistenti, le trasformazioni d'uso, la realizzazione di servizi ed impianti, e qualsivoglia altra opera che comporti mutamenti dello stato fisico del territorio comunale di Succivo.

Il Piano Urbanistico Comunale (PUC), i Piani Urbanistici Attuativi (PUA), il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC), ai sensi dell'art.22 della legge regionale della Campania 22 dicembre 2004 n.16, rappresentano gli strumenti attraverso i quali l'Amministrazione del Comune di Succivo regola la pianificazione di sua competenza nel rispetto delle normative nazionali e regionali vigenti condividendo gli indirizzi e le previsioni delle superiore pianificazione sia regionale (PTR) che provinciale in itinere (PTCP).

Ai sensi della L.R.16/2004, la nuova strumentazione per il governo delle trasformazioni del territorio comunale è costituita da:

- Piano Urbanistico Comunale (PUC) che si configura come lo strumento di pianificazione urbanistica generale che delinea a tempo indeterminato le scelte strategiche e i contenuti strutturali relativi alla tutela e alla valorizzazione ambientale, al riassetto e allo sviluppo del territorio comunale, in coerenza con gli esiti della Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- Atti di Programmazione degli Interventi (API) che, in conformità alle previsioni del PUC e senza modificarne i contenuti, disciplinano gli interventi di tutela, valorizzazione, riqualificazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco di tre anni;
- Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) che individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni, nonché l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie;
- Valutazione Ambientale Strategica (VAS) che individua le condizioni necessarie per garantire la sostenibilità ambientale del PUC e si configura come un processo che accompagna la pianificazione urbanistica comunale dalla definizione delle scelte fino all'attuazione degli interventi.

Il PUC, nel rispetto delle previsioni di cui al D.M. 2 aprile 1968 n.1444 divide il territorio comunale in zone omogenee per ciascuna delle quali sono individuate le specifiche regole operative.

## ***Articolo n°2 - Norme generali***

Gli edifici esistenti alla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale in contrasto con i tipi edilizi e con le destinazioni d'uso previste nel PUC potranno essere oggetto di trasformazioni che li adeguino alle presenti norme. Comunque per gli stessi valgono le norme previste dall'art.3<sup>bis</sup> del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

## **CAPO II - INDICI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO**

### ***Articolo n°3 - Descrizione degli indici urbanistici***

L'edificazione e urbanizzazione, nel territorio comunale, sono regolate dai seguenti indici riportati nelle tabelle.

#### **SUPERFICIE TERRITORIALE (mq.)**

Per superficie territoriale s'intende un'area non inferiore alla superficie minima d'intervento riportata nel piano di zonizzazione e comprende le aree per urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria. La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alle viabilità previste dal PUC (strade, nodi stradali, parcheggi, aree di rispetto) e delle strade pubbliche esistenti perimetralmente all'area.

#### **SUPERFICIE FONDIARIA (mq.)**

Per superficie fondiaria si intende quella parte d'area che risulta dalla superficie territoriale, deducendo le superfici per le opere di urbanizzazione primaria e le superfici per quelle di urbanizzazione secondaria. La superficie fondiaria non può essere inferiore alla superficie minima del lotto.

#### **SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Comprende le aree destinate in generale alla viabilità spazi di sosta e parcheggi ed aree di verde primario secondo il seguente elenco da intendersi indicativo e non esaustivo:

- strade a servizio degli insediamenti;
- strade pedonali e ciclabili;
- spazi di sosta e parcheggio pubblico;
- rete fognaria, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica ivi comprese le eventuali cabine di trasformazione;
- rete di pubblica illuminazione;
- spazi per il verde attrezzato pubblico o condominiale.

### **SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

A norma del 5° comma dell'articolo n° 28 della L.U. essa comprende le aree per l'istruzione, per le attrezzature di interesse comune e per gli spazi pubblici attrezzati, secondo il seguente elenco da intendersi indicativo e non esaustivo:

- asili nido;
- scuole materne;
- scuole dell'obbligo (primarie, secondarie inferiori e superiori);
- attrezzature collettive civiche (centri civici, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali, ecc.);
- attrezzature collettive religiose;
- spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale;
- spazi per il verde sportivo e gli impianti relativi.

### **INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (mc./mq.)**

L'indice di fabbricabilità territoriale esprime il volume massimo in mc., costruibile in ogni mq. di superficie territoriale (non si comprende in tale volume quello relativo ad opere costituenti attrezzature pubbliche), l'indice esprime anche il numero di abitanti insediati su un ettaro di superficie territoriale.

### **INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (mc./mq.)**

L'indice di fabbricabilità fondiaria esprime il volume massimo in mc. costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria.

### **INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (mq./mq.)**

Esprime la superficie massima in mq. costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria.

### **SUPERFICIE DEL LOTTO (mq.)**

Dove è stabilito questo indice rappresenta l'area da edificare, escluse anche le sedi viarie locali, anche se private o da cedere al comune.

### **INDICE DI COPERTURA (mq./mq.)**

Esprime il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

### **SUPERFICIE COPERTA (mq.)**

Area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti come balconi con aggetto minore e/o uguale a 1,50 metri e sporti di gronda, delimitate dalle

superfici esterne delle murature perimetrali. Sono escluse le superfici anche se non aggettanti che non costituiscono volume come appresso definito.

### **SUPERFICIE OCCUPATA (mq.)**

Rappresenta la superficie coperta aumentata della superficie interrata eccedente la superficie coperta (se espressamente previsto nella relativa scheda di zona) e della proiezione dei porticati anche se non computati ai fini della superficie coperta.

### **ALTEZZA DEL FABBRICATO = H**

Media delle altezze delle varie fronti.

### **ALTEZZA DEI FRONTI = HF**

Al fine della determinazione dei distacchi, l'altezza di ciascun fronte del fabbricato è data dalla differenza fra la più bassa delle due quote:

- valore medio della quota marciapiede o della sistemazione esterna;
- piano di calpestio del piano terreno;

e la più alta delle quote:

- piano di calpestio della copertura piana;
- bordo superiore delle linee di gronda.

### **VOLUME = V**

La somma dei prodotti delle Superfici coperta di ogni piano per le relative altezze lorde (misurate da pavimento a pavimento).

### **VOLUME RESIDENZIALE = VR**

La somma dei prodotti delle *Superfici coperta lorda con destinazione residenziale* di ogni piano per le relative altezze lorde (misurate da pavimento a pavimento). Non sono valutate in termini di volumi residenziali le porzioni dei piani seminterrati fuori terra fino ad un'altezza massima di 1,10 m.

### **VOLUME ACCESSORIO = VA**

La somma dei prodotti delle *Superfici coperta lorda con terziaria e/o direzionale* di ogni piano per le relative altezze lorde (misurate da pavimento a pavimento).

### **NUMERO DI PIANI ABITABILI**

Sono piani abitabili quelli in cui si trovano, anche se in misura parziale, locali di cui alle Cat. **A1 — A2 — S1**.

Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di cui alle Cat. S2 — S3, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di cui alle Cat. A1 — A2, appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti ed a condizione che tali espansioni non eccedano 1/10 delta superficie complessive del piano superiore o inferiore.

#### Categorie dei locali:

**A1** - Soggiorni, pranzo, cucine e camere da letto, posti in edifici di abitazione sia collettiva che individuale; Uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici;

**A2** - Negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre; - Laboratori scientifici - tecnici servizi igienici di edifici di cure e ospedalieri; - officine meccanici, laboratori industriali di montaggio o relativi ed attività di lavoro, cucine collettive; Parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite; Magazzini, depositi o archivi dove a permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia. Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni.

**S1** - Servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettive nei complessi scolastici e di lavoro;

**S2** - a) scale che collegano più di due piani; b) corridoi e disimpegni comunicanti, quando superano i 12 mq di superficie o 8 metri di lunghezza; c) magazzini e depositi in genere; d) autorimesse di solo posteggio; e) salette di macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza; lavanderie, stenditoi e legnaie;

**S3** - a) disimpegni inferiori a 12 mq; b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq; c) vani scala colleganti solo due piani; d) salette macchine con funzionamento automatico, salvo le particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza di impianto e gestione.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia.

#### **ACCESSORI**

Per accessori s'intendono quei locali da adibire al servizio diretto dell'agricoltura compresi ricoveri per animali e quelli per l'allevamento industriale, ove previsti.

#### **SPAZI INTERNI PARCHEGGIO**

Per parcheggio s'intende l'area di pertinenza delle costruzioni stesse riservata alla sosta, manovra ed accesso degli autoveicoli (articolo n° 18 della legge 06.08.1987 n° 765).

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

### **CAPO I - ATTUAZIONE DEL PIANO**

#### ***Articolo n° 4 - Modalità di attuazione del Piano***

Il P.U.C., si attua secondo due modi: intervento urbanistico preventivo mediante la formazione di un Piano Urbanistico Attuativo di cui all'art.26 della Legge Regionale della Campania 22 dicembre 2004, n.16 ed intervento edilizio diretto mediante Permesso di Costruire, Segnalazione Certificata di Inizio Attività e/o alternativa al Permesso di Costruire, Comunicazione Inizio Lavori Asseverata, Comunicazione Inizio Lavori o Attività di edilizia libera, rispettivamente normati dagli artt. 10, 22 e 23, 6 del D.P.R. 6.

L'intervento urbanistico preventivo è richiesto per le Zone Territoriali Omogenee come dalle successive schede di intervento.

L'intervento edilizio diretto è consentito per le Zone Territoriali Omogenee come dalle successive schede di intervento.

#### ***Articolo n°5 - L'intervento urbanistico preventivo***

Nelle zone ad intervento urbanistico preventivo la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione del progetto urbanistico di dettaglio; i piani di dettaglio devono rispettare le destinazioni indicate nella tabella dei tipi edilizi e riportate nella tavola di zonizzazione del P.U.C., gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona.

In detti piani di dettaglio, inoltre, dovranno essere indicati le destinazioni d'uso e gli indici di fabbricabilità fondiaria di ogni lotto in modo che la cubatura non risulti superiore alla cubatura risultante dall'applicazione degli indici territoriali ed alla superficie totale dell'intera zona oggetto dell'intervento. L'edificazione nelle zone per le quali vi è l'obbligo delle lottizzazioni è ammessa solo ad avvenuta stipula della relativa convenzione, eccettuate quelle parti espressamente indicate nella tavola riportante la suddivisione in zone omogenee ed Unità di lottizzazione.

La lottizzazione dev'essere sempre estesa ad un numero intero di unità di lottizzazione, che è l'unità minima d'intervento. Quando non siano state delimitate tali unità, le lottizzazioni devono sempre comprendere l'intera estensione della zona omogenea nel cui ambito si situano, quando tali zone abbiano un'area complessiva continua inferiore ai 2500 mq. e, comunque, devono comprendere, quando l'area continua della zona sia superiore ai 25.000 mq, tutti i suoli (compresi quelli indicati nel piano a destinazione d'uso pubblico) racchiusi tra confini di zone omogenee e/o strade esistenti e di progetto.

I proprietari dei terreni ricadenti nelle lottizzazioni dovranno stipulare, quando vorranno costruire, apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale in base alle norme per le lottizzazioni di aree a scopo edificato (L. 06.08.1967 n° 765).

I proprietari dovranno cedere al Comune in proporzione al volume costruibile la quota corrispondente per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nelle zone residenziali ad ogni abitante insediato o previsto corrispondono 80 mc. v.p.p. di costruzione, maggiorati eventualmente di non più di mc. 20 v.p.p. per le destinazioni strettamente connesse alle residenze.

La dotazione di spazi pubblici è fissata in quantità comunque non inferiore a 12 mq./ab., ripartite, salvo i casi che verranno esplicitamente indicati nella presente normativa, come segue:

- a) mq 4,00 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- b) mq 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune : religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., Protezione Civile, ecc.) ed altre;
- c) mq 4,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti. In tali zone non sono comprese le zone di rispetto;
- d) mq 2,00 di area per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'articolo n° 18 della Legge 765/67);

E' comunque fatto obbligo per ogni lottizzazione di lasciare una superficie per viabilità sufficiente alla pubblica circolazione nel rispetto delle sezioni stradali tipo definite nel presente Piano Urbanistico Comunale.

In sede di formazione dei piani di lottizzazione convenzionata possono essere introdotte varianti migliorative alla distribuzione spaziale delle aree nell'ambito delle singole zone omogenee, sempre che a dotazione di spazi pubblici sia superiore a quanto stabilito dal Piano.

