



COMUNE DI CAPODRISE
Assessorato all'Urbanistica

P
uc

Piano urbanistico comunale

Ai sensi della Legge Regionale 16/2004

NTA - Norme tecniche di attuazione

Amministrazione comunale

Sindaco

Dott. Angelo CRESCENTE

Assessore all'Urbanistica

Dott. Vincenzo NEGRO

Responsabile Ufficio di Piano

Ing. Ernesto PALERMITI

Consulenti per la redazione del Puc

Consulenza scientifica e Valutazione ambientale strategica

Prof. Arch. Giuseppe GUIDA

Arch. Valeria CIVITILLO

Redazione ed elaborazione cartografica dei dati in ambiente GIS

Arch. Giovanni BELLO

Aspetti agronomici

Dott. Agr. Mariano DI RIENZO

Analisi geologica

Dott. Geol. Giuseppe MAGLIOCCA

COMUNE di CAPODRISE

Provincia di Caserta



PIANO URBANISTICO COMUNALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I GENERALITA'

Art. 1 - Piano Urbanistico Comunale (PUC) – Articolazione e finalità

Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) è lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e sviluppo del territorio comunale, con riferimento alle trasformazioni edilizie ed urbanistiche, e ne tutela l'integrità fisica e ambientale e l'identità culturale di concerto con gli strumenti di governo del territorio sovraordinato.

A tal fine il PUC si propone i seguenti obiettivi generali:

- la trasformazione del territorio come base per uno sviluppo economico e sostenibile incentrato sulla valorizzazione delle risorse locali;
- la valorizzazione e la tutela dell'ambiente e del paesaggio, intesi come elementi fondamentali dell'identità del territorio.
- uno sviluppo edilizio ed infrastrutturale compatibile con la tutela del paesaggio, soprattutto quello agrario, anche residuale e la qualificazione dei caratteri strutturanti il territorio;
- il miglioramento dell'interconnessione infrastrutturale della mobilità, sia a scala locale che a scala sovracomunale;
- il miglioramento della quantità e della qualità dello spazio pubblico e favorendo la rigenerazione del centro storico e la sua tutela attiva.

Le presenti Norme, che costituiscono parte integrante del Piano Urbanistico Comunale (PUC) ai sensi del comma 8 dell' art. 23 della L.R. n. 16/2004, fissano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del PUC di Capodrise, riguardano la manutenzione del territorio e la manutenzione urbana, il recupero, la trasformazione e la sostituzione edilizia, il supporto delle attività produttive, il mantenimento e lo sviluppo delle attività agricole e, in generale, la regolamentazione dell'attività edilizia.

Il PUC ha efficacia a tempo indeterminato e fissa le disposizioni della disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione di quanto previsto da esso e dalle presenti Norme di Attuazione.

Il PUC si articola in due componenti, così come disposto dall'art. 3 della L.R. 16/2004 e dal Regolamento Regione Campania 5/2011:

1. Componente strutturale, o piano strutturale, a tempo indeterminato. Esso individua le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi naturali ed antropici, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità. Le strategie in esso tracciate si intendono sono a tempo indeterminato e si intendono vincolanti per la Componente programmatica, o piano operativo del PUC.

2. Componente programmatica, o anche piano operativo. Definisce gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in un arco di tempo limitato a cinque anni. In linea con quanto previsto dalla Legge Regionale 16/2004 e dal relativo Regolamento di attuazione 5/2011 detto Piano operativo indica:

- a) le destinazioni d'uso;
- b) gli indici fondiari e territoriali;

- c) i parametri edilizi e urbanistici;
- d) gli standard urbanistici; le attrezzature e servizi.

Solo quanto previsto e disposto dal piano operativo definisce gli usi del suolo, il relativo dimensionamento e modalità attuative e pertanto solamente queste incidono sulle proprietà dei suoli e dei beni determinati. Le previsioni del piano operativo che assoggettano i beni stessi a vincoli preordinati all'espropriazione o a vincoli che comportano l'inedificabilità, perdono efficacia se, entro cinque anni dalla data di approvazione del PUC, non sia stato emanato il provvedimento che comporta la dichiarazione di pubblica utilità. Tale scadenza si applica anche per le disposizioni del Piano Operativo che destinano determinate aree alla costruzione di infrastrutture di interesse pubblico

Il PUC di Capodrise considera invariante le disposizioni strutturali di cui all'art. 6 delle Norme di Attuazione del PTCP di Caserta.

Il Piano Urbanistico Comunale (PUC), i piani urbanistici attuativi (PUA) e il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC), ai sensi dell'art. 22 della citata legge urbanistica della Regione Campania, sono gli strumenti della pianificazione comunale mediante i quali il Comune di Capodrise esercita e attua la pianificazione del territorio di sua competenza nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti e in coerenza con le previsioni della pianificazione territoriale regionale e provinciale.

Gli atti di programmazione degli interventi, ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 16/2004, determinano, per archi temporali definiti, quali previsioni del PUC possano essere realizzate in funzione delle risorse pubbliche e private disponibili.

Il PUC di Capodrise, articolato nella componente strutturale e in quella programmatica, tutela e promuove i caratteri e i valori del territorio comunale nel rispetto delle pianificazioni sovraordinate; aderisce ai principi, finalità e obiettivi di cui al primo comma dell'articolo 1 delle Norme di Attuazione del PTCP di Caserta. Con gli stessi principi il PUC individua le linee fondamentali della conservazione e trasformazione a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità.

In queste disposizioni è anche contenuta la individuazione delle parti non trasformabili del territorio che costituiscono l'espressione dell'identità e dell'integrità ambientale, storica e culturale del territorio; altresì vengono specificate le parti trasformabili dove concentrare le azioni di modificazione, riassetto e completamento per dare risposta ai fabbisogni pregressi e futuri, in accordo anche indicazioni del vigente Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Caserta (PTCP).

Art. 2 - Contenuti tematici

I contenuti tematici della componente strutturale del PUC di Capodrise riguardano i compiti propri della pianificazione urbanistica per quanto attiene:

- Difesa e sicurezza del territorio;
- Contenimento del consumo di suolo;
- Tutela ecologica e valorizzazione delle risorse ambientali;
- Tutela e valorizzazione del paesaggio, del territorio agricolo produttivo e del paesaggio rurale;
- Beni e percorsi storico – culturali;
- Sistema delle infrastrutture e della mobilità;
- Rete dei percorsi ciclopeditoni, dei sentieri naturalistici e della viabilità rurale;
- Sistema insediativo residenziale, produttivo, dei servizi e delle attrezzature;
- Risparmio energetico e promozione delle energie alternative.

Art. 3 - Elaborati della proposta di Piano Urbanistico Comunale

RI - RELAZIONE ILLUSTRATIVA (Strutturale – Programmatica)

Elaborati cartografici

Analisi territoriale

A.1 Inquadramento territoriale

Scala di riferimento 1:20.000

A.2 Pianificazione sovraordinata

A.2.1 Piano territoriale regionale

Scala di riferimento 1:25.000

A.2.2 Piano territoriale di coordinamento provinciale

Scala di riferimento 1:20.000

A.3 Pianificazione ordinaria vigente

Scala di riferimento 1:5.000

A.4 Sistema ambientale

A.4.1 Sistema ambientale. Scala territoriale

Scala di riferimento 1:25.000

A.4.2 Sistema ambientale. Scala comunale

Scala di riferimento 1:5.000

A.4.3 Sistema ambientale. Uso del suolo

Scala di riferimento 1:5.000

A.5 Sistema insediativo

A.5.1 L'evoluzione storica degli insediamenti

Scala di riferimento 1:5.000

A.5.2 Densità abitativa
Scala di riferimento 1:5.000

A.6 Sistema infrastrutturale
Scala di riferimento 1:5.000
Ambiti di paesaggio
Scala di riferimento 1:5.000

A.7 Perimetrazione degli insediamenti abusivi
Scala di riferimento 1:5.000

Elaborati di progetto

P.0 Strategie e priorità
Scala di riferimento 1:5.000

P.1 Zonizzazione
Scala di riferimento 1:5.000

P.1a Zonizzazione
Scala di riferimento 1:2.000

P.1b Zonizzazione
Scala di riferimento 1:2.000

P.2 Attrezzature ed infrastrutture
Scala di riferimento 1:5.000

P.3 Atti di programmazione degli interventi
Scala di riferimento 1:5.000

NTA - Norme Tecniche di Attuazione

RA – Rapporto Ambientale

SNT – Sintesi Tecnica del Rapporto Ambientale RUEC

- Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale

Allegati

VAS - Rapporto Ambientale a cura di: **Arch. Valeria Civitillo**
Zonizzazione Acustica a cura di: **Dr. Chimico Giuseppe Cecere**
Relazione geologica a cura di: **Dott. Geologo Giuseppe Magliocca**
Carta dell'uso agricolo a cura di: **Dott. Agronomo Mariano Di Rienzo**

Art. 4 - Definizioni

Le previsioni del PUC contenute nelle presenti Norme Tecniche si articolano e distinguono in:

Prescrizioni. Norme che dettano regole non derogabili rispetto al regime giuridico dei beni da essi disciplinati, in relazione agli usi ammissibili ed alle trasformazioni consentite.

Direttive. Norme che devono essere osservate nella elaborazione degli strumenti subordinati (RUEC, PUA, piani di settore).

Indirizzi. Norme rivolte agli strumenti sottordinati (RUEC, PUA, piani di settore) cui vengono riconosciuti livelli di discrezionalità.

Nelle presenti norme e negli elaborati del PUC sono utilizzati alcuni termini che risultano così definiti:

Sistemi. I sistemi rappresentano porzioni di territorio comunale con caratteristiche comuni di funzionamento e di ruolo. I sistemi sono costituiti da tessuti edificati e spazi aperti, non necessariamente contigui. Essi possono articolarsi in sub-sistemi, caratterizzati a loro volta da ulteriori specificità d'uso e funzionamento rispetto al sistema principale. Il PUC fornisce direttive e indica obiettivi e prestazioni che devono garantire le previsioni strutturali per la sua trasformazione.

Ambiti. Rappresentano la suddivisione del territorio per funzioni omogenee. Costituiscono porzioni di territorio in cui si esplicano le azioni di piano in termini di potenzialità di tutela, conservazione, trasformazione, nuova edificazione, integrazione di attrezzature, accessibilità, sosta. Gli ambiti rappresentano le unità territoriali di base, comprensive di parti di sistemi e sottosistemi differenti, per le quali il PUC definisce le quantità insediabili minime e massime, le dotazioni di infrastrutture e di attrezzature collettive e ambientali.

Capacità insediativa. Rappresenta la quantità di volumetria e superficie utile realizzabile sull'area.

Contesto. Rappresenta una successione di brani di storia con l'obiettivo di ristabilire le condizioni che costituiscono l'essenza formale e sostanziale del centro storico, rafforzando la continuità ambientale e la unitarietà degli spazi urbani e dei suoi sistemi costruiti con le regole della formazione originaria.

Zona. E' una porzione di territorio individuata dal Piano all'interno degli ambiti, sulla base di attributi propri e dei caratteri programmatici assegnati dal Piano a tali porzioni. La zona è individuata, nella cartografia del Piano, con perimetrazione continua chiusa.

Tessuti. Porzione di suolo identificata sulla base di specifici attributi fisici, giuridici, morfologici, funzionali, ecc., in quanto meritevoli di particolare disciplina.

Comparto. Porzione di territorio individuata dal piano quale campo di applicazione di norme del Piano di carattere procedurale, ossia norme riguardanti le modalità di attuazione del piano stesso.

L'edificazione e l'urbanizzazione del territorio comunale sono regolate dalle seguenti definizioni così come spiegate nel significato dall'accordo sullo schema di Regolamento Edilizio Tipo, valido a livello nazionale, di cui alla Conferenza Unificata delle Regioni del 20.10.2016, recepito, unitamente agli allegati A) B) e C), con Deliberazione di Giunta Comunale n. 3 del 08.01.2019:

ST - SUPERFICIE TERRITORIALE (mq):

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

La superficie territoriale è un'area non inferiore alla superficie minima di intervento riportata nella zonizzazione di Piano o assegnata agli interventi urbanistici preventivi; essa comprende le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria. La superficie territoriale va misurata al netto delle aree destinate alla viabilità perimetrale alla zona esistente o prevista dal PUC.

SF - SUPERFICIE FONDIARIA (mq):

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

La superficie fondiaria è quella dell'area che risulta dalla superficie territoriale deducendo le superfici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e, comunque, tutte le superfici a destinazione e proprietà pubblica. Al fine della utilizzazione dell'indice fondiario, nonché della verifica del rapporto di copertura, nella superficie fondiaria si includono le fasce di rispetto, da intendersi esclusivamente quali superfici di arretramento dei corpi di fabbrica e di ogni altra parte che rimanga di proprietà privata.

IT - INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (mc/mq):

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

L'indice di fabbricabilità territoriale esprime il valore massimo (in mc) edificabile per ogni mq di superficie territoriale.

IF - INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (mc/mq):

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente

L'indice di fabbricabilità fondiaria esprime il valore massimo (in mc) edificabile per ogni mq di superficie fondiaria.

V - VOLUME totale o volumetria complessiva (mc)

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie lorda di ciascun piano per la relativa altezza lorda

ossia la somma dei volumi dei singoli piani, ottenuti come prodotto della superficie lorda di piano per l'altezza lorda misurata dal calpestio del piano stesso all'estradosso del solaio del piano superiore.

SL - Superficie lorda

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

- Altezza lorda

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante.

V_m - VOLUME EDIFICABILE MASSIMO (mc):

E' il volume massimo delle costruzioni previsto dalle Norme nelle diverse zone per gli interventi **diretti**.

Non costituisce volumetria, ai fini urbanistici, la parte fuori terra non superiore ad 1,00 metro dalla quota del marciapiede stradale, dei piani seminterrati degli edifici.

Nel caso che il solaio di primo calpestio si trovi a quota superiore a 1.00 m, il piano seminterrato contribuisce al calcolo del Volume urbanistico per la parte che emerge dal livello del marciapiede. fino all'estradosso del primo solaio.

Nel caso di volumi con coperture a solaio inclinato, il volume urbanistico è calcolato come prodotto tra la superficie lorda di pavimento e l'altezza media misurata all'estradosso del solaio.

I volumi conseguenti alle opere di miglioramento dell'efficienza energetica di edifici

esistenti o di nuova costruzione sono valutati ai sensi dell'art. 11 del D.lgs. n.115/08 e s.m.i..

Nel caso di cessione gratuita di area di esproprio parziale di un terreno edificabile, la volumetria afferente alla superficie espropriata può essere realizzata sulla superficie residua nel rispetto delle distanze, altezza, rapporto di copertura.

Sc - SUPERFICIE COPERTA (mq)

E' la superficie delimitata dalla proiezione sul terreno del piano di maggior ingombro fuori terra del fabbricato, al netto:

- delle parti aggettanti quali, balconi, sporti di gronda e simili, se aventi, rispetto al filo della facciata, un distacco non eccedente m 1,50;

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

Si misura in mq.

Rc - RAPPORTO DI COPERTURA (mq/mq)

Il rapporto di copertura esprime l'aliquota massima della superficie del fondo impegnata dalla superficie coperta.

H - ALTEZZA DEL FABBRICATO (m)

È l'altezza massima tra quella dei vari fronti.

- ALTEZZA DEL FRONTE (m)

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

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

Per ciascun fronte corrisponde alla distanza tra la quota (media) di calpestio esterno (terreno o pavimento finito) nelle immediate vicinanze del fabbricato e l'estradosso del solaio piano di copertura, ovvero l'intradosso (linea di gronda) del solaio a falda inclinata.

Se l'inclinazione delle falde è superiore a 30°, l'altezza si misura fino a 1/2 della distanza verticale tra la linea di gronda e quella di colmo del tetto.

Sono esclusi dal computo dell'altezza del fronte i volumi tecnici.

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

Per i fabbricati a destinazione produttiva sono esclusi dal computo dell'altezza i volumi tecnici necessari ad impianti di sollevamento di diversa natura quali ascensori e montacarichi, nonché quelli a partire dall'estradosso della mensola di appoggio della via di corsa del carroponte

Le parti di facciata comprendenti abbaini di luce superiore a mt 1,20 interverranno nella definizione dell'altezza massima mediante la quota della linea superiore di facciata dell'abbaino.

Ut - INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE

È il rapporto tra la somma delle superfici lorde dei vari piani dei fabbricati e la superficie territoriale della zona omogenea.

Uf - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA

È il rapporto tra la somma delle superfici lorde dei vari piani dei fabbricati e la superficie fondiaria della zona omogenea.

Dr - DENSITÀ RESIDENZIALE

È il rapporto tra il numero di abitanti residenti e la superficie territoriale della zona misurata in ha.

Sp1 - SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Sono le superfici occupate e/o destinate alle opere ed impianti definiti dalla legge 29.9.1964 n. 847 e s.m.i.

Sono Opere di urbanizzazione primaria:

- strade residenziali e relativi svincoli;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- servizi a rete (fognature, acquedotto, rete gas, reti telematiche);
- pubblica illuminazione;
- verde attrezzato;
- infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative;
- cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
- piazze, percorsi e spazi pedonali attrezzati;
- piste ciclabili;
- verde di arredo e di protezione delle strade e degli altri spazi pubblici;
- fognature per lo smaltimento delle acque bianche e nere (possibilmente in reti separate);
- impianti di depurazione e smaltimento;
- interventi eco tecnologici per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione); bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane;
- impianti cimiteriali;
- barriere di protezione dal rumore;
- sottostazioni e centraline delle reti tecnologiche;
- spazi attrezzati per la raccolta dei rifiuti solidi urbani;
- spazi attrezzati per la fermata dei mezzi di trasporto pubblico;
- altri allacciamenti ai pubblici servizi, di diretta pertinenza dell'insediamento.

Sp2 - SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Le opere di urbanizzazione secondaria, definite dalla legge 29.9.1964 n. 847 e s.m.i. vengono di seguito elencate con lo scopo di chiarire ed integrare le definizioni contenute in tale disciplina.

Esse sono:

- servizi di assistenza sociale e sanitaria;
- servizi socio-assistenziali e per l'istruzione di base, culturali, ricreativi, religiosi;
- servizi sportivi, spazi verdi e pavimentati con impianti e non.

Più dettagliatamente:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali ed altri uffici pubblici di quartiere;

- luoghi di culto ed altri edifici per servizi religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- parchi attrezzati e giardini;
- tutte le altre attrezzature necessarie alla vita del quartiere;
- spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e per lo sport;
- gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

Sm - SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (mq)

È l'area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente dalle tavole di Piano come unità urbanistica per gli interventi preventivi.

Ip - INDICE DI PIANTUMAZIONE

Definisce il numero di alberi di medio ed alto fusto da mettere a dimora per ettaro di superficie territoriale.

Ulteriori definizioni:

SU - SUPERFICIE UTILE (mq)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

È la somma delle superfici dell'edificio misurate al netto delle murature, ossia delimitate dal contorno interno delle murature, con esclusione delle eventuali parti di uso condominiale o pubblico.

SA – SUPERFICIE ACCESSORIA (mq)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:

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

- NUMERO DEI PIANI (n°)

È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

È il numero totale di piani edificati fuori terra.

- DISTANZA

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

Dc - DISTANZA DAI CONFINI

La distanza dai confini è misurata dal distacco minimo tra la proiezione verticale sul piano orizzontale di tutte le parti del fabbricato, ivi compresi gli sporti e pensiline, se eccedenti la profondità di mt. 1,50 - valutata ortogonalmente ai prospetti - ed il confine del lotto stesso.

De - DISTANZA DAGLI EDIFICI

La distanza tra i fabbricati si considera quando gli edifici si fronteggiano.

Espressa in metri, è la distanza minima tra le proiezioni verticali delle pareti del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi balconi aperti, pensiline e simili purché non eccedente la lunghezza di mt 1.5. Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni che si fronteggiano siano entrambe prive di finestre.

Lm - LUNGHEZZA MASSIMA DELLE FRONTI (m)

È la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo anche se a pianta spezzata o mistilinea.

- SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

Sono le seguenti aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro:

1. Chiostrina – E' uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti le quali non abbiano altezza superiore a m.20 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3,00;
2. Cavedio – È uno spazio interno per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne di superficie inferiore a quella minima della chiostrina, e comunque superiore a 0,65 mq, sulla quale non si aprano luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza, deve essere attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale.

Vt - VOLUMI TECNICI

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

Il Volume tecnico è escluso dal calcolo sia del volume urbanistico sia del volume utile.

Sp - SUPERFICIE PERMEABILE

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

Si considera superficie permeabile quella, non bitumata né pavimentata con materiali chiusi e non impegnata da costruzioni dentro e fuori terra, con esclusione delle opere idrauliche di raccolta, che consente l'assorbimento delle acque meteoriche senza il ricorso a sistemi di drenaggio e canalizzazioni.

Generalmente tale superficie dovrà essere inerbita e dotata di opportune masse vegetali.

IPT/IPF – INDICE DI PERMEABILITA'

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria)

Art. 5 - Applicazione degli indici urbanistici

L'indice di fabbricabilità territoriale (IT) si applica nei casi ove è richiesto, ai sensi delle presenti Norme, all'intervento urbanistico preventivo.

L'indice di fabbricabilità fondiaria (IF) si applica per l'edificazione nei singoli lotti, sia nel caso di attuazione di strumenti urbanistici preventivi approvati, sia nel caso di interventi diretti.

Art. 6 - Tutele e vincoli

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

La componente strutturale del PUC definisce i vincoli e le condizioni per trasformazioni del suolo espresse da pianificazioni sovraordinate, in particolare quelle riportate all'art. 6 delle NTA del PTCP di Caserta e/o da studi specifici nonché da obiettivi di tutela della pianificazione comunale.

Il sistema delle tutele interessa il paesaggio nel suo insieme di valori e riguarda:

- risorse idriche e assetto idrogeologico;
- elementi naturali e paesaggistici;
- testimonianze storiche.

Le tutele interessano aree, elementi lineari, elementi puntuali. Le modalità di tutela prescritte da piani sovraordinati possono più puntualmente essere specificate dalla pianificazione comunale.

Gli elaborati grafici riportano, con dettagli alle varie scale, i vincoli e le tutele nell'ambito del territorio comunale. Le presenti norme e il RUEC specificano per le varie zone e per le varie tipologie, le modalità di tutela, salvaguardia, nonché, di concerto, con la pianificazione sovraordinata di settore, le modalità per la mitigazione e/o eliminazione del rischio.

L'eventuale apposizione di vincoli e tutele, con valore prescrittivo, dopo l'approvazione del PUC richiedono l'immediata modifica degli elaborati grafici e normativi del PUC stesso e il recepimento formale con delibera del Consiglio Comunale.

Le indicazioni relative a vincoli e tutele concernenti i beni culturali contenute nel PUC hanno solo funzione di ricognizione e non esauriscono il catalogo dei beni tutelati. La disciplina potrà essere recepita solo in seguito a formale catalogazione dei beni culturali e alla loro georeferenziazione.

Nelle presenti norme si intendono integralmente recepite le Norme di attuazione

del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino dei fiumi Liri, Garigliano e Volturno.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del Piano, in contrasto con i tipi edilizi e le destinazioni d'uso previsti nello stesso PUC, possono essere oggetto di trasformazioni solo per l'adeguamento alle presenti Norme di attuazione.

Art. 7 - Finalità della disciplina urbanistica.

La disciplina urbanistica regola la corretta utilizzazione del territorio, la conservazione dell'ambiente e l'uso ottimizzato delle risorse in coerenza con la pianificazione sovraordinata:

- individua gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale;
- raccorda gli interventi di trasformazione con la salvaguardia, tutela e valorizzazione delle risorse naturali, paesaggistico – ambientali;
- determina i fabbisogni insediativi, stabilisce le zone territoriali omogenee, indica le trasformazioni fisiche e funzionali nelle varie zone, promuove la qualità edilizia;
- tutela e valorizza il paesaggio agrario;
- assicura la compatibilità delle previsioni con l'assetto geologico e geomorfologico;
- integra e disciplina i sistemi della mobilità.

La disciplina urbanistica orienta in tal senso lo sviluppo urbanistico ed edilizio assicurando un ordine ed una programmazione, nel tempo e nel territorio, degli insediamenti e delle infrastrutture.

Qualsiasi costruzione costituisce una modifica dell'ambiente.

Il diritto di edificare è della comunità rappresentata dall'Ente locale; il Permesso di costruire di cui al Capo II del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 è a titolo oneroso, secondo la vigente legislazione statale e regionale.