Nel caso che il lottizzante sia inadempiente, l'Amministrazione Comunale può sostituirsi ad esso redigendo il piano di lottizzazione.

E' sempre consentito predisporre un Piano Urbanistico Attuativo anche per le Zone Territoriali Omogenee per le quali questa attività non è prevista come obbligo.

L'amministrazione comunale provvede alla stipula di convenzioni disciplinanti i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dai PUA e alla definizione di accordi relativi alla cessione delle aree da parte del soggetto attuatore ed alle modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione. I Piani attuativi sono, quindi, subordinati alla sottoscrizione di una convenzione che preveda, tra l'altro, la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, nei luoghi e nelle quantità minime previste dalle presenti norme.

In sede di elaborazione dei piani attuativi, la verifica delle perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano, qualora queste cadano in prossimità, ma non coincidano, con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno (confini catastali di proprietà, recinzioni, fossati, edifici, limiti di

zona o fasce di rispetto obbligatorie) può portare i perimetri stessi a coincidere con i suddetti elementi di suddivisione reale, senza che ciò costituisca variante al Puc.

#### ***Articolo n°6 - Intervento edilizio diretto***

Nelle zone in cui è richiesto questo intervento, l'edificazione dei singoli lotti è consentita dietro rilascio del Permesso di Costruire, rispettando gli indici edilizi e le destinazioni d'uso previsti.

Per ottenere il Permesso di Costruire, la zona deve essere dotata di urbanizzazione primaria (tale condizione non è richiesta per le zone agricole).

Nei casi in cui le urbanizzazioni primarie non dovessero essere ancora state eseguite i proprietari possono rendersi disponibili a cedere al comune la quota parte per le opere di urbanizzazione prevedendo attraverso un atto unilaterale d'obbligo:

- a) la cessione gratuita al Comune delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria e per le eventuali opere di urbanizzazione secondaria;
- b) riassunzione a carico del titolare del permesso degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria o comunque di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici.

#### ***Articolo n°7 - Mutamento di destinazione d'uso***

Le destinazioni dei suoli e dei fabbricati devono essere indicate nei progetti di intervento diretto e qualsivoglia cambiamento delle stesse, se previste dalle norme, dovrà essere subordinato al rilascio di apposito Permesso di Costruire di variante se ricadenti in Zona Omogenea "A" e Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa al Permesso di Costruire per i mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti per tutte le altre zone omogenee.

#### ***Articolo n°8 - Opere di urbanizzazione***

Le opere di urbanizzazione primaria sono:

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta e di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato;

Le opere di urbanizzazione secondaria sono:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;

- d) delazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere.

#### ***Articolo n° 9 - L'utilizzazione degli indici e composizione del lotto***

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

Tali superfici devono essere vincolate in tal senso trascrivendo il vincolo nei modi e forma di Legge. In entrambi i modi di attuazione, l'area d'intervento minima, fissata dalle presenti norme, può essere costituita anche da più proprietari, nel qual caso il rilascio dell'autorizzazione alla lottizzazione o alla concessione di costruzione, sarà subordinata alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trascrivere alla Conservatoria Immobiliare.

## TITOLO III – ZONIZZAZIONE

### CAPO I - ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

#### ***Articolo n°10 - Zone destinate alla viabilità***

Le zone destinate alla viabilità comprendono le strade, i parcheggi e le aree di rispetto. L'individuazione grafica di tali zone ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera. Le strade interne alle zone d'intervento sono classificate secondo le previsioni del piano, prescindendo dalle attuali caratteristiche e dimensioni, come seguono:

- E strade primarie con funzioni di scorrimento;
- F strade locali con funzione prevalentemente di distribuzione degli autoveicoli;
- G strade interne con funzione di distribuzione capillare degli autoveicoli (comunali e private, a fondo cieco);
- H strade pedonali (o ciclabili) con funzione di distribuzione capillare dei pedoni (comunali e private).

Le strade ricadenti nel territorio comunale, non comprese nel piano, sono classificate secondo l'art.3 del Decreto interministeriale 1 aprile 1968, n. 1444.

Per i progetti di nuove strade/infrastrutture o di riqualificazione delle strade esistenti, le relazioni tra infrastruttura e contesto (territoriale, paesaggistico, ambientale, insediativo) devono essere oggetto di specifica valutazione, attraverso adeguati studi di inserimento, estesi a fasce laterali di profondità variabile, in funzione della natura dell'opera progettata. Detti studi dovranno individuare gli interventi di mitigazione e di compensazione ambientale e di riqualificazione territoriale.

Si individueranno opportune misure per garantire la sicurezza dei pedoni, tramite una rete pedonale continua e interventi relativi alla moderazione della velocità.

Non possono essere previste, a meno di specifiche motivazioni, nuove immissioni sulla viabilità di classifica statale, regionale o provinciale a una distanza inferiore a 500 m con altra immissione già esistente appartenente ad una qualunque delle citate categorie.

La realizzazione di nuove infrastrutture stradali e l'adeguamento delle esistenti alle norme specifiche in materia di inquinamento acustico derivante da traffico veicolare, emanate a livello nazionale o definite dai singoli piani di zonizzazione dei singoli comuni, devono prevedere soluzioni per la riduzione dell'impatto acustico sugli insediamenti latitanti, esistenti e previsti. Tutte le opere e gli accorgimenti progettuali necessari per rispettare i valori di clima acustico prescritti sono poste a carico dei soggetti attuatori, che devono realizzare tali opere contestualmente alla realizzazione o all'adeguamento dell'infrastruttura. Nella realizzazione di barriere acustiche devono essere individuate soluzioni compatibili con il contesto ambientale

e paesaggistico, utilizzando le relative fasce di ambientazione dell'infrastruttura stradale, attraverso un qualificato progetto unitario.

### **Articolo n° 11 - Spazi di sosta e parcheggi**

Gli spazi di sosta e di parcheggio nelle zone residenziali, esistenti e di progetto, e nelle zone destinate ad attrezzature, uffici, negozi e ad impianti di interesse generale e secondo la destinazione d'uso degli edifici, vanno previsti nelle quantità specificate nella tabella 8, come opere di urbanizzazione primaria e di norma calcolati percentualmente alla cubatura teorica costruibile, comunque in misura non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

Gli spazi per parcheggio devono essere ricavati nella stessa costruzione, in aree esterne ma facenti parte del lotto, oppure in maniera promiscua.

Gli spazi per parcheggio possono essere ricavati anche in aree che non fanno parte del lotto, purché siano asservite all'edificio vincolo permanente di destinazione a parcheggio mediante atto di trascrizione a cura del proprietario.

Sono da prevedere anche gli spazi necessari per la sosta, manovra ed accesso degli autoveicoli.

TABELLA - CARATTERISTICHE TECNICHE DELLA SEDE CARRARILE

<b>Categoria</b>	<b>Denominazione</b>	<b>Sezione minima</b> (comprensiva di marciapiede e cunetta)	<b>Sistemazione nodi</b>	<b>Parcheggio</b>	<b>Corsie</b>	<b>Sosta</b>
<b>E</b>	primaria	varia	eventualmente canalizzata o nessuna	regolamento	2	area
<b>F</b>	locale	da m. 6,00 a m. 8,00	eventualmente canalizzata o nessuna	No	2	libera
<b>G</b>	interna	da m 6,00 a m. 4,00	nessuna	No	2	-
<b>E</b>	pedonale	da m.1,50 a m. 2,00	-	-	-	-

CRATTERISTICHE TECNICHE DELLA SEDE CARRABILE

<b>Categoria</b>	<b>Denominazione</b>	<b>Attraversamento pedonale</b>	<b>Distanze minime costruzione/ciglio</b>	<b>Accessi veicolari</b>	<b>Accessi pedonali</b>
<b>E</b>	primaria	regolamento	mt 6,00 - disposizioni del nuovo codice della strada	in progetto	continui
<b>F</b>	locale	regolamento	mt 3,00 – disposizione del nuovo codice della strada	continui	continui
<b>G</b>	interna	libero	mt 3,00 – disposizione del nuovo codice della strada	continui	continui
<b>E</b>	pedonale	-	-	No	-

TABELLA B - SPAZI MINIMI PER PARCHEGGIO DA RISERVARE NELL'AREA DI PERTINENZA DI EDIFICI ED ATTREZZATURE

Destinazione d'uso degli edifici	Superficie di parcheggio
residenziale	mq 1 ogni 10 mc di v
residenziale turistico a rotazione d'uso	mq 80 ogni 100 mq di SU con un minimo di 8 mq/posti tetto
supermercati e centri di vendita	per medie strutture inferiori: 80 mq ogni 100 mq di vendita per le medie strutture superiori: 150 mq ogni 100 mq di vendita
commercio di piccola distribuzione	Senza limitazione di superficie
magazzini deposito	30 ogni 100 mq di SU
cliniche private	50 ogni 100mq di SU
ristoranti, bar, ecc.	mq 100 ogni 100 mq di SU
teatri, cinematografi, luoghi di svago, impianti sportivi	mq 10 ogni posto di capacità dell'impianto
impianti industriali ed artigianali	mq 40 ogni 100 mq di superficie del lotto
uffici e studi professionali	mq 80 ogni 100 mq di superficie utile, 8 mq/posto e nel rispetto delle normative sovracomunali di settore.
scuole dell'obbligo	mq 50 per aula
scuole superiori	mq 40 per aula
ambulatori, uffici pubblici, attrezzature di interesse comune	mq 50 ogni 100 mq di SU

### **Articolo n°12 - Distanze e distacchi nelle varie zone**

In tutte le zone omogenee devono, rispettarsi le distanze minime tra i fabbricati e, confini di proprietà privata, tra fabbricati e fabbricati. Le distanze minime sono stabilite dagli articoli seguenti e riportate nella tabella dei tipi edilizi.

Nelle zone di tipo C e D devono rispettarsi le distanze dal ciglio delle strade primarie, locali, e interne, riportate dai grafici. Ove non riportate valgono quelle della Tabella A e dell'articolo n° 11.

Nelle aree di espansione degli abitati la distanza tra gli edifici e il ciglio delle strade principali non deve essere inferiore a m. 10,00.

Per tutte le costruzioni ricadenti nel territorio comunale, non interessate dal piano di zonizzazione, le distanze dai cigli delle strade esistenti e di progetto, per le quali non sono previste zone di rispetto, sono fissate secondo le norme previste dagli articoli n° 4 e n° 5 del D.M. 01.04.1968. Valgono altresì le disposizioni indicate dal Nuovo Codice della Strada.

### **Articolo n°13 - Zone omogenee**

Il territorio comunale è diviso in zone omogenee, come risulta dalle tavole del P.U.C., secondo la seguente classificazione:

<b>ZONE</b>	<b>DENOMINAZIONE</b>
<b>A</b>	CENTRO STORICO
<b>B</b>	RESIDENZIALE CONSOLIDATA
<b>B1</b>	RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO
<b>B2</b>	RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO – ERS
<b>Ba</b>	EDILIZIA RESIDENZIALE CONSOLIDATA - ERS
<b>B3</b>	RESIDENZIALE SPARSE
<b>C</b>	EDILIZIA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE
<b>D</b>	INSEDIAMENTI ARTIGINALI PRODUTTIVI
<b>E</b>	AGRICOLA
<b>F</b>	ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE
<b>G</b>	COMMERCIALE – ARTIGINALE CON INSEDIAMENTI RESIDENZIALI
<b>H</b>	ATTIVITA' TURISTICHE ED ALBERGHIERE
<b>IC</b>	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE
<b>VA</b>	VERDE ATTREZZATO

*In tutte le zone omogenee, con riferimento al Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico [PSAI] dell'ex Autorità di bacino regionale della Campania Centrale, per tali aree si applica l'art. 17 - Disposizioni generali per le aree a rischio di sprofondamento. Si prescrive l'obbligo propedeutico al rilascio di qualsiasi tipologia di titolo edilizio, dell'accertamento inequivoco dell'assenza di cavità nel sottosuolo. In caso di accertata presenza di cavità nel sottosuolo si procede di conseguenza all'analisi della Risposta Sismica Locale con procedimento ordinario di cui all'art. 7.11.3 delle NTC 2018.*

### **CAPO III - ZONE OMOGENEE**

#### ***Articolo n°14 - ZONE RESIDENZIALI***

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza ma non escludono la destinazione ad alberghi, negozi, uffici, locali di pubblico ritrovo ed attività comunque strettamente connesse alla residenza. Dette zone residenziali sono invece escluse le industrie, gli ospedali, i ricoveri per animali e tutte quelle destinazioni che l'Amministrazione Comunale ritenesse non corrispondenti alle caratteristiche della zona residenziale.