Art. 8 - Definizione di edificio tradizionale.

Per edificio tradizionale si intende un immobile testimonianza di tecniche costruttive non più in uso e realizzate entro l'anno 1967, a prescindere dall'eventuale vincolo all'art. 10 del D.lgs. n. 42/2004, modificato dall'art. 2 del D.lgs. n. 62/2008.

Art. 9 - Definizione di volume precario e/o superfetazione.

Per volumi precari e/o superfetazioni si intendono le costruzioni o parti di esse realizzate con tecniche e materiali inadeguati a garantirne la stabilità e la tenuta (capannoni e tettoie in ferro o lamiera zincata, etc.) o in siti inidonei (servizi igienici su logge o balconi, su sporti precari, verande etc.).

Art. 10 - Misure di salvaguardia

A decorrere dalla data di adozione del PUC da parte della Giunta Comunale si applica l'istituto delle norme di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952 n. 1902 e s.m.i.

Art. 11 - Prevalenza tra contenuti

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

Nel caso di divergenze grafiche tra elaborati in scala diversa, prevale quella a maggior dettaglio.

Gli elaborati del PUC, in scala di maggior dettaglio rispetto a quelli del PTCP, possono avere delimitazione di ambiti e approfondimenti che, in qualche misura, non coincidono con quelli del PTCP.

Art. 12 - Classificazione del territorio comunale

Il territorio comunale di Capodrise è suddiviso in:

- territorio urbanizzato prevalentemente residenziale;
- territorio urbanizzato in maggior parte produttivo industriale, artigianale, commerciale;
- territorio agricolo di “tutela” (fuori dall’edificato), “periurbano” (in prossimità delle aree edificate) e “urbano” (inserito e/o compreso tra aree edificate).

Il PUC individua ambiti di previsione urbanistica di tipo strutturale.

Per ognuno il PUC stabilisce i criteri di dimensionamento da rispettare nelle successive fasi attuative e per le verifiche della VAS, le infrastrutture e i servizi necessari, nonché le criticità ambientali riconosciute e gli interventi per affrontarle. Trattasi di aggregazioni di zone omogenee anche non contigue, tese a rappresentare un’area territoriale con precisa collocazione geografica nel territorio comunale che rispecchia una collocazione urbanistica consolidata, identificando una porzione di territorio che rispecchia una omogeneità del patrimonio immobiliare locale, potendosi registrare una sostanziale uniformità di requisiti economici e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità immobiliare di tipologie edilizie secondo la loro destinazione d’uso, distinta in:

- residenziale con destinazione d’uso abitativo;
 - commerciale con destinazione d’uso commerciale;
 - terziaria con destinazione d’uso direzionale;
 - produttiva con destinazione d’uso produttivo.
- ma anche secondo la tipologia edilizia e lo stato di manutenzione e conservazione.

Il PUC di Capodrise individua n. 7 ambiti di previsione urbanistica di tipo strutturale entro cui l’intervento edilizio deve essere realizzato in modo unitario con criteri perequativi da più aventi titolo, introdotti per superare le difficoltà di attuazione del piano dovute alla frammentazione della proprietà fondiaria:

1. ambito di trasformazione urbana viale Italia nord;
2. ambito di trasformazione urbana via S. Lucia lato est;
3. ambito di trasformazione urbana via Ariosto - via San Pietro;
4. ambito di trasformazione urbana Rione Marte
5. ambito di trasformazione urbana via Arciprete Acconcia;
6. ambito di trasformazione urbana viale Italia sud;
7. ambito di trasformazione urbana via Greco.

TITOLO II SISTEMA AMBIENTALE

CAPO I Prescrizioni direttive

Art. 13 - Generalità

Le norme relative al sistema ambientale sono organizzate in relazione ai seguenti temi e trovano riscontro negli elaborati grafici del PUC:

- difesa e sicurezza del territorio
- tutela ecologica e valorizzazione delle risorse naturalistiche: peculiarità naturali e antropiche
- tutela e valorizzazione dei beni architettonici
- sistema infrastrutturale: rete cinemática e attrezzature collettive – rete elettrica e pubblica illuminazione.

L'integrazione dei temi innanzi enunciati, unitamente alle tavole relative al quadro della pianificazione sovraordinata, della pianificazione comunale vigente, del quadro demografico, strutturale economico e del quadro morfologico ha prodotto il Preliminare di piano e il Rapporto Preliminare, che, a seguito di consultazioni, approfondimenti e integrazioni sono stati posti a base della presente proposta di PUC e del Rapporto Ambientale.

Art. 14 - Difesa e sicurezza del territorio

La sicurezza delle persone, del territorio, dei beni culturali, del patrimonio edilizio costituiscono obiettivi prioritari del Piano Urbanistico Comunale.

La componente strutturale dello strumento urbanistico indaga e segnala le situazioni di rischio presenti e potenziali e prescrive i comportamenti cautelativi e provvedimenti preventivi per il contenimento dei rischi, per il corretto uso delle risorse e per la programmazione degli insediamenti.

Le condizioni di maggiore criticità prese in esame dal PUC sono quelle relative ai:

- rischio sismico;
- vulnerabilità risorse idropotabili di superficie e sotterranee;
- smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
- inquinamento atmosferico, acustico;
- risparmio energetico.

Art. 15 - Direttive e prescrizioni per il rischio sismico

Gli elaborati prescritti relativi alla geologia comprendente la zonazione in prospettiva sismica sono stati redatti dal Dott. Geologo Giuseppe Magliocca e illustrano in dettaglio la relativa problematica. Si rinvia agli adempimenti richiesti dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

Art. 16 - Direttive e prescrizioni per le aree a rischio idrogeologico

Il territorio di Capodrise è inserito nel PAI (Piano Assetto Idrogeologico) Piano Stralcio per la difesa del suolo e delle risorse idriche redatto dall'Autorità di bacino dei fiumi Liri – Garigliano – Volturno.

Art. 17 - Direttive e prescrizioni per le cave e le attività estrattive

Allo stato nel territorio comunale di Capodrise non sono state riscontrate cave attive dismesse

Art. 18 - Direttive e prescrizioni per vulnerabilità risorse idropotabili di superficie e sotterranee

Allo stato nel territorio di Capodrise non sono censite aree di elevata vulnerabilità degli acquiferi, nonché presenza di sorgenti.

Art. 19 - Direttive per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani

Per lo smaltimento dei Rifiuti Solidi Urbani il comune si attiene al quadro normativo regionale e ad eventuali disposizioni della provincia. Il PUC individua un'area F4 per la realizzazione del centro di raccolta da inserire nel ciclo di raccolta dei rifiuti solidi urbani.

Art. 20 - Direttive per la difesa dall'inquinamento atmosferico, acustico ed elettromagnetico e per il risparmio energetico.

Per la difesa dell'inquinamento atmosferico, nel rispetto della normativa vigente, qualora ne ravvisi la necessità, il comune può chiedere alla Provincia di promuovere azioni di monitoraggio della qualità dell'aria.

Per la riduzione dell'inquinamento luminoso e la connessa limitazione dei consumi energetici, il RUEC fornisce prescrizioni e direttive in linea con le normative nazionali e regionali in materia.

Per il contenimento e la mitigazione degli effetti dell'inquinamento acustico in attuazione della L. 447/95, il comune, come prescritto dall'Ordinamento ha provveduto alla classificazione acustica del territorio comunale ed a predisporre le conseguenti azioni volte al risanamento acustico.

TITOLO III TUTELA AMBIENTALE

CAPO I OBIETTIVI

Art. 21 - Obiettivi

Peculiare obiettivo del PUC è la tutela attiva delle risorse paesaggistico - ambientali del territorio, provvedendo alla manutenzione ed alla valorizzazione, favorendo un uso compatibile delle aree rispetto alle esigenze del territorio ed all'interesse pubblico.

Il PUC promuove azioni tese alla tutela conservativa, al ripristino e valorizzazione dell'intero sistema della mobilità prevedendo interventi di realizzazione di percorsi ciclo-pedonali (Parco lineare della ferrovia) e provvedendo alla manutenzione, ripristino e miglioramento del complesso stradale esistente, anche con l'individuazione di aree di sosta attrezzate.

Il PUC nel promuovere il rispetto dell'ambiente intende perseguire specifici obiettivi:

- favorire il miglioramento dell'ecosistema naturale salvaguardando e valorizzando gli spazi naturali e sostenendo una qualità ecologica diffusa del territorio;
- rafforzare la funzione dello spazio agricolo.

Art. 22 - Regimi di tutela

Le componenti naturalistiche hanno prevalente valore agronomico.

Le aree del sistema ambientale – naturalistico (agricole) sono disciplinate negli articoli della parte programmatica della presente normativa. Relativamente alla suddivisione in zone del territorio comunale si possono individuare le categorie di tutela: conservazione attiva, recupero ambientale, qualificazione e valorizzazione.

CAPO II. ELEMENTI ANTROPICI

Art. 23 - Siti archeologici

Nel territorio di Capodrise non sono presenti aree archeologiche.

Art. 24 - Beni culturali

Il PUC individua nel territorio di Capodrise edifici e spazi di pregio, vincolati e non, inseriti nel “Piano di valorizzazione”. Gli interventi ammissibili sono oggetto di specifica normativa.

Art. 25 - Ambiti a carattere storico da assoggettare a PUA Centro storico – Contesti

L’ambito «Città storica» comprende l’area del nucleo originario di Capodrise. Le aree, ai sensi del D.M. 02.04.1968 sono classificate ZTO “A” e assoggettate a PUA con valore di Piano di Recupero.

Il PUC individua il centro storico e il tessuto morfologico e rinvia alla specifica normativa ed alla componente programmatica. La destinazione prevalente è quella residenziale con attività commerciali al dettaglio e artigianali compatibili con le residenze e con le tipologie storiche dei corpi di fabbrica.

L’intera area del nucleo storico, ai fini della conoscenza delle parti e degli insiemi che ne costituiscono la struttura morfologica e degli interventi e norme predisposte per la loro valorizzazione e tutela, può essere suddivisa in contesti per consentire, nelle more dei PUA con valore di Piano Particolareggiato e/o di recupero, interventi atti a rimuovere elementi incongrui in contrasto con i valori dell’area volti a ripristinare quelli propri, caratteristici del contesto.

Il criterio di individuazione dei contesti è quello di ristabilire le condizioni che costituiscono l’essenza formale e sostanziale del centro storico, rafforzando la continuità ambientale e la unitarietà degli spazi urbani e dei suoi sistemi costruiti con le regole della formazione originaria. Per tali aree si perseguono i seguenti obiettivi:

- conservare i fabbricati, i manufatti e gli spazi aperti di valore storico testimoniale e il tessuto morfologico di antico impianto;
- valorizzare il patrimonio edilizio esistente attraverso il recupero degli edifici e delle aree dismesse, nell’ottica di garantire un’adeguata articolazione funzionale che preveda, oltre alla destinazione residenziale anche quelle per servizi, commerciali, turistico ricettive, ecc.;
- garantire le condizioni per la sosta dei veicoli in relazione agli usi previsti ed in particolare in risposta alla domanda di parcheggi per i residenti;
- valorizzare le attività economiche esistenti e di futuro insediamento anche attraverso meccanismi di agevolazione;

- valorizzare gli spazi aperti di interesse storico e quelli di valore architettonico;
- favorire il riuso degli edifici esistenti con riguardo alle funzioni residenziali e legate alla residenza, raccordandolo alla necessità di prevedere adeguati spazi per la sosta dei residenti;

Art. 26 - Obiettivi del PUC relativi all'evoluzione degli insediamenti urbani

Sono costituiti da insediamenti recenti che abbiano in prevalenza funzioni residenziali e di attività complementari alla residenza.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenze;
- garage individuali o depositi;
- autorimesse e garage non pertinenti;
- servizi pubblici, anche gestiti in concessione da privati o soggetti misti;
- uffici pubblici;
- associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose ed assistenziali;
- pubblici esercizi: ristoranti, trattorie, bar, locali di ritrovo;
- attività artigianali con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza per la produzione di fumi, vapori, odori e/o rumori;
- attrezzature a carattere religioso;
- commercio al dettaglio;
- sale di riunione e di spettacolo;
- uffici privati e studi professionali;
- alberghi e pensioni;
- servizi sanitari, assistenziali, sociali, culturali di proprietà e gestione privata.

Sono consentite destinazioni diverse solo se assentite, in edifici di cui sia documentata la legittima esistenza, alla data di adozione del PUC, comunque con esclusione di attività produttive insalubri e nocive secondo la vigente legislazione.

Gli interventi ammessi sono quelli di:

- a) manutenzione ordinaria
- b) opere interne
- c) manutenzione straordinaria
- d) risanamento conservativo
- e) trasformazione di coperture piane in coperture a sottotetto termico
- f) ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione ma a parità di volumetria, superficie utile e sagoma
- g) variazione della destinazione d'uso fra quelle ammesse nel presente articolo
- h) attrezzatura del territorio.

Gli obiettivi generali del PUC riguardo all'evoluzione degli insediamenti urbani sono di seguito sintetizzati:

- a) assicurare e mantenere una elevata qualità sociale e vitalità economica degli insediamenti, e in particolare:
 - offrire una elevata qualità e vivibilità degli insediamenti urbani e degli spazi collettivi, quale ingrediente dello sviluppo economico e dell'attrattività del territorio;
 - recuperare e valorizzare le aree storiche centrali incentivando la riconversione controllata del patrimonio edilizio per l'accoglienza, pubblici esercizi, attività commerciali e artigianali compatibili;
 - assicurare in tutti gli insediamenti una elevata dotazione di aree collettive

- utilizzabili per funzioni e servizi di pubblico interesse;
- dislocare le funzioni fortemente generatrici di mobilità presso i nodi strategici delle reti della mobilità, per assicurare la massima accessibilità e attrattività;
 - rispondere alla domanda insediativa residenziale e all'insediamento di nuove attività economiche, con un'offerta quantitativamente adeguata, e distribuita nel territorio in modo da minimizzarne il consumo di suolo e gli impatti ambientali;
 - contribuire a creare le condizioni per la formazione di un'offerta di residenza per gli strati di popolazione meno radicati e/o con minore capacità di reddito;
- b) assicurare la sostenibilità degli impatti degli insediamenti sulle risorse del territorio, e in particolare:
- contenere il consumo di territorio, riducendo al minimo l'ulteriore occupazione di suolo non urbano per funzioni urbane;
 - contenere negli insediamenti i consumi di fonti energetiche non rinnovabili e il consumo e la compromissione di risorse territoriali non rinnovabili;
 - garantire nel lungo periodo la consistenza e il rinnovo delle risorse idriche, salvaguardando in specifico la consistenza e la qualità delle acque sotterranee;
 - collocare le espansioni insediative in stretta continuità con il territorio urbanizzato;
 - assicurare in tutti gli insediamenti il raggiungimento e mantenimento di obiettivi di qualità dal punto di vista delle condizioni di salubrità ambientale;
- c) assicurare la maggiore equità possibile degli insediamenti;
- assicurare la maggiore equità possibile dei risvolti economici delle scelte urbanistiche fra i soggetti privati coinvolti, attraverso forme di perequazione dei diritti edificatori.

Art. 27 - Ambiti urbanizzati. Territorio urbano prevalentemente residenziale

Il PUC individua i tessuti residenziali di recente formazione prevalentemente residenziali nei quali, sostanzialmente, vi è carenza/assenza di attrezzature collettive. In particolare l'elaborato P.1 Zonizzazione riporta i tessuti delle aree urbanizzate con le peculiari caratteristiche riscontrate in conformità all'art. 47 delle Norme di Attuazione del PTCP di Caserta.

Art. 28 - Ambito del Territorio rurale

Il territorio rurale a preminente valore paesaggistico consta di aree agricole pianeggianti con prevalente valore agronomico – produttivo. È costituito dalle parti di territorio rurale idonee, per tradizione, vocazione e specializzazione, ad una attività di produzione di beni agroalimentari ad alta intensità e concentrazione.

Il PUC, nel rispetto delle linee guida per il paesaggio definite dal PTR, nonché delle disposizioni del PTCP, in tali aree incentiva gli interventi rivolti:

- all'aumento degli indici di naturalità degli ecosistemi;
- al rispetto della risorsa suolo;
- alla difesa idrogeologica.

Art. 29 - Ambiti periurbani

Il PUC individua i nuclei a vocazione residenziale in area agricola che, per le caratteristiche riscontrate, sono definiti periurbani, permanendo peculiarità rurali e assenza di attrezzature collettive.

Sono costituiti da aree prevalentemente agricole in cui si individuano nuclei residenziali di modeste dimensioni territoriali privi di attrezzature collettive. Il PUC consente migliorie e ampliamenti finalizzati a migliorare la qualità della vita; prevede, inoltre, la realizzazione di attrezzature.

In tali ambiti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenze;
- pertinenze connesse con l'attività dell'agricoltura;
- aree a verde, gioco, sport (anche private);
- giardini o orti privati.

Sono, altresì, consentite destinazioni diverse se esistenti alla data di adozione del PUC in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima con la sola esclusione di attività insalubri e nocive secondo la vigente normativa.

Art. 30 - Ambito del territorio produttivo

Il PUC individua le aree destinate ad impianti produttivi industriali, artigianali e commerciali.

Tali ambiti sono costituiti dalle parti di territorio ove sono presenti attività produttive o dove se ne prevede l'insediamento in espansione. Il PUC prescrive la redazione di PUA di riqualificazione che consentano di infrastrutturare e attrezzare le aree industriali esistenti consentendo, ove possibile, ampliamenti, introducendo tecnologie innovative e il ricorso all'utilizzo di energie alternative.

Art. 31 - Ambiti urbani consolidati.

Gli ambiti urbani consolidati rappresentano le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, che presentano un livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi di riqualificazione.

Negli ambiti così individuati il PUC persegue il mantenimento e la qualificazione degli attuali livelli dei servizi e delle dotazioni territoriali, il miglioramento delle condizioni di vita dei cittadini, favorendo l'integrazione delle attrezzature. Negli ambiti consolidati non definiti saturi è consentita la realizzazione di volumetria additiva residenziale e aumento del carico insediativo sia con intervento diretto, sia con intervento urbanistico preventivo nei comparti individuati dal PUC.

In tali ambiti va, peraltro, perseguita la qualificazione funzionale ed edilizia degli edifici esistenti, un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa e le attività economiche e sociali con essa compatibili.

Nei tessuti urbani consolidati, il PUC intende favorire la qualificazione funzionale ed edilizia anche mediante interventi di recupero, ampliamento, sopraelevazione e completamento nonché attraverso il cambio della destinazione d'uso.

Art. 32 - Ambiti di previsione urbanistica di tipo strutturale

Il PUC individua parti del territorio, anche parzialmente edificate, oggetto di trasformazione, in termini di nuova urbanizzazione, per l'espansione del tessuto urbano. Gli ambiti ove è prevalente la nuova edificazione sono caratterizzati dalla equilibrata compresenza di residenza, con previsione di attrezzature collettive e di attività sociali, culturali, commerciali e produttive con essa compatibili.

La nuova edificazione è, in genere, soggetta a progettazione unitaria al fine di programmare, con criteri perequativi, l'esecuzione dei manufatti e l'attivazione delle diverse funzioni previste, assicurando la contestuale realizzazione delle dotazioni territoriali ad essi connessi. Gli ambiti e/o le zone in essi individuate per nuova edilizia sono soggetti a PUA. Prima dell'approvazione dei piani esecutivi tutte le aree, che concorrono alla loro formazione, conservano la classificazione urbanistica specificata nelle tavole di zonizzazione.

Art. 33 - Funzioni specifiche

Sono dislocate sul territorio comunale e sono costituite da:

F1 Area polifunzionale per attrezzature di interesse generale (DI PROGETTO)

F2 Area sportiva – campo di calcio e pista di atletica (ESISTENTE)

F3 Area mercatale (ESISTENTE)

F4 Area ecologica (DI PROGETTO)

F5 Area scolastica (ESISTENTE)

F6 Attrezzature a carattere didattico/culturale, sport e tempo libero (DI PROGETTO).

Le nuove funzioni specifiche di progetto sono realizzate con modalità attuative di PUA e/o progetto esecutivo unitario, con particolare studio delle caratteristiche morfologiche e dell'organizzazione funzionale, in relazione alle dotazioni territoriali necessarie.

Per le funzioni specifiche esistenti, il RUEC disciplina gli interventi consentiti.

CAPO III. SISTEMA DELLA MOBILITA' E ACCESSIBILITA'

Art. 34 - La rete cinemática

Il territorio comunale di Capodrise è interessato dalle seguenti strade di grande comunicazione: Autostrada del Sole A1, SS. N.7 Appia, nonché da numerose strade provinciali e comunali rappresentate nello stato attuale e nelle proposte di assetto futuro negli elaborati grafici del PUC.

La rete stradale, per sede e tracciato è sufficiente a sopportare il carico urbanistico presente; tuttavia, in prospettiva, il PUC prevede adeguamenti della viabilità anche con la creazione di rotatorie nei punti di innesto.

Gli elaborati grafici prescrittivi riportano gli interventi strutturali previsti dal PUC.

I progetti esecutivi degli interventi previsti definiscono in dettaglio le modalità attuative.

Per una maggiore efficienza della mobilità in ambito comunale è prevista la redazione del PGTU al fine di perseguire i seguenti obiettivi:

- migliorare l'accessibilità al territorio;
- elevare l'accessibilità interna riqualificando la rete stradale di connessione del territorio con i comuni limitrofi e con la grande viabilità;
- migliorare la qualità dell'offerta della mobilità urbana;
- ridurre e mitigare gli impatti delle infrastrutture e dei servizi sull'ambiente e sulla qualità insediativa;
- potenziare le aree attrezzate di sosta e parcheggio e migliorarle con alberature;
- realizzare una rete ciclabile, con sentieri e percorsi ciclopedonali (Parco lineare della ferrovia).

Per la viabilità del centro storico, in rapporto alla limitata sezione delle strade esistenti dovrà essere studiata una progressiva pedonalizzazione nell'ambito degli interventi prescritti dai PUA dei rispettivi ambiti storici.

In sintonia con l'art. 62 delle Norme del PTCP gli elaborati del PUC nel rapporto 1:2.000 riportano i percorsi destinati alla mobilità lenta: ciclabile e pedonale.

Il territorio comunale è attraversato dalla linea ferroviaria Napoli – Roma via Aversa e dall'AV Napoli – Roma.

Art. 35 - Viabilità

Le sedi della viabilità comprendono: le strade, i nodi stradali, le rotatorie, i marciapiedi, le cunette, i fossi etc.

Nelle tavole del PUC l'indicazione grafica di tali zone ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera.

Le strade che formano oggetto delle previsioni del Piano (nuovo impianto, adeguamento, ampliamento, rettifica, ecc.) prescindono dalle attuali caratteristiche e dimensioni e sono classificate come segue:

- 1) strade intercomunali (extra-urbane principali) con funzione di attraversamento e collegamento con i centri urbani limitrofi;
- 2) strade di allacciamento (extra-urbane secondarie) con funzione di distribuzione del traffico delle strade intercomunali e di raccolta di quello delle strade di quartiere;
- 3) strade di quartiere (urbane) con funzione di collegamento tra zone urbane e di servizio diretto agli insediamenti urbani.
- 4) strade e piazze pedonali: le strade, i percorsi e le aree urbane ad esclusivo o prevalente uso pedonale devono garantire il passeggio, la sosta e l'incontro delle persone senza intralci con veicoli, ove si eccettuino quelli per la emergenza e quelli in uso dei residenti che dispongono di posto auto.
- 5) rete ciclabile: il PUC individua, a margine della viabilità o con percorsi esterni alla rete stradale carrabile, i percorsi destinati ad esclusivo uso ciclabile.

Le fasce di rispetto delle strade suddette sono riportate sugli elaborati di progetto.

Art. 36 - Spazi di manovra, sosta e parcheggio

Oltre agli spazi per parcheggio pubblico indicati quali opere di urbanizzazione primaria dal PUC, vanno previsti, nell'ambito delle progettazioni stradali, gli spazi per la sosta, la manovra e l'accesso degli autoveicoli.

Gli spazi per parcheggi privati vanno previsti per ogni intervento di nuova costruzione secondo le destinazioni d'uso degli edifici. Tali spazi possono essere ricavati nelle costruzioni stesse, in aree esterne di pertinenza dell'edificio oppure promiscuamente, anche su aree che non fanno parte del lotto, purché asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio mediante dichiarazione impegnativa - da esibire a cura del proprietario - in un raggio di sufficiente accessibilità pedonale.