Gli edifici di questo tipo già esistenti nelle zone residenziali potranno essere conservati, ma, se demoliti, non potranno essere sostituiti con analoghe costruzioni.

Sono ammesse stazioni di servizio e di riparazione per autoveicoli purché sia garantita una superficie di parcheggio privata pari ad almeno cinque volte la superficie utile dell'officina e purché i locali siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicano la produzione di rumori e nei quali l'esito sonoro sia contenuto in 60 - 70db. Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni e modifiche e ampliamenti di qualsiasi entità devono essere osservate le norme, le prescrizioni ed i vincoli stabiliti per ciascuna zona e riportati negli articoli seguenti.

Al sensi della Legge Regionale Campania 10 agosto 2022, n.13 "Disposizioni in materia di semplificazione edilizia, di rigenerazione urbana e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente" per perseguire l'obiettivo della riduzione del consumo di suolo, promuove processi di rigenerazione territoriale e urbana rivolti al contenimento dell'espansione urbana e al rinnovamento del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, sono consentiti interventi per i quali sono previsti incentivi volumetrici. Tali incentivi restano esclusi per gli edifici già beneficiari di incrementi volumetrici in deroga agli strumenti urbanistici. L'incentivazione prevede un incremento volumetrico per l'edilizia residenziale fino a un massimo del 20%, per operazioni di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione e del 35 % per interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, con applicazione delle previsioni dell'articolo 3, comma 1 lett. d) del dpr 380/2001. Eventuali ampliamenti consentiti dallo strumento urbanistico comunale per altre finalità sono cumulabili con gli ampliamenti di cui al presente comma nei limiti massimi delle percentuali indicate al periodo precedente.

In deroga agli strumenti urbanistici vigenti è consentito, per uso abitativo, l'ampliamento fino al 20% della volumetria esistente per i seguenti edifici:

- a) edifici residenziali uni-bifamiliari;
- b) edifici di volumetria non superiore ai millecinquecento metri cubi;
- c) edifici residenziali composti da non più di tre piani fuori terra, oltre all'eventuale piano sottotetto. 2.

L'ampliamento di cui al punto precedente è consentito:

- a) su edifici residenziali, la cui restante parte abbia utilizzo compatibile con quello abitativo;
- b) per interventi che non modificano la destinazione d'uso degli edifici interessati,
- c) su edifici residenziali ubicati in aree urbanizzate, nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati di cui al decreto ministeriale n. 1444/1968;
- d) su edifici residenziali ubicati in aree esterne agli ambiti dichiarati in atti formali a pericolosità idraulica e da frana elevata o molto elevata;
- e) su edifici ubicati in aree esterne a quelle definite ad alto rischio vulcanico.

In deroga agli strumenti urbanistici vigenti è consentito l'aumento, entro il limite del 35 %, della volumetria esistente degli edifici residenziali per interventi di demolizione e ricostruzione, da realizzarsi all'interno dell'area nella quale l'edificio esistente è ubicato, di proprietà del soggetto richiedente.

L'aumento di cui al comma 1 è consentito:

- a) nel caso di edifici a destinazione abitativa, la cui restante parte abbia utilizzo compatibile con quello abitativo;
- b) per interventi che non modificano la destinazione d'uso prevalente degli edifici interessati;
- c) nel caso di edifici residenziali ubicati in aree urbanizzate, nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati;
- d) su edifici residenziali ubicati in aree esterne agli ambiti dichiarati in atti formali a pericolosità o rischio idraulico e da frana elevata o molto elevata e) su edifici ubicati in aree esterne a quelle definite ad alto rischio vulcanico. 3. Il numero delle unità immobiliari residenziali originariamente esistenti può variare, purché le eventuali unità immobiliari aggiuntive abbiano una superficie utile non inferiore a sessanta metri quadrati.

Gli interventi precedentemente descritti, non possono essere in ogni caso realizzati:

- a) nelle aree di inedificabilità assoluta imposta con norme o piani statali e regionali;
- b) per edifici realizzati in assenza o in difformità al titolo abilitativo per i quali non sia stato rilasciato idoneo titolo abilitativo in sanatoria;
- c) nelle zone omogenee A degli strumenti urbanistici vigenti, di cui al decreto ministeriale 1444/1968, ad eccezione degli edifici realizzati, ampliati o ristrutturati, anche parzialmente, dopo il 6 agosto 1967, oppure nei casi di demolizione e ricostruzione;
- d) nelle zone omogenee E, degli strumenti urbanistici vigenti, ad eccezione degli ambiti urbanizzati ovvero per edifici con prevalente destinazione residenziale;
- e) nelle zone omogenee B3 – residenziale di recupero insediamenti abusivi, degli strumenti urbanistici;

- f) in aree collocate in territori di riserve naturali o di parchi nazionali o regionali, oltre i limiti imposti dalla legislazione vigente;
- g) su edifici privi di relativo accatastamento;
- h) per edifici definiti di valore storico, culturale ed architettonico dalla normativa vigente, oppure oggetto di tutela dagli strumenti urbanistici o da provvedimenti comunali e con vincolo di inedificabilità assoluta;
- i) per edifici collocati all'interno di aree dichiarate a pericolosità o rischio idraulico elevato o molto elevato, o a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata, o nelle zone ad alto rischio vulcanico;
- j) nelle aree di sviluppo industriale (ASI);
- k) per edifici che hanno beneficiato, a qualsiasi titolo, di misure di incentivazione urbanistica.

## **Zona A - CENTRO STORICO**

### *RESIDENZIALE A TUTELA PER RESTAURO ARCHITETTONICO E RISANAMENTO CONSERVATIVO*

**Zona Territoriale Omogenea "A" centro storico** è costituita dalle parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Detta zona sarà oggetto di aggiornamento del vigente piano di recupero (previsto dalla Legge 457/78 e smi) in sede di attuazione del PUC. Sono comunque ammessi, fino all'aggiornamento del Piano di Recupero del Centro Storico, tutti gli interventi previsti da quest'ultimo.

Il Comune infatti, a norma della Legge 457/78, avvierà la redazione del piano di recupero del patrimonio edilizio ricadente nella zona omogenea al fine di promuovere la conservazione e il restauro dell'edificato storico e la rigenerazione dell'agglomerato degradato nella logica di rigenerazione urbana definita dalla Legge Regionale n. 13/2022.

#### **DESTINAZIONE D'USO:**

1. Residenza;
2. Attrezzature pubbliche;
3. Alberghi, pensioni, ostelli, pubblici esercizi;
4. Uffici pubblici e privati, studi professionali;
5. Attrezzature commerciali;
6. Attrezzature per lo spettacolo, lo svago, lo sport;
7. Laboratori sussidiari attività commerciali;

#### **INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE:**

mc./mq. --

#### **INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA:**

mc./mq. --

#### **ATTREZZATURE:**

Aree per spazi pubblici attrezzature	mq./mq.	--
Aree per parcheggi pubblici	mq./mq.	--
Aree per l'istruzione	mq./mq.	--
Aree per attrezzature d'interesse comune	mq./mq.	--

**ALTEZZA:** --

**NUMERO DEI PIANI:** --

#### **DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI:**

in rapporto all'altezza	m./m.	--
assoluto	m.	--

#### **DISTACCO MINIMO DAI CONFINI:**

in rapporto all'altezza	m./m.	--
assoluto	m.	--

#### **DISTANZE DALLE STRADE:**

Nuovo codice della strada

**STRUMENTO DI ATTUAZIONE:**

Piano Particolareggiato o Piano di Recupero con gli indici da definire in sede al Piano Urbanistico Attuativo sulla base delle volumetrie esistenti.

**NORME PARTICOLARI**

In tale zona vige il divieto assoluto di nuove costruzioni sulle aree libere; esse potranno, in via eccezionale, essere utilizzate per usi sociali e pubblici strettamente necessari.

Gli interventi urbanistici preventivi dovranno conseguire finalità conservativa della struttura viaria ed edilizia attraverso operazioni di restauro, consolidamento statico e ristrutturazione degli edifici esistenti. Gli interventi dovranno inoltre conseguire finalità intese ad elevare lo standard funzionale della zona tenendo conto delle esigenze igieniche di decongestionamento urbano e delle aree da riservare a spazi pubblici e ad attrezzature.

**CARATTERISTICHE D'USO**

Sono vietate destinazioni d'uso per magazzini di deposito, laboratori artigianali e piccole industrie che producono inquinamento atmosferico o acustico o introducono rifiuti inquinanti nelle fognature.

### **Zona B – RESIDENZIALE CONSOLIDATA**

La Zona Territoriale Omogenea B residenziale di primo impianto è costituita dalle parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere puramente ambientale senza particolari interessamenti storici ma che per la loro posizione possono considerarsi parte integrante degli agglomerati storici.

In tale zona è possibile attuare interventi urbanistici, di natura abitativa, che non si discosti dall'esistente patrimonio edilizio. Sono consentite altresì, tutte le destinazioni d'uso per esercizi di vicinato.

#### **DESTINAZIONE D'USO:**

Residenziale.

#### **INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA [IF]:**

mc./mq. 2,00

#### **RAPPORTO DI COPERTURA [RC]:**

mq./mq. 0,40

#### **INDICE DI PERMEABILITÀ SULLA SUPERFICIE LIBERA [I<sub>pm</sub>]:**

mq./mq. > 0,30

**ALTEZZA max [H<sub>max</sub>]:** m 11,00

**NUMERO DEI PIANI:** n. 3,00

**LOTTO MINIMO:** mq 400,00

#### **DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI [D<sub>e</sub>]:**

è prevista la distanza minima di m.10, o pari all'altezza max dei fabbricati, tra pareti finestrate e non.

#### **DISTACCO MINIMO DAI CONFINI [D<sub>c</sub>]:**

è prevista la distanza minima di m.5,00 o pari ad 1/2 dell'altezza max dei fabbricati. E' consentita la costruzione a confine od in aderenza a fabbricati già esistenti a confine.

#### **DISTANZE DALLE STRADE:**

Nuovo codice della strada

#### **STRUMENTO DI ATTUAZIONE:**

Permesso di Costruire.

#### **NORME PARTICOLARI**

In riferimento alle aree di Zona B ricadenti all'interno del Piano Operativo 04 "Via della Canapa", riportate in cartografia con il simbolo Ba, si tratta di interventi di edilizia residenziale sociale a cui si applicano le disposizioni del decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008 e le successive normative statali e regionali.

Sui lotti già edificati, tuttavia, trattandosi di normativa urbanistica subentrante essa non potrà avere valore cogente a meno che non si sia in presenza di interventi di cui alle lettere d), limitatamente agli interventi di integrale demolizione e ricostruzione, e) ed f) dell'art.3 del D.P.R. n.380/01.

### **Zona B1 – RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO**

La zona omogena Residenziale nasce dal consolidamento della zona di espansione residenziale del vecchio piano regolatore generale per effetto dei piani urbanistici attuativi. In tali zone, per i lotti inedificati residui è possibile la realizzazione di edifici residenziali.

#### **DESTINAZIONE D'USO:**

Residenziale.

#### **INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA [IF]:**

mc./mq. 2,10

#### **RAPPORTO DI COPERTURA [RC]:**

mq./mq. 0,33

#### **INDICE DI PERMEABILITÀ SULLA SUPERFICIE LIBERA [Ipm]:**

mq./mq. > 0,30

**ALTEZZA max [Hmax]: m 11,00**

**NUMERO DEI PIANI: m 3,00**

**LOTTO MINIMO: mq 400,00**

#### **DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI [De]:**

è prevista la distanza minima di m.10, o pari all'altezza max dei fabbricati, tra pareti finestrate e non.

#### **DISTACCO MINIMO DAI CONFINI [Dc]:**

è prevista la distanza minima di m.5,00 o pari ad 1/2 dell'altezza max dei fabbricati. E' consentita la costruzione a confine e/o in aderenza solo su un lato.

#### **DISTANZE DALLE STRADE:**

Nuovo codice della strada

#### **STRUMENTO DI ATTUAZIONE:**

Permesso di costruire convenzionato.