Art. 37 - Distanze e distacchi

Salvo che non diversamente disposto in maniera più restrittiva da norme sovracomunali:

nelle aree di espansione, la distanza fra gli edifici ed il ciglio delle strade principali non deve essere inferiore a m 10,00. Solo in particolari situazioni di impianto urbanistico, in sede di redazione di piani attuativi, tale distanza può essere ridotta a m 6.00;

nel caso in cui i lotti edificatori siano posti a confine di aree destinate ad attrezzature pubbliche, i distacchi dai confini e dai fabbricati vanno computati in base alle norme specifiche delle singole zone misurando le distanze a partire dalla proiezione orizzontale degli eventuali oggetti dei fabbricati (o dal filo di essi in mancanza di oggetti). I limiti stradali e delle superfici pubbliche di zona equivalgono a confine, indipendentemente dall'effettiva realizzazione delle opere.

In tutte le zone territoriali omogenee, ivi compresa la zona A, è consentita la edificazione a parete cieca a confine.

Si riportano di seguito le distanze dai confini (Dc), da altre costruzioni (De), dalle

strade (Ds) da rispettare nelle singole ZTO:

ZTO	Dc	De	Ds
B1	m. 5,00	m. 10,00	m. 5,00
B2	m. 5,00	m. 10,00 (*)	m. 5,00 per strade di larghezza fino a m. 7,00 m. 7,50 per strade di larghezza > m. 7,00 fino a m. 15,00 m. 10,00 per strade di larghezza superiore a m. 15,00
C	m. 5,00	m. 10,00 (*)	m. 5,00 per strade di larghezza fino a m. 7,00 m. 7,50 per strade di larghezza > m. 7,00 fino a m. 15,00 m. 10,00 per strade di larghezza superiore a m. 15,00
D	H/2 (**)	m. 10,00 (*)	m. 7,50
E	m. 10,00	m. 10,00 (*)	m. 20,00

(*) o pari all'altezza del fabbricato più alto

(**) minimo m. 5,00

Art. 38 - Fasce di rispetto

Nelle fasce di rispetto stradale è consentita, mediante apposita convenzione, la costruzione di impianti di distribuzione carburanti per autoveicoli nel rispetto della normativa vigente in materia.

In via generale, per le costruzioni esistenti nelle fasce di rispetto sono consentite esclusivamente operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento igienico - funzionale.

In tutte le fasce di rispetto è ammessa la realizzazione di strade, parcheggi, piste ciclabili e verde attrezzato.

L'arretramento dei corpi di fabbrica dal filo stradale non modifica la destinazione delle zone nelle quali le fasce ricadono; pertanto le aree comprese nelle fasce concorrono alla volumetria conseguibile nelle zone secondo gli indici e i parametri stabiliti per le stesse.

Le fasce di rispetto sono così distinte:

1) strade

Per le strade esterne al centro abitato valgono le fasce di rispetto con le prescrizioni e la profondità, misurata da ciascuno dei cigli della strada, come definite dagli elaborati prescrittivi del PUC.

Per le strade interne al centro abitato valgono le fasce di rispetto con le prescrizioni e la profondità, misurata da ciascuno dei cigli della strada, come definite dagli elaborati del PUC.

2) ferrovia

Per la ferrovia vale la fascia di rispetto di mt 30 per ciascun lato a partire dalla rotaia esterna, con le prescrizioni fissate dall'art. 49 della legge 11.7.1980 N° 753.

3) cimitero

Le aree circostanti il cimitero, per la profondità di mt 50 a partire dalla recinzione, sono inedificabili. È ammessa la deroga al vincolo assoluto di inedificabilità per i chioschi destinati alla vendita dei fiori e oggetti sacri secondo quanto previsto dall'art. 338 del T.U. della legge sanitaria 27.7.1934 n. 1265 e dalla legge

17.10.1957 n. 983. L'autorizzazione per i chioschi è limitata nel tempo e viene concessa previa definizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, di un progetto tipo.

È ammesso l'uso del suolo per funzioni specifiche di progetto (art. 33) di interesse generale.

4) acquedotti e dei pozzi di captazione delle acque.

Le fasce latitanti le condotte idriche, per una profondità di mt 5 per lato, sono assoggettate al regime stabilito dal D.P.R. n. 238/88.

Le fasce circostanti i pozzi di captazione sparsi in esercizio sono soggette, per la profondità di mt 200, al regime stabilito dal citato D.P.R. n. 238/88.

5) elettrodotti.

Le fasce di rispetto si estendono per la profondità di 18 metri su ciascun lato della linea elettrica.

Per gli edifici rurali ricadenti nelle fasce di rispetto delle strade e delle ferrovie, purché siano direttamente utilizzati per la conduzione del fondo opportunamente documentata e sempre che i proprietari o aventi titolo siano provvisti dei requisiti stabiliti, è consentito un aumento di volume non superiore al 10% per l'adeguamento igienico e tecnologico. Detto ampliamento può essere concesso una sola volta e deve essere realizzato dal lato opposto rispetto alla strada o alla ferrovia.

Le misure delle fasce di rispetto riferite alle arterie principali presenti nel PUC valgono:

A1 - Autostrada del Sole	30 m
Viale Carlo III di Borbone	30 m

Le restanti strade avranno specifica normativa per la definizione della fascia di rispetto, in relazione alla ZTO in cui la strada è inserita ed alle preesistenze nel contesto territoriale di riferimento.

CAPO IV. SOSTENIBILITA' DEGLI INSEDIAMENTI

Art. 39 - Dotazioni ecologiche e ambientali

Le dotazioni ecologiche ed ambientali sono costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture, attrezzature e spazi collettivi, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi. Sono requisiti necessari per la realizzazione di insediamenti ambientalmente e territorialmente sostenibili.

Le dotazioni ecologiche e ambientali contribuiscono alla realizzazione degli standard di qualità urbana ed ecologico – ambientale costituendo una condizione di sostenibilità ambientale e territoriale in generale.

Le dotazioni ecologiche di interesse generale sono ubicate in ZTO F4.

Rientrano tra le dotazioni ecologiche e ambientali anche gli spazi di proprietà privata che concorrono al raggiungimento delle finalità attraverso specifiche modalità di sistemazione delle aree di pertinenza.

Le dotazioni ecologico-ambientali, riferite alle principali componenti ambientali, sono finalizzate principalmente a:

- **per la componente acqua:** controllare l'inquinamento, migliorare la qualità dei corpi idrici superficiali e sotterranei, migliorare il funzionamento dei corpi idrici superficiali, tutelare le risorse e le riserve idriche, ridurre i consumi e gli sprechi;
- **per la componente aria:** ridurre le emissioni di inquinanti atmosferici;
- **per la componente suolo, sottosuolo e territorio:** tutelare la fertilità dei suoli, preservare i suoli da processi erosivi e da contaminazioni, garantire la stabilità, non alterare la permeabilità superficiale limitando l'impermeabilizzazione nelle aree vulnerabili; limitare il consumo di inerti da cava;
- **per la componente rifiuti:** ridurre la produzione di rifiuti, aumentare il riciclaggio;
- **per la componente rumore:** ridurre l'esposizione ad alti livelli acustici della popolazione;
- **per la componente trasporti e mobilità:** ridurre i flussi di traffico privato circolante;
- **per la componente energia:** ridurre i consumi di risorse non rinnovabili;
- **per la componente elettromagnetismo:** ridurre l'esposizione della popolazione ad alti campi elettromagnetici;
- **per la componente ambiente:** conservare l'estensione degli ambienti naturali, aumentare la dotazione di verde urbano, favorire la ricostituzione nell'ambito urbano e periurbano di un miglior contesto abitativo;
- **per la componente sicurezza, comfort e salubrità:** tutelare e migliorare la situazione sanitaria e di sicurezza dei cittadini, conservare il patrimonio culturale, migliorare la qualità dell'ambiente percepita in termini di luce e suono, garantire e mantenere appropriati spazi edificati residenziali, sociali e commerciali in localizzazioni adeguate ed accessibili.

COMPONENTE STRUTTURALE

Art. 40 - Componente Strutturale del PUC

La componente strutturale del piano definisce la perimetrazione indicativa delle aree territoriali e infrastrutturali che costituiscono le invarianti e delle aree di riqualificazione e di trasformabilità urbana specificandone le linee strategiche di intervento e le priorità pianificatorie.

Le invarianti identificano tutte quelle aree da tutelare e salvaguardare attraverso interventi di valorizzazione che non comportano modificazioni sostanziali dell'esistente.

Art. 41 - Piani Attuativi Prioritari

Il PUC contiene al suo interno la definizione ambiti di previsione urbanistica di tipo strutturale da specificare mediante singoli piani attuativi integrati al presente PUC.

Detti Piani Urbanistici Attuativi (PUA) contengono: schemi direttori, indirizzi e dimensionamenti prescrittivi per la progettazione alla base dei permessi a costruire.

Art. 42 - Ambiti di previsione urbanistica di tipo strutturale

Si tratta di aree definite nel Piano Strutturale e nelle quale potrà essere prevista una successiva espansione della città in accordo con gli strumenti urbanistici sovraordinati e le disposizioni e il dimensionamento abitativo e di servizi stabilito di concerto con gli enti sovraordinati. In tali aree sono ammissibili, previa predisposizione di un nuovo Piano Operativo e successiva pianificazione urbanistica attuativa di iniziativa pubblica o privata, a carattere perequativo, interventi di nuova costruzione finalizzati alla riqualificazione-ricucitura urbana mediante insediamenti integrati di tipo residenziale, commerciale e terziario, il cui dimensionamento specifico in percentuale per ognuna di tali destinazioni dovrà essere specificato in sede di Piano Operativo e di pianificazione attuativa.

In generale in tali ambiti sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- residenza
- attrezzature private
- esercizi commerciali al dettaglio
- spazi pubblici e di uso pubblico
- attività terziarie
- artigianato di servizio alla famiglia.

In tali ambiti le urbanizzazioni primarie e secondarie sono da realizzare a esclusivo carico dei soggetti attuatori del comparto con cessione e gestione gratuita in favore del Comune. È obbligatorio prevedere spazi pubblici e di uso pubblico in una misura non inferiore a 18 mq ogni 80 mc di volume di tipo privato, destinati ad attrezzature pubbliche e d'uso pubblico.

Nelle more della loro definizione in sede di nuovo Piano Operativo, in tali aree resta vigente quanto previsto dal Piano Programmatico-operativo del PUC.

COMPONENTE PROGRAMMATICA

ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I. MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PUC

Art. 43 - Attuazione degli interventi.

Gli interventi edilizi e le opere in genere possono avere attuazione diretta o indiretta.

L'attuazione è diretta quando può avvenire attraverso:

- la Denuncia di Inizio Attività (art. 2, comma 60, della legge n. 662/96 e L.R. Campania n. 19/2001; artt. 22, 23 e 24 del D.P.R. 380/2001);
- l'autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio ai sensi della legge n. 127/97 (Bassanini bis) e della Circ. Min. LL.PP. n. 1 del 15.7.1997 (G.U. n. 17 del 24.7.1997);
- il Permesso di costruire.
- Permesso a costruire convenzionato art. 28 bis D.P.R. 380/2001

Nelle zone ad attuazione diretta l'edificazione è ammessa per singoli appezzamenti di terreno dietro rilascio del Permesso di costruire di cui al Capo II del D.P.R. n.380/2001, ovvero con la presentazione di SCIA alternativa al Permesso di Costruire e comunque in coerenza con quanto previsto nelle norme statali e regionali vigenti al momento della presentazione dell'istanza.

Il rilascio del Permesso di costruire o la dichiarazione asseverata di conformità allo strumento urbanistico devono essere, comunque, subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria pubbliche o alla concreta previsione da parte del Comune di attuazione delle stesse nel successivo triennio, come da atti di programmazione degli interventi. Ove il suolo fosse solo parzialmente servito dalle infrastrutture primarie, il rilascio del permesso è subordinato alla stipula di apposita convenzione, che obblighi il richiedente a realizzare le infrastrutture mancanti e a cederle al comune.

Le destinazioni d'uso devono essere indicate nei progetti di intervento edilizio diretto con riferimento alle norme per ciascuna zona. Qualsiasi cambiamento di destinazione deve essere autorizzato con le modalità previste dalle presenti norme nonché da quelle statali e regionali.

L'attuazione è indiretta quando il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) con le finalità e le procedure di seguito specificate.

Art. 44 - Piani e strumenti di attuazione del P.U.C.

Le previsioni del Piano Urbanistico Comunale e l'esecuzione degli interventi di urbanizzazione e riqualificazione individuati dagli Atti di programmazione vengono attuate, ove non è consentito l'intervento diretto, mediante piani urbanistici attuativi (PUA), che, in relazione al contenuto, hanno valore e portata dei seguenti strumenti:

- 1) Piani Particolareggiati di Esecuzione di cui agli artt. 13 e seguenti della Legge 17.8.1942 n. 1150, nonché alla Legge Regionale n. 16/2004;
- 2) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 e s. m. i.;
- 3) Piani di Recupero di cui agli artt. 27 e seguenti della legge 5.8.1978 n.457 e successive modifiche;

- 4) Piani delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni;
- 5) Piani di Lottizzazioni Convenzionate di cui all'art. 28 della legge 17/8/1942 n. 1150 e s.m.i.;
- 6) Programmi Integrati di cui all'art. 16 della legge 17/02/1992 n. 179 e L.R. n. 3 del 19.2.1996, e L.R. n.26 del 18.10.2002;
- 7) Programmi di Recupero Urbano di cui al decreto legge 5.10.1993, n. 398, art. 11, convertito in legge 4/12/1993, n. 493.
- 8) Piano Esecutivo Concordato (P.E.C.), adottato dal Consiglio Comunale su proposta di enti e/o istituzioni o altri soggetti pubblici e/o privati. Per le aree inedificate a destinazione residenziale e turistico ricettiva di iniziativa privata il P.E.C. equivale al Piano di Lottizzazione Convenzionata.
- 9) Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU), previsto dall'art. 36 del nuovo Codice della strada, come strumento di indagine delle criticità, di individuazione dei fabbisogni e di programmazione degli obiettivi di miglioramento: costituisce un insieme coordinato di interventi per il miglioramento delle condizioni della circolazione stradale nell'area urbana, dei pedoni, dei mezzi pubblici e dei veicoli privati.
- 10) Comparti edificatori – da prevedere e attuare in conformità agli artt. 33 e 34 della legge regionale Campania n. 16 del 22.12.2004.

Art. 45 - Procedimento di formazione dei piani urbanistici attuativi

Si richiama integralmente l'art. 10 del "Regolamento di attuazione per il governo del territorio" del 4 agosto 2011 n. 5.

Art. 46 - Piano urbanistico attuativo con valore di Piano Particolareggiato di Esecuzione

Il PUC prevede le zone da assoggettare alla disciplina del PUA in conformità con le leggi vigenti ed in particolare con quanto prescritto dall'art. 13 della Legge 17.8.1942 n. 1150, nonché dalla L.R. 14/82 (limitatamente alle parti non abrogate) e dalla L.R. n. 16/2004.

Il PUA è redatto:

- a) dal Comune;
- b) dalle Società di trasformazione urbana (STU) di cui all'art. 36 della L.R. n. 16/2004;
- c) dai proprietari singolarmente o riuniti in consorzio, con le modalità di cui all'art. 27 della L.R. n.16/2004;
- d) dal Comune, se i privati a ciò obbligati non provvedano.

Il PUA è approvato dalla Giunta Comunale con la procedura prevista dal citato art. 27 della legge regionale sul Governo del Territorio.

Il contenuto del PUA è specificato dall'art. 13 della Legge 17.8.1942 n. 1150, Titolo III. L'esame di un progetto edilizio è subordinato alla preventiva approvazione del PUA con valore di Piano Particolareggiato di Esecuzione, ove esplicitamente previsto.

Art. 47 - Piano Urbanistico Attuativo con valore di Piano per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 e s.m.i.

Comprende le aree destinate all'edilizia residenziale pubblica e alle relative attrezzature collettive dimensionate in funzione dell'entità dell'insediamento e del numero di persone che vi dovranno risiedere. La realizzazione degli edifici residenziali, delle infrastrutture ed attrezzature

collettive deve essere preceduta dall'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo redatto ai sensi della legge 18 aprile 1962 n. 167 e s.m.i.

Art. 48 - Piano Urbanistico Attuativo con valore di Piano di Recupero

Le parti del territorio comprese nella zona A nelle quali, per le condizioni di degrado, si renda opportuno o necessario il recupero del patrimonio edilizio esistente, vengono individuate con delibera del C.C. ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.1978 n. 457.

A norma dell'art. 28 della stessa legge, ogni intervento edilizio ed infrastrutturale è subordinato all'approvazione dei Piani di Recupero che prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree comprese nelle zone come sopra individuate.

Gli interventi sul patrimonio edilizio sono elencati e definiti nell'art. 3 del DPR 380/2001 e vengono attuati secondo le modalità e prescrizioni del Piano di Recupero.

In conformità all'art. 14 della legge 179/92, nelle more dell'approvazione di tali strumenti urbanistici attuativi, sono consentiti gli interventi previsti dalle lettere a), b), c) dell'art. 3 del DPR 380/2001, che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Inoltre sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del 1° comma dell'art. 3 che riguardino globalmente uno o più edifici anche se modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso di costruire si impegni, con atto trascritto a favore del Comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il Comune ed a concorrere agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001.

Art. 49 - Piano Urbanistico Attuativo con valore di Piano delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi

Interessa le aree comprese nelle zone D del PUC.

Ai sensi dell'art. 27 della legge 22.10.1971 n. 865, i Piani per Insediamenti Produttivi investono le aree nelle quali è previsto l'insediamento di una pluralità di edifici produttivi. Il PUA approvato ha efficacia per dieci anni dalla data del decreto di approvazione ed ha valore di Piano Particolareggiato di Esecuzione ai sensi della Legge 17.8.1942 n.1150 e successive modificazioni.

Le aree comprese nel piano sono espropriate dal Comune e vengono utilizzate per la realizzazione di impianti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico in misura non superiore al 50% mediante la cessione in proprietà e per la rimanente parte mediante la concessione del diritto di superficie. Per la formazione e l'approvazione del Piano vigono le disposizioni dell'art. 27 della L.R. n. 16/2004.

Art. 50 - Piano Urbanistico Attuativo con valore Piano di Lottizzazione Convenzionata

Nelle zone in cui l'intervento edilizio è subordinato all'approvazione di un Piano di Lottizzazione Convenzionata di cui all'art. 28 della Legge 17.8.1942 n. 1150 e s.m.i., i proprietari, singolarmente o riuniti, devono produrre apposita istanza all'Amministrazione Comunale.

La richiesta deve essere corredata dallo schema di convenzione e dal progetto, redatto esclusivamente da un architetto o ingegnere abilitato alla progettazione 30

urbanistica ed edilizia.

La convenzione deve prevedere:

- 1) la cessione gratuita, entro termini stabiliti, delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e di parte delle opere di urbanizzazione secondaria;
- 2) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, nonché una parte di quelle secondarie determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti della lottizzazione.

Le attrezzature collettive vanno individuate e proporzionate ai sensi degli artt. 3 e 5 del D.M. 2.4.1968 n. 1444 e dell'art. 31 della L.R. n. 16 del 22.12.2004, nella misura minima prevista dal PUC, per le singole zone.

L'Amministrazione Comunale ha, in ogni caso, la facoltà di richiedere, in alternativa alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, il pagamento di una somma pari all'importo stabilito ai sensi del 2° comma del Capo III Titolo III della Legge Regionale 20.3.1982 n. 14 e s.m.i.. Ai sensi dell'art. 16, comma 2, del D.P.R n. 380/2001, a scomputo totale o parziale della quota dovuta per oneri di urbanizzazione, nel rilascio del Permesso di costruire saranno detratte le spese delle opere eseguite in sede di lottizzazione e/o le somme versate al Comune per la realizzazione delle stesse.

Le caratteristiche ed i contenuti della Convenzione così come del Progetto di lottizzazione devono risultare conformi alla Legge 17.8.1942 n. 1150 e s.m.i., nonché alla Legge Regionale 20.3.1982 n. 14, Titolo III, Capo III, punti 1 e 2, con le specificazioni di cui ai precedenti artt. 11 e 12 in ordine alla delibera di cui all'art. 30 della Legge Regionale sul Governo del Territorio.

Nella convenzione devono essere precisati:

- a) la superficie dell'area da lottizzare, la volumetria complessiva edificabile e l'indice medio di edificabilità, le aree complessive delle zone ad uso privato o ad uso pubblico;
- b) la superficie totale delle aree ad uso pubblico, distinte per destinazione (strade, verde pubblico ecc.)
- c) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la descrizione delle parti da eseguire ed i tempi della loro realizzazione;
- d) il periodo di validità del piano, non superiore a dieci anni, i tempi e le modalità di attuazione;
- e) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Il progetto relativo al piano di lottizzazione deve essere costituito, salvo diverse disposizioni regionali in ordine all'art. 30 della legge n. 16/2004, dai seguenti elaborati:

- a) relazione illustrativa dell'entità e dei caratteri dell'intervento;
- b) stralcio del PUC vigente e delle relative Norme di attuazione con la individuazione delle aree interessate, la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto alle disposizioni del piano;
- c) estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e l'elenco delle proprietà comprese nel Piano di Lottizzazione;
- d) planimetria quotata dello stato finale di fatto della zona interessata dal Piano di Lottizzazione, almeno in scala 1:500, con l'indicazione dei capisaldi di riferimento, delle presenze ambientali, degli eventuali vincoli;

- e) relazione geologica particolareggiata per tutte le aree interessate dal piano;
- f) progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, con l'indicazione delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune, nonché l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere;
- g) progetto preliminare di tutte le opere di urbanizzazione ed esecutivo di quelle da cedere al Comune.

I documenti a corredo dell'istanza, tutti debitamente firmati dal proprietario e dai tecnici che li hanno redatti, devono essere presentati in copia cartacea e su supporto informatico.

L'attuazione degli interventi previsti nelle convenzioni può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti. In tal caso per ogni stralcio funzionale nella convenzione saranno quantificati gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento. (Decreto n. 133/2014).

Art. 51 - Piano Urbanistico Attuativo con valore di Programma Integrato di Intervento

Si richiama l'art. 16 della legge 17.2.1992 n. 179, che dispone: "1. Al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale, i Comuni promuovono la formazione di programmi integrati.

Il programma integrato è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, di una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubbliche e private."

Ai sensi della L.R. n. 3 del 19/02/1996 e L.R. n. 26 del 18/10/2002, che si richiamano integralmente, il Programma Integrato ha applicazione prioritaria in aree caratterizzate da elevato degrado urbanistico-edilizio e/o in aree con presenza di edifici dismessi o liberabili inglobati in tessuti urbani.

Il Programma Integrato è di iniziativa comunale; può essere proposto anche da soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati tra loro, in tale ultimo caso il Comune verifica la compatibilità e l'efficacia e ne assume il controllo.

Il programma integrato non può riguardare aree libere da edificazioni considerate come zona omogenea dall'articolo 2, lettera c) del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, né le zone E di cui al medesimo decreto; esso può trovare applicazione in presenza di insediamenti abusivi, recuperabili ai sensi dell'articolo 29 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, limitatamente alla realizzazione delle opere primarie e secondarie e delle strutture di servizio necessarie per il recupero urbanistico ambientale degli insediamenti stessi.

Il Programma Integrato presuppone la vigenza del PUC.

Per il procedimento di formazione ed approvazione vale l'art. 27 della L.R. n. 16/2004.

Art. 52 - Piano Urbanistico Attuativo con valore di Programma di Recupero Urbano

Si richiama integralmente il D.L. 5.10.1993, n. 398, art. 11, convertito in legge 4.12.1993 n. 493 e s.m.i..

Il P.R.U. è destinato, in linea generale, alla realizzazione di interventi 32

al servizio prevalente del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

Il piano di recupero degli insediamenti abusivi è finalizzato al risanamento urbanistico degli insediamenti realizzati in tutto o in parte abusivamente, esistenti al 1° ottobre 1983, entro un quadro di convenienza economica e sociale. Il piano può essere adottato anche in variante al PUC, in conformità all'articolo 29 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, nel rispetto del procedimento di cui all'articolo 25, comma 13. Il piano tiene conto dei seguenti principi fondamentali:

- a) realizzare un'adeguata urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) rispettare gli interessi di carattere storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, idrogeologico;
- c) garantire un razionale inserimento territoriale e urbano dell'insediamento.

Art. 53 - Strumenti comunali di settore per la disciplina territoriale e ambientale.