#### **NORME PARTICOLARI**

La convenzione dovrà disciplinare le opere di urbanizzazione primarie e secondarie necessarie a garantire gli accessi e i pubblici servizi, la cessione delle aree a standard previsti dal D.M. 1444/68 e la tempistica per l'espletamento del diritto edificatorio.

### **Zona B2 – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO – ERS**

La Zona Territoriale Omogenea B2 residenziale di recupero è costituita dalle parti del territorio interessate da agglomerati urbani degradati che rivestano carattere puramente ambientale senza particolari interessamenti storici ma che per la loro posizione possono considerarsi parte integrante degli agglomerati urbani esistenti.

In tale zona è possibile attuare interventi urbanistici, di natura residenziale sociale ai sensi del decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008 e le successive normative statali e regionali, che non si discosti dall'esistente patrimonio edilizio.

#### **DESTINAZIONE D'USO:**

Edilizia Residenziale Sociale (ERS)

#### **INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA [IF]:**

mc./mq. 1,40

#### **RAPPORTO DI COPERTURA [RC]:**

mq./mq. 0,40

#### **INDICE DI PERMEABILITÀ SULLA SUPERFICIE LIBERA [Ipm]:**

mq./mq. > 0,30

**ALTEZZA max [Hmax]:** m 11,00

**NUMERO DEI PIANI:** n. 3,00

**LOTTO MINIMO:** mq 400,00

#### **DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI [De]:**

è prevista la distanza minima di m.10, o pari all'altezza max dei fabbricati, tra pareti finestrate e non.

#### **DISTACCO MINIMO DAI CONFINI [Dc]:**

è prevista la distanza minima di m.5,00 o pari ad 1/2 dell'altezza max dei fabbricati. E' consentita la costruzione a confine od in aderenza a fabbricati già esistenti a confine.

#### **DISTANZE DALLE STRADE:**

Nuovo codice della strada

#### **STRUMENTO DI ATTUAZIONE:**

Permesso di Costruire.

### **Zona RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO DI EDILIZIA SOCIALE – POC 04 “VIA CASERTA”**

L'intervento proposto per il comprensorio urbanistico ubicato alla Via Caserta, è relativo ad un ambito per la cui trasformazione urbanistica ed edilizia è prevista la individuazione di aree da destinare a edilizia residenziale sociale, di spazi pubblici e di attività collettive, di verde pubblico e di parcheggi, categorie di servizi tutte specificamente individuate dal Decreto Interministeriale n.1444/1968.

L'intervento si compone di:

- Interventi residenziali sociali sul patrimonio esistente “ZONA Ba – EDILIZIA RESIDENZIALE CONSOLIDATA - ERS”
- Interventi residenziali sociali di nuovo impianto “ZONA B2 – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO – ERS”
- Intervento di interesse collettivo “ZONA IC – INTERESSE COLLETTIVO”;
- Intervento di verde attrezzato “ZONA VA – VERDE ATTREZZATO”.

I parametri urbanistici per l'attuazione dei singoli interventi da utilizzare per la realizzazione del Piano operativo 04 “Via Caserta” sono riportati nei paragrafi relative alle singole zone omogenee e dettagliati nel Piano Operativo Comunale 04.

### **Zona B3 – RESIDENZIALE SPARSE**

La zona territoriale omogenea residenziale di recupero degli insediamenti abusivi è caratterizzata da insediamenti consolidati e successivamente condonati nella porzione di zona omogenea E del precedente Piano Regolato Generale a confine con il Comune di Gricignano, denominata Località Cardoni.

Per tale zona non sono consentiti interventi di edificazione né ampliamenti volumetrici per adeguamento igienico sanitario, ampliamenti o sopraelevazioni in forza della Legge Regionale n. 16/2004 e s.m.i. e della Legge Regionale n. 13/2022. Nelle zone B3 è inoltre vietato ampliare la superficie impermeabili dell'edificato.

Sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria rispettivamente ai punti a) e b) del punto 1 dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/01.

### **Zona C – EDILIZIA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE**

In tale zona è possibile conseguire il nuovo e futuro insediamento abitativo. La costruzione di nuovi edifici è subordinata, però, alla formazione ed approvazione, dei piani urbanistici attuativi secondo le normative vigenti, comprendente un'area non inferiore ai mq. 3.000 (tremila).

Se dovessero esistere giustificati motivi ed esigenze particolari, l'intervento lottizzatorio è possibile, con autorizzazione del Consiglio Comunale, effettuarlo anche su aree di più modeste superfici.

Per lotti individuali, di superficie netta inferiore a mq. 1.000 (mille) purché prospicienti strade dotate di urbanizzazione primaria, potrà essere rilasciata regolare permesso di costruire convenzionato, salvo il diritto dei terzi.

#### **DESTINAZIONE D'USO:**

Residenziale.

#### **INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA [IF]:**

mc./mq. 2,10

#### **RAPPORTO DI COPERTURA [RC]:**

mq./mq. 0,33

#### **INDICE DI PERMEABILITÀ SULLA SUPERFICIE LIBERA [Ipm]:**

mq./mq. > 0,30

#### **ATTREZZATURE:**

Aree per spazi pubblici attrezzature	mc./mq.	---
Aree per parcheggi pubblici	mq./mc.	1/10
Aree per l'istruzione	mq./mq.	---
Aree per attrezzature d'interesse comune	mq./mq.	---

Vanno sempre rispettare le indicazioni previste dal D.M. 1444/68.

**ALTEZZA max [Hmax]:** m 14,50

**NUMERO DEI PIANI:** m 4,00

**LOTTO MINIMO:** mq 500,00

#### **DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI [De]:**

è prevista la distanza minima di m.10, o pari all'altezza max dei fabbricati, tra pareti finestrate e non.

#### **DISTACCO MINIMO DAI CONFINI [Dc]:**

è prevista la distanza minima di m.5,00 o pari ad 1/2 dell'altezza max dei fabbricati. E' consentita la costruzione a confine e/o in aderenza solo su un lato.

#### **DISTANZE DALLE STRADE:**

Nuovo codice della strada

#### **STRUMENTO DI ATTUAZIONE:**

Piano urbanistico Attuativo.

### **NORME PARTICOLARI**

Possono essere autorizzate distanze inferiori dei fabbricati dalle strade, solamente nel caso di gruppi di edifici che formano oggetto di lottizzazione convenzionata o piano di zona con funzione plani-volumetrica.

Le nuove edificazioni dovranno garantire l'invarianza della portata delle acque reflue immesse nei recapiti comunali mediante la realizzazione di vasche di laminazione, serbatoi di accumulo o altri sistemi di riuso delle acque.

## **Zona D - ZONA DI INSEDIAMENTI ARTIGIANALI PRODUTTIVI**

Le parti del territorio ricadenti nella zona omogenea ad insediamento artigianale produttivo sono destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi o ad essi assimilati.

L'edilizia artigianale, di tipo produttivo, è consentita in detta Zona D, onde favorire le attività tradizionali, artigianali e commerciali. Su tali zone è consentita un'edificazione regolata da:

### **DESTINAZIONE D'USO:**

Produttivo.

### **INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA [IF]:**

mc./mq. ---

### **RAPPORTO DI COPERTURA [RC]:**

mq./mq. < 0,50

### **INDICE DI PERMEABILITÀ SULLA SUPERFICIE LIBERA [Ipm]:**

mq./mq. > 0,30

### **ATTREZZATURE:**

Aree per spazi pubblici attrezzature	mc./mq.	---
Aree per parcheggi pubblici	mq./mc.	1/10
Aree per l'istruzione	mq./mq.	---
Aree per attrezzature d'interesse comune	mq./mq.	---

Vanno sempre rispettare le indicazioni previste dal D.M. 1444/68.

**ALTEZZA max [Hmax]:** m 7,00

**NUMERO DEI PIANI:** m 2,00

**LOTTO MINIMO:** mq 1000,00

### **DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI [De]:**

è prevista la distanza minima di m.10, o pari all'altezza max dei fabbricati, tra pareti finestrate.

### **DISTACCO MINIMO DAI CONFINI [Dc]:**

è prevista la distanza minima di m.5,00. Non è consentita la costruzione a confine e/o in aderenza solo su un lato.

### **DISTANZE DALLE STRADE:**

Nuovo codice della strada

### **STRUMENTO DI ATTUAZIONE:**

Piano urbanistico Attuativo.

### **NORME PARTICOLARI**

I volumi relativi ai servizi tecnici di funzionamento aziendale quali: centrali tecnologiche, camini, torri di controllo, serbatoi etc. sono esclusi dal suddetto indice di copertura ma costituiscono superficie coperta.

I volumi relativi ai servizi sociali delle aziende insediate, quali uffici, refettori, cucine, circoli ricreativi, sale riunioni, guardiania ed abitazione custode etc. sono compresi nell'indice di copertura di 0,50 già assegnato e non potranno superare il 30% del volume complessivo dell'insediamento artigianale, né superare l'altezza massima di m.7,00.

Sono consentiti ampliamenti degli stabilimenti od aziende esistenti nella misura del 10% delle superfici dell'attività esistente ai sensi del Decreto Sviluppo n. 70/2011 ex Legge 106/2011 e s.m.i.

Le aziende che producono acque reflue dovranno provvedere, a mezzo di opportuni impianti di trattamento, alla loro depurazione prima dell'immissione nella rete urbana di fognatura o nei corsi di acqua naturale. Inoltre, sono tenute a garantire l'invarianza della portata delle acque reflue immesse nei recapiti comunali mediante la realizzazione di vasche di laminazione, serbatoi di accumulo o altri sistemi di riuso delle acque. Le aziende che producono fumi nocivi od altre forme di inquinamento atmosferico dovranno provvedere ad adeguati impianti di purificazione. Dovranno, infine, provvedere alla realizzazione di parcheggi di autoveicoli nella misura minima di mq 1 per ogni 10 mc di costruzione effettuata. Prima dell'insediamento l'Amministrazione dovrà procedere alla formazione di piani particolareggiati. All'Amministrazione potrà sostituirsi il privato in forma singola od associativa, presentando il relativo piano particolareggiato che, passerà all'approvazione del Consiglio Comunale.

## **Zona G - ZONA DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE – ARTIGIANALE CON INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**

In tale zona è possibile conseguire un intervento urbanistico destinato prevalentemente ad attività commerciali con premialità residenziale. La sua trasformazione in area urbana a destinazione produttiva è affidata alla approvazione di più PUA, di iniziativa Pubblica o Privata. All'Amministrazione Pubblica potrà sostituirsi il privato in forma associativa, presentando il relativo piano urbanistico attuativo, nel rispetto dei perimetri dei comparti indicati nelle tavole di zonizzazione, ed in particolare per i comparti G1, G2, G3, G4 e G5.

Le destinazioni d'uso possibili sono: attività di tipo manifatturiero a basso impatto ambientale, di tipo commerciale (di dettaglio e all'ingrosso), artigianale (officine meccaniche e simili).

Alla realizzazione delle volumetrie con le destinazioni d'uso compatibili con la presente zona omogenea, sopra citate, è consentita la realizzazione di 0,6mc/mq di volumetrica da destinare alle residenze. Tali volumi non potranno essere allocati ai piano terra dove è consentita esclusivamente la realizzazione delle volumetrie prevalenti della zona omogenea.

I piani urbanistici attuativi dovranno tener conto nel loro dimensionamento degli standard, delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal D.M. 1444 per i volumi commerciali e per i volumi residenziali ad esclusione degli assi viari.

### **DESTINAZIONE D'USO:**

1. Attività di vendita al dettaglio e all'ingrosso;
2. Uffici;
3. Attività manifatturiere a basso impatto ambientale;
4. Attrezzature per lo spettacolo, lo svago, lo sport, la ristorazione;
5. Laboratori sussidiari attività commerciali;

### **INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE:**

mc./mq. --

### **INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA [IF]:**

mc./mq. 2,00

### **RAPPORTO DI COPERTURA [RC]:**

mq./mq. 0,40

### **INDICE DI PERMEABILITÀ SULLA SUPERFICIE LIBERA [I<sub>pm</sub>]:**

mq./mq. > 0,30

### **INDICE DI PUNTUMAZIONE [I<sub>p</sub>]:**

n./Ha. 50/1

### **ATTREZZATURE:**

Aree per spazi pubblici attrezzature	mq./mq.	0,10
Aree per parcheggi pubblici (residenziale)	mq./mc.	0,10
Aree per parcheggi pubblici (commerciale)	mq./mc.	1,00
Aree per l'istruzione	mq./mq.	--
Aree per attrezzature d'interesse comune	mq./mq.	0,05

**ALTEZZA max [Hmax]:**                **10,50**

**NUMERO DEI PIANI:**                    **3,00**

**DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI [De]:**

in rapporto all'altezza      m./m.    1/1  
assoluto                            m.        10,00

**DISTACCO MINIMO DAI CONFINI [Dc]:**

in rapporto all'altezza      m./m.    0,5/1  
assoluto                            m.        5,00

**DISTANZE DALLE STRADE:**

Nuovo codice della strada

**STRUMENTO DI ATTUAZIONE:**

Piano Urbanistico Attuativo.