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

- **Programma Urbano dei Parcheggi**, redatto e adottato ai sensi dell'art. 3 della L. 24.3.1989 n° 122;
- Piano Generale del Traffico Urbano, redatto e adottato ai sensi dell'art. 36 del D.Lgs. 30.4.1992 n. 285;
- **Zonizzazione acustica** del territorio comunale, redatta e adottata come da Deliberazione della G.R. Campania n. 6131 del 20.10.1995 in attuazione dell'art. 2 del D.P.C.M. 1.3.1991 e della "Legge quadro sull'inquinamento acustico" 26.10.1995 n. 447, nonché in conformità alla delibera della G.R. Campania n. 2436 dell'1.8.2003 contenente le Linee guida per la redazione dei Piani comunali di zonizzazione acustica";
- Criteri, requisiti e caratteristiche delle aree per **l'insediamento degli impianti di carburanti**, redatto e adottato in conformità alla L.R. Campania 29.6.1994 n. 27 modificata dalla L.R. 21.3.1997 n. 10 nonché all'art. 2 del D.lgs. 11.2.1998 n. 32;
- Strumento comunale di intervento per l'apparato distributivo, redatto e adottato ai sensi dell'art. 13 della L.R. Campania 7.1.2000 n. 1 "Direttive regionali in materia di distribuzione commerciale";

Art. 54 - Atti di programmazione degli interventi

In conformità delle previsioni del PUC, il Consiglio comunale, con propria delibera, disciplina gli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione del territorio comunale da realizzare nell'arco temporale di tre anni, prevedendo:

- destinazioni d'uso e indici edilizi;
- forme e modalità di esecuzione di trasformazione e conservazione;
- opere di urbanizzazione;
- interventi di riqualificazione ambientale;
- quantificazione degli oneri finanziari a carico del Comune e di altri soggetti pubblici, indicandone le fonti, per la realizzazione delle opere previste.

La delibera consiliare, al fine di realizzare opere pubbliche, ha valore di dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza dei lavori previsti, nonché valore ed effetto di Programma Pluriennale di Attuazione di cui all'art. 13 della legge 28.1.1978 n. 10 e L.R. 28.11.2001 n. 19.

Gli Atti di programmazione, da approvarsi, per la prima volta, contestualmente al PUC, stabiliscono, peraltro, gli interventi da attuare mediante STU (Società di Trasformazione Urbana) e costituiscono la base su cui formulare il Programma triennale delle opere pubbliche di cui alla legge 11.2.1994, n. 109 e s.m.i.

Art. 55 - Indagini geologico-tecniche.

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

Art. 56 - Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria, definite dalla legge 29.9.1964 n. 847 e s.m.i., vengono di seguito elencate con lo scopo di chiarire ed integrare le definizioni contenute in tale disciplina. Esse sono:

- strade, slarghi, percorsi veicolari pedonali e ciclabili di uso pubblico a servizio degli insediamenti;
- aree di sosta e parcheggio;
- piazze e spazi di uso pubblico, verdi e pavimentati, attrezzati e non;
- reti, allacciamenti e impianti idrici e di drenaggio, di fognatura, di depurazione, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono, di fibre ottiche;
- rete e impianti di pubblica illuminazione.

Art. 57. Utilizzazione degli indici

L'utilizzazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale corrispondenti ad una determinata superficie territoriale e fondiaria esclude ulteriori richieste di Permesso di costruire su dette superfici.

Le superfici utilizzate devono essere asservite mediante la trascrizione del vincolo nei modi e nelle forme di legge.

L'area di intervento può essere costituita anche da più proprietà finitime; nel qual caso il rilascio del Permesso di costruire è subordinato alla stipula, tra i proprietari interessati, di apposita convenzione da trascrivere alla Conservatoria dei Registri Immobiliari. Tale obbligo si riferisce al caso di progetti che prevedono l'asservimento di aree non direttamente interessate dal Permesso di costruire.

CAPO II. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

Art. 58 - Schede degli ambiti di previsione urbanistica

Le schede degli ambiti di previsione urbanistica disciplinano gli interventi previsti dal PUC.

Le disposizioni riportate per ciascun ambito sono prescrittive e non derogabili. L'elaborato grafico di riferimento è la tavola P.0, che riporta la perimetrazione dei singoli ambiti con numerazione degli stessi, le zone territoriali omogenee individuate all'interno e le attrezzature esistenti.

Art. 59 - Destinazioni di uso - Zonizzazione

Ai sensi dell'art. 7 della legge 17.8.1942 n. 1150, modificato dall'art. 1 della legge 19.11.1968 n. 1187 e s.m.i., l'intero territorio comunale è suddiviso dal PUC in zone territoriali omogenee.

Le zone definiscono la disciplina urbanistica e individuano la destinazione d'uso delle aree facenti parte del territorio comunale.

La divisione in zone è riportata negli elaborati grafici del Piano Urbanistico Comunale mediante specifica rappresentazione grafica secondo la seguente classificazione:

➤ Zone residenziali

(A) NUCLEO ANTICO E CENTRO STORICO.

Città storica con zone di conservazione, riqualificazione e recupero - di interesse storico - ambientale;

(B1) AREE CON EDIFICAZIONE CONSOLIDATA.

Città consolidata: non sature di edificazione

(B2) AREE DI COMPLETAMENTO E RIQUALIFICAZIONE.

Città da completare: zone di completamento, integrazione e trasformazione;

➤ Zone per attività produttive "D"

(D1) INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE. PRODUZIONE DI BENI E SERVIZI. ESISTENTE. Città della produzione esistente: zone per insediamenti artigianali, commerciali, industriali, servizi e terziario;

(D2) INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE. PRODUZIONE DI BENI E SERVIZI. DI PROGETTO.

Città della produzione di progetto: zone per insediamenti artigianali, commerciali, industriali, servizi e terziario;

(D2*) INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI RECUPERO URBANISTICO.

Città della produzione esistente da riqualificare.

(D3) TERZIARIO, SANITARIO E COMMERCIALE. DI PROGETTO

Città della produzione di progetto: zone per insediamenti commerciali, servizi e terziario;

(D4) AREE DESTINATE A TERZIARIO AVANZATO. ESISTENTI.

Città della produzione esistente con insediamenti destinati a servizi e terziario;

(D5) AREA PRODUTTIVA P.d.Z. 167.

Città della produzione di progetto.

➤ Zone agricole "E"

(E) AGRICOLA ORDINARIA A PREVALENTE VALORE AGRONOMICO E PRODUTTIVO.

Aree agricole a più elevata complessità strutturale con funzioni di cuscinetto ecologico.

(E1) VERDE COMPLEMENTARE ALLA CITTA'. Aree agricole periurbane di raccordo

(E2) AREE AGRICOLE URBANE. Aree agricole di previsione urbanistica.

(E3) AREE A VERDE DI PERTINENZA DELLE INFRASTRUTTURE.

Zone per attrezzature e servizi di interesse generale e Zone con funzioni specifiche (F);

(F) CITTA' DELLE FUNZIONI E DEI SERVIZI

(F1) AREA POLIFUNZIONALE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE di progetto.

(F2) CAMPO DI CALCIO E ATLETICA. AREA PER LA PRATICA SPORTIVA.

(F3) AREA MERCATALE

(F4) AREA ECOLOGICA

(F5) AREA SCOLASTICA

(F6) AREA PER ATTREZZATURE A CARATTERE DIDATTICO E CULTURALE, PER LO SPORT E TEMPO LIBERO.

Le aree per attrezzature pubbliche di cui al D.M n. 1444/68 destinate alle scuole dell'obbligo, alle attrezzature di interesse comune, al verde e agli spazi pubblici attrezzati, ai parcheggi per i residenti non costituiscono zone omogenee ma funzioni specifiche.

Le destinazioni d'uso, le caratteristiche edilizie ed i vincoli per ciascuna zona cui si riferisce la presente normativa sono riportate negli articoli che seguono.

Art. 60 – ZTO “A”: «CITTA’ STORICA»

La zona A comprende il nucleo storico di Capodrise che conserva il carattere urbanistico- edilizio tradizionale.

Norme valide per l'intera zona A:

Nelle zone A le modalità di intervento devono essere subordinate alle finalità della tutela ambientale, privilegiando la conservazione, oltre che degli elementi costruttivi strutturali (murature, solai, scale, etc.) e di quelli di completamento (infissi, intonaci, arredi fissi, pavimentazioni, etc.), delle forme, dei materiali in genere.

Per i singoli edifici, la conservazione avviene prioritariamente attraverso la manutenzione e sostituzione delle parti degradate o mancanti. Solo nei casi in cui la sostituzione sia inevitabile, essa può avvenire con forme, materiali e modalità costruttive contemporanee, evitando il mimetismo e la riproposizione in stile, con forme semplici e disegno armonizzato con il contesto.

È obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni e degli elementi incongrui.

È consentita l'utilizzazione abitativa dei sottotetti nel rispetto della L.R. 28.11.2000 n. 15, purché possiedano i requisiti igienici di abitabilità o possano acquisirli mediante trasformazioni interne che non alterino la sagoma esterna dell'edificio e le facciate. In ogni caso dette trasformazioni non dovranno dar luogo ad aumento del numero delle unità immobiliari.

Il piano del colore deve caratterizzare le cortine edilizie dell'antico insediamento.

La disciplina e le modalità di redazione ed approvazione dei Programmi di Valorizzazione, dei Programmi Integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale e i Piani del Colore per l'edilizia storica è contenuta nel Decreto n. 376 del 11 giugno 2003 vigente il regolamento di attuazione della Legge Regionale 18 ottobre 2002 n. 26: "Norme e incentivi per la valorizzazione dei centri storici della Campania e per la catalogazione dei beni ambientali di qualità paesistica. Modifiche alla legge regionale 19 febbraio 1996 n. 3".

Mediante intervento diretto è ammesso il cambio di destinazione anche parziale dei singoli edifici senza variazioni prospettiche dall'uso residenziale ai seguenti usi terziari:

- servizi alle famiglie e alle imprese;
- studi professionali;
- credito e assicurazioni;
- attività commerciali e di rappresentanza;
- impianti ricettivi e per la ristorazione;
- sedi di enti, associazioni, fondazioni;
- centri di formazione e ricerca;
- attività culturali;
- attività artigianali non rumorose e non inquinanti (al solo piano terra).

Gli interventi sopra descritti possono eseguirsi direttamente su iniziativa dei proprietari o aventi titolo.

In alternativa all'intervento diretto, il Comune e/o i privati interessati possono, 36

nelle forme di legge, ricorrere agli strumenti di pianificazione per la riqualificazione sistematica di ambiti estesi del Centro storico o per la sua interezza.

Tali strumenti, in aggiunta agli interventi già individuati sui singoli edifici, possono prevedere:

- l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria, comprese la sistemazione e la pavimentazione stradale;
- le opere di arredo urbano comprendenti la sistemazione dei marciapiedi, la messa in opera dei corpi illuminanti, di cassonetti per siepi e piante decorative, la sistemazione dei percorsi commerciali mediante l'adeguamento delle insegne, delle mostre e delle vetrine in conformità al Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale e del Piano Generale degli Impianti Pubblicitari;
- per gli edifici non compresi nel piano di valorizzazione è consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia "di riconfigurazione";

Nell'ambito dei suddetti strumenti di recupero e riqualificazione urbana è ammesso, mediante gli interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia "di riconfigurazione", il cambio di destinazione degli edifici per usi pubblici e/o di interesse pubblico quali:

- l'istruzione dell'obbligo;
- gli esercizi ricettivi;
- i centri sociali per gli anziani e per le categorie socialmente deboli;
- i centri culturali e di documentazione, le biblioteche.

Sia nel caso di intervento diretto che nell'ambito degli strumenti di recupero e riqualificazione urbana, i lavori riguardanti edifici soggetti a vincolo ex lege n. 1089/39 così come modificata e integrata dalla legge 29.10.1999 n. 490 (Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali a norma dell'art. 1 della legge 8.10.1997 n. 352), dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs 22.1.2004 n. 42), modificato dal D.Lgs n. 62/2008 devono essere preventivamente autorizzati secondo le previste modalità.

Le pavimentazioni delle strade e degli spazi pubblici e l'arredo urbano sono oggetto di una specifica progettazione coordinata che, nel rispetto dei valori ambientali, deve prevedere l'uso di materiali lapidei idonei e tradizionali.