**NORME PARTICOLARI**

In tale zona non è consentita l'edificazione a confine e in aderenza. Inoltre, il lotto minimo per la realizzazione dell'intervento, a seguito di Piano Urbanistico Attuativo, è di 1.000,00 mq.

Se dovessero esistere giustificati motivi e/o esigenze particolari, l'intervento è possibile effettuarlo attraverso il permesso a costruire convenzionato disciplinato dall'art. 28 bis del DPR 380/2001 anche su aree di più modeste superfici ma comunque non inferiori a mq 3000 a condizione che le urbanizzazioni primarie siano realizzabili dal richiedente in maniera semplificata oppure siano realizzabili dallo stesso richiedente in quanto ricomprese in un piano urbanistico attuativo vigente.

I nuovi insediamenti dovranno garantire l'invarianza della portata delle acque reflue immesse nei recapiti comunali mediante la realizzazione di vasche di laminazione, serbatoi di accumulo o altri sistemi di riuso delle acque.

Ai fini dell'approvazione dei Piani Attuativi non è consentita la parzializzazione dei perimetri indicati nella tavola di zonizzazione. Per le zone destinate a servizi ed attrezzature, sia pubbliche che private, si sono individuate con le sotto indicate sigle le seguenti attività:

<b><u>AC</u></b>	ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO
<b><u>VP</u></b>	VERDE PUBBLICO ATTREZZATO
<b><u>P</u></b>	PARCHEGGI
<b><u>MC</u></b>	MERCATO
<b><u>P</u></b>	PARCHEGGI
<b><u>IC</u></b>	IMPIANTI AD USO COLLETTIVO (negozi, attività commerciali, attività fieristica, uffici, etc.)
<b><u>IS</u></b>	IMPIANTI PRIVATI SPORTIVI E PER LO SVAGO

## **Zona E - ZONA AGRICOLA**

La Zona Omogenea comprende l'intero ambito extraurbano, che non sia classificato diversamente. In essa è consentita la sola attività agricola e la coltivazione dei fondi.

Sono analogamente consentite tutte le attività di trasformazione, connesse alla coltivazione ed all'allevamento (gli impianti di raccolta, trasformazione, immagazzinaggio, imballaggio nonché quelli dedicati all'allevamento di specie animali, anche ittiche) e quindi anche l'attività edilizia che abbia tale finalità ovvero che obbedisca alle necessità abitative del conduttore.

In detta Zona Omogenea il PUC si attua a mezzo di intervento diretto previo rilascio di permesso di costruire. In detta zona, comprendente tutta la restante parte del territorio non assoggettato a zonizzazione, è consentita l'edificazione al solo servizio delle attività agricole in base alle seguenti regole:

- zona agricola boschiva, pascolizia od incolta:
  - **INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA [IF]: 0,003 mc/mq.**
- zona agricole seminativa od a frutteto
  - **INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA [IF]: 0,03 mc/mq.**
- zona agricola seminativa irrigua con colture pregiate
  - **INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA [IF]: 0,05 mc/mq.**

Nelle zone omogenee E dovranno essere osservate le seguenti norme :

**INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE [IT]: 0,10 mc/mq.**

**DISTACCO MINIMO DAI CONFINI [Dc]: 10,00 m.**

**DISTANZE DALLE STRADE: Nuovo codice della strada**

**LOTTO MINIMO: 8000,00 mq**

Per le predette zone non è consentita la costruzione in aderenza e/o al confine.

Nel computo dei volumi abitativi di cui sopra non sono da conteggiarsi stalle, silos, magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari.

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

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la Conservatoria Immobiliare, il vincolo di inedificabilità a favore del Comune e da riportare, successivamente, su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 (cinquecento) metri cubi.

Nelle zone in oggetto sono consentiti, a titolo puramente eccezionale, attrezzature od impianti sportivi particolari, di tipo rumoroso o turbativi della quiete pubblica, purché l'edificazione dei necessari ed eventuali servizi (legati all'attività specifica) non comporti una volumetria maggiore di quella consentita per la zona agricola di appartenenza.

Nelle zone agricole la concessione ad edificare per le residenze può essere rilasciata per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai

proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli, ai sensi dell'Art. 12 della Legge n.153/75. Solamente nel caso di allevamenti zootecnici (consentiti esclusivamente nelle zone boschive) i valori suddetti delle distanze minime vengono raddoppiati e cioè:

**DISTACCO MINIMO DAI CONFINI [Dc]: 20,00 m.**

**DISTACCO MINIMO DAI CONFINI [Dc]: 40,00 m.**

Per tutte le suddette zone agricole l'indice di fabbricabilità territoriale sarà:

**NDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE [IT]: 0,10 mc/mq.**

### **NORME PARTICOLARI**

#### *Edificabilità del territorio rurale e aperto*

1. L'edificabilità del territorio rurale e aperto è strettamente funzionale all'attività agricola multifunzionale, come definita dall'articolo 2 della legge regionale 6 novembre 2008, n. 15, "Disciplina per l'attività di agriturismo", sia esercitata da imprenditori agricoli professionali definiti ai sensi del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 ("Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura") e nel rispetto del principio del previo riutilizzo dei manufatti esistenti.
2. L'edificabilità rurale comprende:
  - a. manufatti a uso abitativo per gli addetti all'agricoltura;
  - b. annessi agricoli;
  - c. annessi relativi alle attività agrituristiche, ristorative e agricole multifunzionali.

La nuova edificabilità del territorio rurale e aperto, ai sensi dei precedenti commi 1 e 2, è subordinata alle disposizioni di un piano di sviluppo aziendale (Psa).

Per il patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale e aperto si prevedono esclusivamente interventi di restauro conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e sostituzione edilizia con fedele ricostruzione, con attribuzione del premio igienico sanitario pari al 20% della volumetria esistente o ad un massimo di mc. 50 per sub, da destinare esclusivamente a bagno e cucina.

#### *Criteri e modalità dell'edificabilità nel territorio rurale e aperto*

1. La nuova edificazione di manufatti a uso abitativo, ove consentita, avverrà a condizione che, nell'insieme dei fondi rustici dell'azienda agricola interessata, la somma delle superfici fondiari mantenute in produzione, anche secondo diverse qualità colturali, consenta l'edificazione di unità a uso abitativo ciascuna per una superficie lorda di pavimento non inferiore a 160 metri quadrati, in base agli indici di utilizzazione fondiaria rapportati alle qualità delle singole colture, indicati nelle norme di riferimento del relativo sottosistema del territorio rurale.
2. Il Psa, di cui sopra, obbligatorio per l'imprenditore agricolo professionale, contiene:
  - a. la descrizione della situazione attuale dell'azienda;
  - b. la descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e/o delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la gestione degli elementi di naturalità e biodiversità (boschi aziendali, filari arborei, siepi, alberi isolati), delle

- consociazioni tradizionali, delle sistemazioni agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti), anche con riferimento al Codice di buona pratica agricola e alle misure silvoambientali e agroambientali contenuti nel piano di sviluppo rurale;
- c. la descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro agricolo degli aventi titolo, nonché all'adeguamento delle strutture produttive;
  - d. l'individuazione dei fabbricati esistenti e da realizzare e dei relativi fondi collegati agli stessi;
  - e. la definizione dei tempi e le fasi di realizzazione del programma stesso.
3. L'approvazione del Psa, da parte del Comune, costituisce condizione preliminare per il rilascio del permesso di costruzione.
  4. La realizzazione del Psa è garantita da una apposita convenzione, da registrare e trascrivere a spese e a cura del richiedente, che stabilisca in particolare l'obbligo per il richiedente:
    - a. di effettuare gli interventi previsti dal piano di sviluppo aziendale, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali;
    - b. di non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni esistenti o recuperate necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di 20 anni;
    - c. di non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare, per almeno 20 anni dall'ultimazione della costruzione;
    - d. di non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le stesse;
    - e. di rimuovere gli annessi agricoli al termine della validità del piano di sviluppo aziendale, in mancanza di sue proroghe o dell'inserimento degli annessi in un nuovo piano di sviluppo aziendale.
  5. In assenza di Psa, la realizzazione di annessi agricoli, se non diversamente disposto dalle norme specifiche di ciascuna articolazione del territorio rurale e aperto, avverrà nel rispetto delle seguenti superfici massime, detratte le superfici esistenti:
    - a. 20 mq/ha per i primi 3 ettari di superficie fondiaria mantenuta in produzione;
    - b. 10 mq/ha per gli ulteriori 3 ettari di superficie fondiaria mantenuta in produzione;
    - c. 5 mq/ha per gli ulteriori ettari di superficie fondiaria mantenuta in produzione.
  6. La nuova edificazione e la riedificazione di serre fisse, cioè a ciclo ininterrotto, ovvero con ripetizione della stessa specie di prodotto senza soluzione di continuità, se consentita dalle norme specifiche di ciascuna articolazione del territorio rurale e aperto, potrà avvenire con estensione non superiore al 60 per cento della superficie agricola totale (Sat).
  7. La necessità di annessi agricoli in quantità maggiori di quelle indicate al comma 5 deve essere dimostrata da un piano di sviluppo aziendale (Psa).
  8. Gli annessi relativi alle attività agrituristiche, da parte di imprenditori agricoli professionali, se consentiti dalle norme specifiche di ciascuna articolazione del territorio rurale e aperto, saranno consentiti con riferimento al numero massimo di 20 posti letto per esercizio, nel rispetto di ogni altra norma vigente in materia.

#### *Territorio rurale e aperto a preminente valore agronomico-produttivo*

1. Il territorio rurale e aperto a preminente valore agronomico-produttivo comprende le pianure pedemontane e alluvionali nelle quali la multifunzionalità agricola è principalmente imperniata sulla funzione produttiva. In queste aree l'obiettivo delle politiche rurali è sostenere un mosaico di aziende agricole, orientate a produzioni di filiera lunga, con il ricorso a tecniche produttive sostenibili. Le

politiche territoriali di piano sono orientate al contenimento dei consumi di suolo e dei processi di frammentazione dello spazio rurale a opera della maglia infrastrutturale.

2. All'interno del territorio rurale e aperto a preminente valore agronomico-produttivo il Puc persegue l'obiettivo di tutelare la condizione di apertura (openess) del paesaggio rurale; di conservare e rafforzare la capacità delle terre di sostenere i processi produttivi agricoli e zootecnici, mantenendo una elevata qualità delle matrici ambientali: acqua, aria, suoli; di rafforzare gli elementi di diversità culturale e biologica delle aree agricole (filari arborei, alberi isolati, boschetti aziendali, lembi di vegetazione seminaturale associati ai corsi d'acqua minori) mediante il ricorso alle misure contenute nel piano di sviluppo rurale; di mantenere e recuperare le opere e gli schemi di bonifica, che rappresentano nel loro complesso una capillare infrastrutturazione multifunzionale (idraulica, naturalistica, ambientale) a servizio del territorio, con riferimento alle canalizzazioni, agli impianti di sollevamento, alle opere di adduzione e distribuzione, ai borghi ed alle masserie, agli elementi tradizionali di perimetrazione delle unità colturali (filari arborei).
3. Il Puc prevede che la edificazione di ciascuna nuova abitazione rurale sia ammissibile a condizione che, nell'insieme dei fondi rustici dell'azienda agricola interessata, la somma delle superfici fondiarie mantenute in produzione, anche secondo diverse qualità colturali, consenta l'edificazione di ogni unità a uso abitativo con una superficie lorda di pavimento non inferiore a 160 metri quadrati, in base agli indici di utilizzazione fondiaria indicati nella seguente tabella:

<i>Qualità di coltura</i>	<i>Indice di utilizzazione fondiaria [mq/ha]</i>
Colture ortofloricole protette	160,0
Colture orticole di pieno campo, tabacco	53,3
Frutteti	40,0
Vigneti	32,0
Oliveti	26,7
Castagneti da frutto	22,9
Mais	20,0
Cereali, foraggere avvicendate	16,0
Bosco, pascolo, pascolo cespugliato e arborato	5,3

#### *Territorio rurale e aperto di tutela ecologica e per la difesa del suolo*

1. Il territorio rurale e aperto di tutela ecologica e per la difesa del suolo comprende gli spazi agricoli di pertinenza dei corsi d'acqua di rilievo provinciale, caratterizzati da più elevato rischio idraulico secondo la pianificazione di bacino vigente. In queste aree la multifunzionalità agricola è orientata a fini produttivi, alla tutela delle acque, alla mitigazione del rischio idraulico, alla conservazione dei frammenti di habitat ripariali. Queste aree costituiscono i principali corridoi di collegamento ecologico-funzionale della rete ecologica provinciale.
2. In questa parte del territorio il Puc tutela:
  - a. l'integrità fisica degli elementi morfologici costitutivi (alveo, sponde ed aree ripariali, isole fluviali, aree golenali, paleoalvei, meandri abbandonati);

- b. le formazioni naturali e seminaturali presenti e gli elementi diffusi di diversità biologica (siepi, filari arborei, alberi isolati);
  - c. la continuità strutturale e funzionale longitudinale;
  - d. la condizione di apertura (openess) del paesaggio rurale.
3. Il Puc promuove:
- a. il recupero naturalistico e ambientale dei tratti dei corsi d'acqua interessati da processi di degrado con il ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica (Dpgr 574/2002);
  - b. il rafforzamento degli elementi di diversità culturale e biologica delle aree agricole (filari arborei, alberi isolati, lembi di vegetazione seminaturale associati ai corsi d'acqua minori) mediante il ricorso alle misure contenute nel piano di sviluppo rurale;
  - c. la tutela e il recupero funzionale delle opere e degli schemi di bonifica, che rappresentano nel loro complesso una capillare infrastrutturazione multifunzionale (idraulica, naturalistica, ambientale) a servizio del territorio, con riferimento alle canalizzazioni, agli impianti di sollevamento, alle opere di adduzione e distribuzione, ai borghi ed alle masserie, agli elementi tradizionali di perimetrazione delle unità colturali (filari arborei);
  - d. l'inserimento ambientale delle nuove opere, edificazioni, impianti tecnologici, corridoi infrastrutturali in posizione marginale, e comunque in modo da assicurare la continuità longitudinale delle funzioni ecologiche e idrologiche;
  - e. la bonifica dei siti inquinati finalizzata al recupero multifunzionale, al restauro ambientale, paesaggistico e naturalistico, con la possibilità di destinare le aree alla ricreazione, al tempo libero, allo sport, ad attività culturali, alla vita all'aria aperta, alle colture bioenergetiche e no food, alla forestazione urbana;
  - f. gli interventi di fruizione naturalistica e sportiva dei corpi d'acqua e dei relativi alvei, nel rispetto delle tutele e delle condizioni di cui all'articolo 21.
4. Il Puc consente la realizzazione di nuovi edifici a uso abitativo e di annessi agricoli, quando non in contrasto con le norme dei piani stralcio di bacino di competenza delle autorità di bacino. L'edificazione di ciascuna nuova abitazione rurale è ammissibile a condizione che, nell'insieme dei fondi rustici dell'azienda agricola interessata, la somma delle superfici fondiari mantenute in produzione, anche secondo diverse qualità colturali, consenta l'edificazione di ogni unità a uso abitativo con una superficie lorda di pavimento non inferiore a 160 metri quadrati, in base agli indici di utilizzazione fondiaria indicati nella seguente tabella:

<i>Qualità di coltura</i>	<i>Indice di utilizzazione fondiaria [mq/ha]</i>
Colture ortofloricole protette	160,0
Colture orticole di pieno campo, tabacco	53,3
Frutteti	40,0
Vigneti	32,0
Oliveti	26,7
Castagneti da frutto	22,9
Mais	20,0
Cereali, foraggere avvicendate	16,0
Bosco, pascolo, pascolo cespugliato e arborato	5,3

*Territorio rurale e aperto complementare alla città*

1. Il territorio rurale e aperto complementare alla città comprende le parti del territorio rurale intorno all'attuale territorio urbano e delimitate all'esterno dalle tracce della centuriazione.
2. Il territorio rurale e aperto complementare alla città è destinato dal Puc ad attività rurali in regime di inedificabilità, salvo il recupero dell'edilizia esistente, anche al fine di dotare tale territorio delle attrezzature essenziali di cui al comma successivo, senza incremento del carico insediativo.
3. Può altresì ospitare attrezzature di verde pubblico e spazi per attività ricreative e sportive senza nuova edificazione anche attraverso la realizzazione di un parco agricolo urbano, come previsto dalla legge della regione Campania 17/2003.

## **Zona H – ATTIVITA' TURISTICHE ED ALBERGHIERE**

In tali zone sono consentiti interventi urbanistici al solo fine di conseguire attività turistiche ed alberghiere (come pensioni familiari, ristoranti, motel ed alberghi di modesta entità).

Su tali zone è consentita un'edificazione regolata da:

### **DESTINAZIONE D'USO:**

Attività turistico alberghiero;

### **INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE [IT]:**

mc./mq. --

### **INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA [IF]:**

mc./mq. 2,00

### **RAPPORTO DI COPERTURA [RC]:**

mq./mq. 0.33

### **INDICE DI PERMEABILITÀ SULLA SUPERFICIE LIBERA [Ipm]:**

mq./mq. > 0,30

### **ATTREZZATURE:**

Aree per spazi pubblici attrezzature	mq./mq.	0,10
Aree per parcheggi pubblici	mq./mq S.U.	8/10 oppure 8 mq/posto letto
Aree per l'istruzione	mq./mq.	--
Aree per attrezzature d'interesse comune	mq./mq.	0,05

**ALTEZZA max [Hmax]:** m 10,00

**NUMERO DEI PIANI:** n. 3,00

**LOTTO MINIMO:** mq 1500,00

### **DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI [De]:**

in rapporto all'altezza m./m. 1/1  
assoluto m. 10,00  
Non è consentita la costruzione in aderenza.

### **DISTACCO MINIMO DAI CONFINI [Dc]:**

in rapporto all'altezza m./m. 0,5/1  
assoluto m. 5,00  
Non è consentita la costruzione a confine.

### **DISTANZE DALLE STRADE:**

Nuovo codice della strada

### **STRUMENTO DI ATTUAZIONE:**

Permesso di costruire

### **NORME PARTICOLARI**

I nuovi insediamenti dovranno garantire l'invarianza della portata delle acque reflue immesse nei recapiti comunali mediante la realizzazione di vasche di laminazione, serbatoi di accumulo o altri sistemi di riuso delle

acque. Si precisa che relativamente alle superficie standard a parcheggio si rimanda alle normative sovracomunali di settore.

### **Zona F – ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE**

E' consentita l'edificazione di attrezzature ed impianti di interesse generale, quali banche, agenzie commerciali, ambulatori etc. E' consentita, puranche, l'utilizzazione per opere di interesse comunale secondo le quantità previste dal D.M. 2-4-1968.

Per tale zona l'edificazione è regolata da:

#### **DESTINAZIONE D'USO:**

STRUTTURE DI INTERESSE GENERALE;

#### **INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE [IT]:**

mc./mq. --

#### **INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA [IF]:**

mc./mq. 1,50

#### **RAPPORTO DI COPERTURA [RC]:**

mq./mq. ---

#### **INDICE DI PERMEABILITÀ SULLA SUPERFICIE LIBERA [Ipm]:**

mq./mq. ---

**ALTEZZA max [Hmax]:** m 7,00

**NUMERO DEI PIANI:** n. 2,00

#### **DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI [De]:**

assoluto m. 10,00

#### **DISTACCO MINIMO DAI CONFINI [Dc]:**

assoluto m. 5,00

#### **DISTANZE DALLE STRADE:**

Nuovo codice della strada

#### **STRUMENTO DI ATTUAZIONE:**

Permesso di costruire

#### **NORME PARTICOLARI**

Al fine di reperire aree per la realizzazione di opere pubbliche si applicano i principi della perequazione, secondo un nuovo modo di concepire la pianificazione urbanistica, dell'acquisizione, a prezzi agricoli o nulli, dei suoli da destinare a finalità collettive, anche per il perseguimento dell'equità distributiva della rendita fondiaria. Il principio perequativo si fonda sul cosiddetto principio di indifferenza, per il quale ai suoli va data una capacità edificatoria che non deriva dalle destinazioni d'uso dello strumento urbanistico generale. La nuova domanda di pianificazione trova la sua ragione nella necessità di assicurare il risultato delle scelte pianificatorie in luogo della sola fissazione delle prescrizioni urbanistiche. Di qui la diversa articolazione del piano urbanistico in piano strutturale ed operativo, al fine di rendere maggiormente flessibile per determinati ambiti territoriali la fissazione delle prescrizioni urbanistiche determinando, in uno con gli interessi privati,

l'individuazione della scelta migliore d'uso del territorio, ma soprattutto garantendo che alla fissazione delle prescrizioni segua simultaneamente l'attuazione delle scelte concordate.

Il PUC individua nelle tavole POC.01 - "Parco Urbano di Teverolaccio", POC.02 - "Parco urbano del Montegrappa" e POC.01 "Via Cicerone" gli ambiti soggetti a perequazione urbanistica; tali ambiti corrispondono alle "Aree di Trasformazione", sia che si tratti di aree unitarie, sia che si tratti di aree adiacenti e collegate funzionalmente; in questo caso queste sono definite come "coordinate" e considerate dal PUC in modo solidale, come se si trattasse di un'unica area.

Le presenti norme definiscono le regole della perequazione urbanistica e in particolare la partecipazione pro quota dei vari proprietari agli impegni e alle possibilità di trasformazione previsti dal PUC; la trasformazione urbanistica avverrà in base alle prescrizioni contenute nelle presenti norme, nelle tavole POC.01, 02, 03 e alle indicazioni progettuali contenute nel Piano Operativo, indipendentemente dalla struttura proprietaria originaria.

I nuovi comparti edificatori dovranno garantire l'invarianza della portata delle acque reflue immesse nei recapiti comunali mediante la realizzazione di vasche di laminazione, serbatoi di accumulo o altri sistemi di riuso delle acque.

#### **Piano operativo POC.01 – "Parco Urbano di Teverolaccio"**

Lo stralcio operativo riguarda le aree della città classificate dal Piano strutturale come zone F1 e riguardano alcuni spazi da destinare in parte ad uso pubblico per la riconnessione di tali aree e la città consolidata.

La finalità del PUC è di promuovere un completamento integrato dell'urbanizzato esistente, riequilibrando la dotazione di standard urbanistici generali e ridefinendo la soglia con l'ambito periurbano rurale, nel rispetto dei seguenti parametri per la zona F1:

- le quantità edificate, siano esse di recupero o di nuova costruzione, non dovranno superare l'indice territoriale di comparto edificatorio  $I_{tc} = 1,20$  mc/mq.;
- la destinazione caratterizzante è di un parco pubblico naturalistico, sociale e culturale integrato con funzioni turistiche;
- l'attuazione dovrà rispettare i seguenti parametri:

##### **DESTINAZIONE D'USO:**

Residenziale.

##### **INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE [IT]:**

mc./mq.                      1,20

##### **RAPPORTO DI COPERTURA [RC]:**

mq./mq.                      0,33

##### **INDICE DI PERMEABILITÀ SULLA SUPERFICIE LIBERA [Ipm]:**

mq./mq.                      > 0,30

##### **ATTREZZATURE:**

Aree per spazi pubblici attrezzature	mc./mq.	---
Aree per parcheggi pubblici	mq./mc.	1/10
Aree per l'istruzione	mq./mq.	---
Aree per attrezzature d'interesse comune	mq./mq.	---

Vanno sempre rispettare le indicazioni previste dal D.M. 1444/68.

**ALTEZZA max [Hmax]:** m 14,00

**NUMERO DEI PIANI:** m 4,00

**LOTTO MINIMO:** mq 500,00

**DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI [De]:**

è prevista la distanza minima di m.10, o pari all'altezza max dei fabbricati, tra pareti finestrate e non.

**DISTACCO MINIMO DAI CONFINI [Dc]:**

è prevista la distanza minima di m.5,00 o pari ad 1/2 dell'altezza max dei fabbricati. E' consentita la costruzione a confine e/o in aderenza solo su un lato.

**DISTANZE DALLE STRADE:**

Nuovo codice della strada

**STRUMENTO DI ATTUAZIONE:**

Piano urbanistico Attuativo.

Nella zona F1<sub>Teverolaccio</sub>, la disciplina operativa perimetra:

- L'area del comparto edificatorio su cui deve elaborarsi il Piano Urbanistico Attuativo per una estensione di 36.341,40 mq.;
- le aree a standard di carattere generale, da trasferire gratuitamente all'amministrazione comunale, distinguendo tra quelle destinate a verde pubblico attrezzato e altri spazi pubblici fruibili (piazza, parcheggio, ecc.) saranno nel totale 84.796,60 mq;
- il volume dei nuovi fabbricati sarà rappresentato da un indice territoriale di comparto residenziale  $I_{tcr} = 1,02$  mc/mq; ed un indice territoriale di comparto terziario  $I_{tct} = 0,18$  mc/mq.;

Nella zona destinata ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico, F1 inclusa nello stralcio operativo, la disciplina operativa perimetra, oltre a quanto stabilito al punto c) del comma precedente:

- I lotti specialistici, dove sono localizzate le attività e le attrezzature di nuovo impianto (per l'istruzione, lo sport, la ricreazione) da realizzarsi nel rispetto dei parametri e delle funzioni stabilite dal Piano strutturale.
- le aree aperte alla libera fruizione del pubblico, non recintabili, da trasferire, nel caso di intervento privato, gratuitamente all'amministrazione comunale per la realizzazione di verde e spazi lastricati attrezzati o parcheggi pubblici.
- I lotti dove insediare i nuovi fabbricati, da rispettare nel progetto architettonico, con le flessibilità consentite dal salto di scala e di dettaglio progettuale.

Le previsioni di cui sopra possono essere attuate mediante Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata esclusivamente nel caso in cui vengano cedute gratuitamente alla proprietà pubblica le aree di cui ai precedenti punti entro 30 mesi dall'approvazione del Piano urbanistico comunale. In questo caso, il proponente acquisisce a tempo indeterminato i diritti edificatori da esercitare sulle aree definite nelle tavole grafiche, da declinare secondo un progetto architettonico rispettoso anche delle condizioni dettagliate precedentemente. La cessione delle aree a standard e delle aree aperte delle attrezzature è accompagnata da un atto di convenzionamento nel quale è facoltà dell'amministrazione richiedere, anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione, l'impegno alla realizzazione delle sistemazioni dello spazio pubblico.

Allo scadere del termine dei 30 mesi dall'approvazione del Puc, le previsioni operative relativi all'attuazione del principio perequativo decadono e sarà facoltà dell'amministrazione, per le aree di interesse generale, procedere mediante progetti di pubblica utilità.

### **Piano operativo POC.02 – “Parco Urbano del Montegrappa”**

Lo stralcio operativo riguarda le aree della città classificate dal Piano strutturale come zone F2 e riguardano alcuni spazi da destinare in parte ad uso pubblico per la riconnessione di tali aree e la città consolidata.

La finalità del PUC è di promuovere un completamento integrato dell'urbanizzato esistente, riequilibrando la dotazione di standard urbanistici generali e ridefinendo la soglia con l'ambito periurbano rurale, nel rispetto dei seguenti parametri per la zona F2:

- le quantità edificate, siano esse di recupero o di nuova costruzione, non dovranno superare l'indice territoriale di comparto edificatorio  $I_{tc} = 1,20$  mc/mq.;
- la destinazione caratterizzante è di un parco pubblico centro sociale culturale integrato con funzioni turistiche;
- l'attuazione dovrà rispettare i seguenti parametri:

#### **DESTINAZIONE D'USO:**

Residenziale.

#### **INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE [IT]:**

mc./mq. 1,20

#### **RAPPORTO DI COPERTURA [RC]:**

mq./mq. 0,33

#### **INDICE DI PERMEABILITÀ SULLA SUPERFICIE LIBERA [I<sub>pm</sub>]:**

mq./mq. > 0,30

#### **ATTREZZATURE:**

Aree per spazi pubblici attrezzature	mc./mq.	---
Aree per parcheggi pubblici	mq./mc.	1/10
Aree per l'istruzione	mq./mq.	---
Aree per attrezzature d'interesse comune	mq./mq.	---

Vanno sempre rispettare le indicazioni previste dal D.M. 1444/68.

**ALTEZZA max [H<sub>max</sub>]:** m 14,00

**NUMERO DEI PIANI:** m 4,00

**LOTTO MINIMO:** mq 500,00

#### **DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI [D<sub>e</sub>]:**

è prevista la distanza minima di m.10, o pari all'altezza max dei fabbricati, tra pareti finestrate e non.

#### **DISTACCO MINIMO DAI CONFINI [D<sub>c</sub>]:**

è prevista la distanza minima di m.5,00 o pari ad 1/2 dell'altezza max dei fabbricati. E' consentita la costruzione a confine e/o in aderenza solo su un lato.

#### **DISTANZE DALLE STRADE:**

Nuovo codice della strada

## **STRUMENTO DI ATTUAZIONE:**

Piano urbanistico Attuativo.

Nella zona F2<sub>Montegrappa</sub>, la disciplina operativa perimetra:

- L'area del comparto edificatorio su cui deve elaborarsi il Piano Urbanistico Attuativo per una estensione di 6.432 mq.;
- le aree a standard di carattere generale, da trasferire gratuitamente all'amministrazione comunale, distinguendo tra quelle destinate a verde pubblico attrezzato e altri spazi pubblici fruibili (piazza, parcheggio, ecc.) saranno nel totale 15.008 mq.;
- il volume dei nuovi fabbricati sarà rappresentato da un indice territoriale di comparto residenziale  $I_{tcr} = 1,02$  mc/mq.; ed un indice territoriale di comparto terziario  $I_{tct} = 0,18$  mc/mq.;

Nella zona destinata ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico, F2 inclusa nello stralcio operativo, la disciplina operativa perimetra, oltre a quanto stabilito al punto c) del comma precedente:

- I lotti specialistici, dove sono localizzate le attività e le attrezzature di nuovo impianto (per l'istruzione, lo sport, la ricreazione) da realizzarsi nel rispetto dei parametri e delle funzioni stabilite dal Piano strutturale.
- le aree aperte alla libera fruizione del pubblico, non recintabili, da trasferire, nel caso di intervento privato, gratuitamente all'amministrazione comunale per la realizzazione di verde e spazi lastricati attrezzati o parcheggi pubblici.
- I lotti dove insediare i nuovi fabbricati, da rispettare nel progetto architettonico, con le flessibilità consentite dal salto di scala e di dettaglio progettuale.

Le previsioni di cui sopra possono essere attuate mediante Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata esclusivamente nel caso in cui vengano cedute gratuitamente alla proprietà pubblica le aree di cui ai precedenti punti entro 30 mesi dall'approvazione del Piano urbanistico comunale. In questo caso, il proponente acquisisce a tempo indeterminato i diritti edificatori da esercitare sulle aree definite nelle tavole grafiche, da declinare secondo un progetto architettonico rispettoso anche delle condizioni dettagliate precedentemente. La cessione delle aree a standard e delle aree aperte delle attrezzature è accompagnata da un atto di convenzionamento nel quale è facoltà dell'amministrazione richiedere, anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione, l'impegno alla realizzazione delle sistemazioni dello spazio pubblico.

Allo scadere del termine dei 30 mesi dall'approvazione del Puc, le previsioni operative relativi all'attuazione del principio perequativo decadono e sarà facoltà dell'amministrazione, per le aree di interesse generale, procedere mediante progetti di pubblica utilità.

### **Piano operativo POC.03 – “Via Cicerone”**

Lo stralcio operativo riguarda le aree della città classificate dal Piano strutturale come zone F3 e riguardano alcuni spazi da destinare in parte ad uso pubblico per la riconnessione di tali aree e la città consolidata.

La finalità del PUC è di promuovere un completamento integrato dell'urbanizzato esistente, riequilibrando la dotazione di standard urbanistici generali in prossimità di aree densamente edificate e ridefinendo la soglia con l'ambito periurbano rurale, nel rispetto dei seguenti parametri per la zona F3:

- le quantità edificate, siano esse di recupero o di nuova costruzione, non dovranno superare l'indice territoriale di comparto edificatorio  $I_{tc} = 1,02$  mc/mq.;
- la destinazione caratterizzante è di un parco pubblico centro sociale culturale integrato con funzioni turistiche;
- l'attuazione dovrà rispettare i seguenti parametri:

**DESTINAZIONE D'USO:**

Residenziale.

**INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE [IT]:**

mc./mq. 1,02

**RAPPORTO DI COPERTURA [RC]:**

mq./mq. 0,33

**INDICE DI PERMEABILITÀ SULLA SUPERFICIE LIBERA [Ipm]:**

mq./mq. &gt; 0,30

**ATTREZZATURE:**

Aree per spazi pubblici attrezzature	mc./mq.	---
Aree per parcheggi pubblici	mq./mc.	1/10
Aree per l'istruzione	mq./mq.	---
Aree per attrezzature d'interesse comune	mq./mq.	---

Vanno sempre rispettare le indicazioni previste dal D.M. 1444/68.

**ALTEZZA max [Hmax]:** m 14,00**NUMERO DEI PIANI:** m 4,00**LOTTO MINIMO:** mq 500,00**DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI [De]:**

è prevista la distanza minima di m.10, o pari all'altezza max dei fabbricati, tra pareti finestrate e non.

**DISTACCO MINIMO DAI CONFINI [Dc]:**

è prevista la distanza minima di m.5,00 o pari ad 1/2 dell'altezza max dei fabbricati. E' consentita la costruzione a confine e/o in aderenza solo su un lato.

**DISTANZE DALLE STRADE:**

Nuovo codice della strada

**STRUMENTO DI ATTUAZIONE:**

Piano urbanistico Attuativo.

Nella zona F3<sub>Via Cicerone</sub>, la disciplina operativa perimetra:

- L'area del comparto edificatorio su cui deve elaborarsi il Piano Urbanistico Attuativo per una estensione di 1.837,00 mq.;
- le aree a standard di carattere generale, da trasferire gratuitamente all'amministrazione comunale, distinguendo tra quelle destinate a verde pubblico attrezzato e altri spazi pubblici fruibili (piazza, parcheggio, ecc.) saranno nel totale 2.480,00 mq.;
- il volume dei nuovi fabbricati sarà rappresentato da un indice territoriale di comparto residenziale Itcr = 1,02 mc/mq.;

Nella zona destinata ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico, F3 inclusa nello stralcio operativo, la disciplina operativa perimetra, oltre a quanto stabilito al terzo punto del comma precedente:

- le aree aperte alla libera fruizione del pubblico, non recintabili, da trasferire, nel caso di intervento privato, gratuitamente all'amministrazione comunale per la realizzazione di verde e spazi lastricati attrezzati o parcheggi pubblici.
- I lotti dove insediare i nuovi fabbricati, da rispettare nel progetto architettonico, con le flessibilità consentite dal salto di scala e di dettaglio progettuale.

Le previsioni di cui sopra possono essere attuate mediante Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata esclusivamente nel caso in cui vengano cedute gratuitamente alla proprietà pubblica le aree di cui ai precedenti punti entro 30 mesi dall'approvazione del Piano urbanistico comunale. In questo caso, il proponente acquisisce a tempo indeterminato i diritti edificatori da esercitare sulle aree definite nelle tavole grafiche, da declinare secondo un progetto architettonico rispettoso anche delle condizioni dettagliate precedentemente. La cessione delle aree a standard e delle aree aperte delle attrezzature è accompagnata da un atto di convenzionamento nel quale è facoltà dell'amministrazione richiedere, anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione, l'impegno alla realizzazione delle sistemazioni dello spazio pubblico.

Allo scadere del termine dei 30 mesi dall'approvazione del Puc, le previsioni operative relativi all'attuazione del principio perequativo decadono e sarà facoltà dell'amministrazione, per le aree di interesse generale, procedere mediante progetti di pubblica utilità.

### **Zona IC – ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE**

La zona IC comprende le aree pubbliche e/o privato di suo pubblico, occupate da (o destinate ad accogliere) istituzioni, servizi pubblici, attrezzature ed impianti a servizio delle zone residenziali e delle zone produttive. Esse hanno lo scopo di garantire la necessaria infrastrutturazione, soddisfacendo gli standard di legge, e di qualificare al contempo l'ambiente urbano.

La zona ad interesse collettivo, come riportato nella tavola grafica di zonizzazione, si articola in:

- Municipio;
- Poste;
- Chiese e Strutture Religiose;
- Farmacie;
- Centri Sportivi;
- Canile;
- Ambulatori e Strutture Sanitarie;
- Istituto Scolastico;
- Vigili Urbani;
- Strutture sociali e assistenziali;
- Stazionamenti per pullman;
- Cimitero;
- Area mercato;
- Stazione dei Carabinieri;
- Area Parcheggio;

#### **DESTINAZIONE D'USO:**

Le aree sono riservate alle attrezzature generali, agli impianti e servizi pubblici, nonché alla formazione di aree verdi e di parcheggi, con esclusione di abitazioni.

E' consentita l'edificazione di attrezzature ed impianti di interesse generale, quali banche, agenzie commerciali, ambulatori etc. E' consentita, puranche, l'utilizzazione per opere di interesse comunale secondo le quantità previste dal D.M. 2-4-1968.

#### **INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE [IT]:**

mc./mq.            --

#### **INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA [IF]:**

mc./mq.            1,50

#### **RAPPORTO DI COPERTURA [RC]:**

mq./mq.            0,35

#### **INDICE DI PERMEABILITÀ SULLA SUPERFICIE LIBERA [Ipm]:**

mq./mq.             $\geq 0,50$

#### **ATTREZZATURE:**

Aree per spazi pubblici attrezzature	mc./mq.	---
Aree per parcheggi pubblici	mq./mc.	1/10
Aree per l'istruzione	mq./mq.	---
Aree per attrezzature d'interesse comune	mq./mq.	---

Vanno sempre rispettare le indicazioni previste dal D.M. 1444/68.

**ALTEZZA max [Hmax]:** m 8,50

**NUMERO DEI PIANI:** n. 2,00

**DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI [De]:**  
assoluto m. 10,00

**DISTACCO MINIMO DAI CONFINI [Dc]:**  
assoluto m. 5,00

**DISTANZE DALLE STRADE:**  
Nuovo codice della strada

**STRUMENTO DI ATTUAZIONE:**  
Permesso di costruire

#### **MODALITA' D'INTERVENTO**

Nella zona IC gli interventi si attuano mediante iniziativa di tipo Pubblica, previo studio planovolumetrico esteso all'intera zona. All'Amministrazione può sostituirsi il privato con Permesso di Costruire convenzionato. La convenzione dovrà disciplinare l'erogazione dei servizi, la realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie a servizio delle infrastrutture pubbliche ad uso privato, le aree da destinare ad esclusivo uso pubblico.



ed architettoniche a cui sono destinate, e con dimensioni compatibili con il contesto di verde pubblico. Sono ammessi la realizzazione di servizi igienici e spogliatoi, punti di ristoro, gazebi e pergolati, riparo per attrezzi, edicole, fontane, panchine, illuminazione.

Le costruzioni non potranno impegnare una superficie coperta superiore al 3% dell'area disponibile con tale destinazione.

Le zone a Verde Pubblico Attrezzato possono essere dotate di adeguate attrezzature per la sosta di veicoli nella misura non maggiore del 10% della superficie a standard;

## **Articolo n°15 VIABILITÀ DI PIANO**

Relativamente alle viabilità previste dal Piano Urbanistico Comunale, in caso di presentazione di atto unilaterale d'obbligo a rilasciare le aree di sedime gratuitamente al Comune contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire, è consentito lo sfruttamento volumetrico e superficario (superficie coperta e superficie occupata) delle corrispondenti aree.

## **Articolo n°16 DISTANZE DI RISPETTO DA FERROVIE**

Le distanze delle costruzioni o dei fabbricati dalla ferrovia sono regolate dagli articoli del D.P.R. n. 753 del 11 luglio 1980 (*Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto*) che qui di seguito si riportano:

### **Art. 49**

- 1. Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri trenta dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.*
- 2. La norma di cui al comma precedente si applica solo alle ferrovie con l'esclusione degli altri servizi di pubblico trasporto assimilabili ai sensi del terzo comma dell'articolo 1.*

### **Art. 50**

- 1. Il divieto di cui al precedente articolo 49 decorre dall'entrata in vigore delle presenti norme, per le linee ferroviarie esistenti e per quelle il cui progetto sia stato già approvato, e dalla data di pubblicazione sul Foglio degli annunci legali delle singole prefetture competenti per territorio dell'avviso dell'avvenuta approvazione, per le ferrovie il cui progetto sia approvato successivamente all'entrata in vigore delle norme stesse, e si applica a tutti gli edifici e manufatti i cui progetti non siano stati approvati in via definitiva dai competenti organi alle date suddette.*
- 2. I comuni non possono comunque rilasciare concessioni di costruzione entro la fascia di rispetto di cui al precedente articolo 49 dal momento della comunicazione agli stessi dei progetti di massima relativi alla costruzione di nuove linee ferroviarie, quando detti progetti, a norma dell'articolo 81 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, non siano difforni dalle prescrizioni e dai vincoli delle norme o dei piani urbanistici ed edilizi.*

### **Art. 51**

- 1. Lungo i tracciati delle tramvie, ferrovie metropolitane e funicolari terrestri su rotaia è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza minore di metri sei dalla più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale.*
- 2. Tale misura dovrà, occorrendo, essere aumentata in modo che le anzidette costruzioni non si trovino mai ad una distanza minore di metri due dal ciglio degli sterri o dal piede dei rilevati.*
- 3. A richiesta del competente ufficio della M.C.T.C., su proposta delle aziende esercenti, la detta distanza deve essere accresciuta in misura conveniente per rendere libera la visuale necessaria per la sicurezza della circolazione nei tratti curvilinei.*
- 4. Le norme del presente articolo si applicano anche ai servizi di pubblico trasporto di cui al terzo comma dell'articolo 36 (veicoli sospesi a funi, travate od altre strutture), intendendosi le distanze riferite al massimo ingombro laterale degli organi, sia fissi che mobili, della linea e dei veicoli.*

### **Art. 52**

- 1. Lungo i tracciati delle ferrovie è vietato far crescere piante o siepi ed erigere muriccioli di cinta, steccati o recinzioni in genere ad una distanza minore di metri sei dalla più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale.*
- 2. Tale misura dovrà, occorrendo, essere aumentata in modo che le anzidette piante od opere non si trovino mai a distanza minore di metri due dal ciglio degli sterri o dal piede dei rilevati.*
- 3. Le distanze potranno essere diminuite di un metro per le siepi, muriccioli di cinta e steccati di altezza non maggiore di metri 1,50.*

4. Gli alberi per i quali è previsto il raggiungimento di un'altezza massima superiore a metri quattro non potranno essere piantati ad una distanza dalla più vicina rotaia minore della misura dell'altezza massima raggiungibile aumentata di due metri.

5. Nel caso che il tracciato della ferrovia si trovi in trincea o in rilevato, tale distanza dovrà essere calcolata, rispettivamente, dal ciglio dello sterro o dal piede del rilevato

6. A richiesta del competente ufficio lavori compartimentale delle F.S., per le ferrovie dello Stato, o del competente ufficio della M.C.T.C., su proposta delle aziende esercenti, per le ferrovie in concessione, le dette distanze debbono essere accresciute in misura conveniente per rendere libera la visuale necessaria per la sicurezza della circolazione nei tratti curvilinei.

7. Le norme del presente articolo non si applicano ai servizi di pubblico trasporto di cui al terzo comma dell'articolo 36 (veicoli sospesi a funi, travate od altre strutture).

E' possibile costruire in deroga dalle distanze sopracitate in base al contenuto dell'art.60 che di seguito si riporta:

#### **Art. 60**

*Quando la sicurezza pubblica, la conservazione delle ferrovie, la natura dei terreni e le particolari circostanze locali lo consentano, possono essere autorizzati dagli uffici lavori compartimentali delle F.S. per le Ferrovie dello Stato, e dai competenti uffici della M.C.T.C. per le ferrovie in concessione, riduzioni alle distanze prescritte dagli articoli dal 49 al 56.*

*I competenti uffici della M.C.T.C. prima di autorizzare le richieste riduzioni delle distanze legali prescritte, danno, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, comunicazione alle aziende interessate delle richieste pervenute, assegnando loro un termine perentorio di giorni trenta per la presentazione di eventuali osservazioni. Trascorso tale termine, i predetti uffici possono autorizzare le riduzioni richieste.*

### **Articolo n°17 DISTANZE DI RISPETTO DA LINEE AD ALTA TENSIONE**

Per le distanze di rispetto dagli elettrodotti si rimanda alle disposizioni delle seguenti norme, circolari e regolamenti:

- Legge 22 febbraio 2001, n. 36 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a
- campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici".
- DPCM 8 luglio 2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, valori di attenzione ed obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti".
- DM 29 maggio 2008, GU n. 156 del 5 luglio 2008, "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti".
- DM 21 marzo 1988, n. 449 "Approvazione delle norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee aeree esterne" e s.m.i.". DIVISIONE INFRASTRUTTURE E RETI QSA/IUN
- CEI 11-60 "Portata al limite termico delle linee elettriche esterne con tensione maggiore di 100 kV".
- CEI 11-17 "Impianti di produzione, trasmissione, distribuzione pubblica di energia elettrica - Linee in cavo".
- CEI 106-11 "Guida per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti secondo le disposizioni del DPCM 8 luglio 2003 (Art. 6). Parte I".
- CEI 211-4 "Guida ai metodi di calcolo dei campi elettrici e magnetici generati dalle linee e da stazioni elettriche".
- Rapporto CESI-ISMES A7034603 "Linee Guida per l'uso della piattaforma di calcolo - EMF Tools v. 3.0".

- Rapporto CESI-ISMES A8021317 "Valutazione teorica e sperimentale della fascia di rispetto per cabine primarie".

### ***Articolo n°18 DISTANZE DI RISPETTO DAL CIMITERO***

I cimiteri devono essere isolati dall'abitato mediante la zona di rispetto prevista dall'articolo n.338 del testo unico delle leggi sanitarie approvato con regio decreto 27 luglio 1934 n.1265, e successive modifiche ed integrazioni.

Ai sensi dell'art.338, comma 5, del testo unico delle leggi sanitarie, approvato con regio decreto 27 luglio 1934 n.1265 e successive modifiche ed integrazioni, è vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il raggio di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale, salvo le deroghe ed eccezioni previste dalla legge.

Di fatto, anche in relazione alla distanza cimiteriale precedentemente prevista dal vigente Piano Regolatore Generale, la situazione dell'edificazione al contorno del cimitero porta alla quasi totalità di edificazione nell'abito dei 100 ml. dal muro di cinta del Cimitero Comunale.

Addirittura sul lato ovest, complice anche un ampliamento cimiteriale, tale distanza è ridotta a quasi 50 m.. Tale stato di fatto, verificatasi anche in ragione del comma 4 del medesimo art.338, rende ormai inattuabile una fascia di rispetto di dimensione superiore ai 100 m.

All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

La distanza cimiteriale viene quindi fissata in 50 ml. dal perimetro del muro di cinta del vecchio cimitero in via della Canapa.

Per quanto attiene invece il nuovo cimitero in via Salvo D'Acquisto non sussistendo le condizioni sopra riportate la distanza cimiteriale è di 200 ml.

### ***Articolo n°19 DISTANZE DI SALVAGUARDIA DALLA VITE MARITATA AL PIOPPO***

In caso di presenza di viti maritate al pioppo con le canoniche caratteristiche di altezza non inferiori ai ml.9, si prescrive una distanza di rispetto per l'edificazione di ml.15,00.

### ***Articolo n°20 SALVAGUARDIA DEI RICETTORI IDRICI FINALI***

La realizzazione di nuove opere e l'utilizzo di nuove aree alla compatibilità con il sistema fognario e con il sistema generale di collettamento superficiale ed in particolare, con la capacità di deflusso idrico dei ricettori finali a seguito delle portate che defluiscono a valle delle nuove aree impermeabili è subordinato alla preventiva realizzazione di opere di accumulo e modulazione delle portate di piena ai sensi dell'art.14 delle Norme di attuazione del vigente Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse Idriche.