Nelle aree a giardino comprese nella zona A sono vietati:

- la costruzione di volumi con qualsiasi destinazione;
- la costruzione di pertinenze;
- gli scavi in prossimità degli apparati radicalari delle specie arboree entro un raggio di 3 m. dal colletto delle piante d'alto fusto esistenti;
- le opere di impermeabilizzazione continue del suolo;
- le pavimentazioni impermeabili che rivestano più del 30% dell'intera superficie.

L'Amministrazione Comunale e gli altri enti competenti possono, con programmi e incentivazioni, favorire la riconversione di edifici in servizi ricettivi, ovvero l'accorpamento di più edifici in complessi turistico - alberghieri nel rispetto delle normative vigenti e delle LL.RR. n. 15/84, n. 17/01 e n. 5/01.

La zona A comprende aree inedificate a tutela degli insediamenti storici nelle quali non è consentita la realizzazione di nuovi volumi. In tali aree sono consentiti gli usi agricoli, le sistemazioni a verde con essenze autoctone, sia pubbliche che private, e i percorsi pedonali con pavimentazioni permeabili.

Ai fini del riutilizzo dei locali terranei per attività commerciali e terziarie, è ammessa la deroga ai relativi limiti minimi di altezza utile stabiliti nel Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale.

Al fine di salvaguardare le caratteristiche peculiari dell'edilizia abitativa e non, favorendone il recupero, sono ammesse deroghe alle disposizioni in materia di altezza interna.

Fino all'approvazione dello strumento attuativo sono consentiti gli interventi: - manutenzione ordinaria;

- **consolidamento statico;**

- **ristrutturazione edilizia a parità di volume e destinazioni d'uso per gli edifici realizzati dopo il 1967.**

- **Variazioni di destinazione d'uso già indicate negli interventi diretti.**

Nel rispetto dei parametri edilizi prescritti dagli artt.7, 8 e 9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444, i piani attuativi possono prevedere, tra l'altro:

- i manufatti edilizi da demolire per creare spazi liberi, luoghi di incontro e parcheggi;
- i percorsi pedonali e gli elementi di arredo urbano: pavimentazioni, panchine, cestini, illuminazione, zone verdi.

L'individuazione dei limiti del Piano di Recupero e/o del PPE è oggetto di apposita delibera della Giunta Comunale, che può confermare o variare, con motivazione, i limiti delle aree da assoggettare a PUA di cui allo specifico elaborato grafico del presente PUC. Per la loro attuazione devono essere rispettate le superfici minime d'intervento.

Gli interventi previsti dal piano attuativo, con riferimento alle definizioni riportate nel D.P.R. n. 380/2001, devono, in ogni caso, rispettare i caratteri architettonici, decorativi, storici degli edifici, evitando alterazioni costruttive e formali anche connesse all'uso dei materiali.

I PUA - Piani di Recupero possono essere proposti dai soggetti pubblici o privati come prescritto dall'art. 27 della L.R. n. 16/2004.

Per i soli edifici rimaneggiati con alterazione generale e irreversibile dei caratteri tradizionali, per quelli non individuati quali edifici di pregio dal piano di valorizzazione, nonché per quelli realizzati dopo il 1967 è ammessa, mediante intervento diretto, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia "di riconfigurazione"

Detto intervento, oltre alla trasformazione strutturale, comporta un ridisegno delle facciate tale da garantire l'ambientazione dell'edificio nel contesto storico-ambientale: le facciate, anche se di disegno contemporaneo, devono rispettare i ritmi e i valori chiaroscurali dell'edilizia tradizionale.

Per la zona A "centro storico" è prescritto **PUA con valore di Piano di recupero** redatto ai sensi della legge 457/78 ovvero di Piano Particolareggiato di Esecuzione ai sensi della legge 1150/42 e della L.R. 14/82, con la precipua finalità di migliorare le condizioni dei residenti mediante un insieme di opere che, salvaguardando i principali connotati dell'insediamento e la morfologia del tessuto, consentano un miglior utilizzo delle volumetrie, gli adeguamenti tecnologici, la riconversione dei manufatti edilizi per attività compatibili con la residenza.

Esso deve osservare le seguenti indicazioni:

- a) è consentita la sola conferma del volume urbanistico esistente attraverso interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica;
- b) è consentito il recupero dei locali al piano terra per attività compatibili (commercio, artigianato non molesto, pubblici esercizi, ...);
- c) è prescritta l'eliminazione obbligatoria delle superfetazioni;
- d) è prevista l'ottemperanza ad un progetto di arredo urbano e al piano del colore

Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono prevedere interventi di riconfigurazione con una trasformazione strutturale che possa comportare un ridisegno delle facciate tale da garantire l'ambientazione dell'edificio nel contesto storico-ambientale. Pertanto le facciate, anche se di disegno contemporaneo, non possono prevedere l'inserimento di:

- balconi continui e/o sporgenti dal filo delle facciate oltre cm 80;
- infissi montati a raso, che invece devono essere arretrati di almeno cm 10 rispetto al filo delle modanature del vano;
- sporti dei cornicioni maggiori di 1/20 dell'altezza della facciata misurata alla linea di gronda.

L'Amministrazione Comunale e gli altri enti competenti possono, con programmi e incentivazioni, favorire la riconversione degli edifici in servizi ricettivi / turistico / alberghieri anche attraverso l'unione di più unità immobiliari. Ai fini del riuso dei locali terranei per attività commerciali e terziarie, è ammessa la deroga ai relativi limiti minimi di altezza utile stabiliti dal Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale, fatta salva la dimostrazione tecnica, attraverso perizia asseverata, del rispetto dei limiti volumetrici e di ricambio d'aria.

Al fine di regolare la trasformazione degli spazi interni, abitativi e non, con prescrizioni atte a conservare, riqualificare e valorizzare il patrimonio edilizio ed il contesto territoriale vanno tenute in debito conto le seguenti indicazioni:

- gli elementi architettonici e costruttivi, quali la tipologia, i livelli dei solai (escluso il solaio di calpestio del piano sottotetto), la posizione e la forma delle scale, le volte, i soffitti in legno, i decori **vanno mantenuti** e, ove necessario, restaurati;
- i tramezzi, negli interventi di riarticolazione degli spazi interni, anche se non fino all'intradosso del soffitto, **non possono**, in nessun caso **suddividere ambienti voltati**;
- **sono consentite soppalcature**, a condizione che non interferiscano con aperture di finestre e balconi e siano da questi **arretrate** di non meno di mt. 2,50.

In tutte le trasformazioni vanno conservati, restaurati tutti quegli elementi testimonianza e traccia di un impianto più antico.

Al fine di salvaguardare le caratteristiche peculiari dell'edilizia abitativa e non, favorendone il recupero, **sono ammesse deroghe alle disposizioni in materia di altezza interna.**

Art. 61 – ZTO “B1”: CITTA' CONSOLIDATA

Comprende le aree caratterizzate da insediamenti sviluppatasi prevalentemente a partire dal primo novecento, con un impianto morfologico-insediativo stabilmente configurato e che non possiedono valori storico-ambientali di rilievo da salvaguardare.

Per tali aree, sugli edifici legittimamente costruiti o condonati, sono ammessi con intervento edilizio diretto:

- interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione anche con ricostruzione a parità di volume e superficie utile;
- variazione della destinazione d'uso;
- riqualificazione degli spazi pubblici e integrazione con nuove attrezzature.

La zona B1 è da considerare non saturata per l'edilizia residenziale.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenze, commercio, servizi alle famiglie e alle imprese, studi professionali, strutture sanitarie di diagnostica e assistenziali, uffici di credito e assicurazioni, ristorazione e bar; in genere servizi pubblici di standard.

È consentita l'attività edilizia di tipo diretto tesa al completamento del costruito, sia in lotti liberi che parzialmente edificati, secondo i seguenti parametri:

- IF: 1,50 mc/mq;
- H max ≤ a 10,50 m (metri dieci e centimetri cinquanta);
- Rc : 0,40;
- Dc: non inferiore alla metà dell'altezza massima del fabbricato da realizzare e comunque non inferiore a 5 m. È ammessa l'edificazione in aderenza ai fabbricati esistenti;
- Df: non inferiore all'altezza massima del fabbricato più alto a confine o da realizzare e comunque, non inferiore a 10 m.
- Ds: 5 m e comunque nel rispetto di quanto disposto dal codice della strada. È ammesso l'allineamento ai fronti stradali di lotti adiacenti già edificati (su entrambi i lati);
- Sp: min 20% della superficie territoriale;
- Dal: min 1 pianta alto fusto/100mq superficie del lotto;
- Dar: min 1 arbusto/50 mq superficie del lotto;

Np: 3 fuori terra abitabili più eventuale sottotetto

Parcheggi privati 10 mq/100 mc con un minimo di 1 posto auto per alloggio

Nelle ZTO B1 è ammessa la ristrutturazione urbanistica; in tal caso l'intervento è subordinato all'approvazione di apposito Piano Urbanistico Attuativo.

È ammessa la conservazione delle attività produttive in atto e compatibili con la residenza. Eventuali modificazioni all'interno delle medesime categorie di attività, o anche cambiamenti dalla destinazione industriale a quella artigianale o viceversa, sono subordinate all'autorizzazione della competente ASL al fine di escludere attività nocive o inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per emissione di fumi, vapori, polveri, rumori.

Art. 62 – ZTO “B2”: CITTA' DI COMPLETAMENTO

Comprende le parti urbane urbanizzate a carattere prevalentemente residenziale per le quali sono state approvati piani di lottizzazione ancora in fase di completamento.

È consentita l'attività edilizia di tipo diretto tesa al completamento del costruito, sia in lotti liberi che parzialmente edificati, secondo i seguenti parametri:

- IF: 1,2 mc/mq;
- H max ≤ a 10,50 m (metri dieci e centimetri cinquanta);
- Rc: 0,30;
- Dc: non inferiore alla metà dell'altezza massima del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 5 m. È ammessa l'edificazione in aderenza ai fabbricati esistenti;
- Df: non inferiore all'altezza massima del fabbricato più alto e comunque, non inferiore a 10 m.
- Sp: min 20% della superficie territoriale;
- Dal: min 1 pianta alto fusto/100 mq superficie del lotto;
- Dar: min 1 arbusto/50mq superficie del lotto;
- Np: 3 fuori terra abitabili più eventuale sottotetto.
- Parcheggi privati 10 mq/100 mc con un minimo di 1 posto auto per alloggio

Destinazioni d'uso consentite:

Residenziale;
negozi di prima necessità;

Art. 63 – AMBITI DI PREVISIONE URBANISTICA DI TIPO STRUTTURALE

Sono le zone di espansione e comprendono le destinazioni d'uso normalmente connesse alla residenzialità. Sono indicate nella tavola P.0 "Strategie e priorità". In dette zone il piano si attua mediante intervento urbanistico di iniziativa pubblica o privata. Il rilascio del permesso di costruire e l'edificazione dei singoli lotti sono subordinati all'approvazione preventiva dei piani attuativi (PUA) estesi all'intera superficie d'ambito come delimitata nella tavola di piano.

I parametri di progettazione del PUA valgono:

$I_t = 0,8$ mc/mq;

$I_f = 1,5$ mc/mq;

rapp. cop. max = 0,3; Hmax = mt. 10,50.

Il volume realizzabile sarà destinato:

- 50% per residenze
- 30% per terziario
- 20% per commerciale/produttivo

In ogni PUA la volumetria realizzabile è fornita dal prodotto tra la Superficie territoriale della zona (S_t) e l'indice territoriale (I_t).

Tale prodotto diviso per 400 mc. (dimensione media alloggio tipo indicata dal PTCP) fornisce il carico insediativo della zona espresso in alloggi realizzabili.

Ai fini della realizzazione degli standards urbanistici, si assume che ad ogni abitante corrispondono 100 mc di volumetria.

Il computo degli standards per ogni singolo PUA sarà dato dal prodotto del numero degli abitanti per 12 mq/abitante insediato o da insediare per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

Il quantum di standards sarà riservato per realizzare il verde attrezzato e parcheggi. Non è prevista la monetizzazione.

CAPO III ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Art. 64 - Zone residenziali

Sono destinate prevalentemente alla permanenza e/o alla costruzione di abitazioni, ma non escludono le destinazioni ad alberghi, negozi, uffici, piccoli laboratori artigianali, locali di pubblico ritrovo e ad attività connesse con la residenza.

In dette zone sono escluse le industrie, la grande distribuzione commerciale, i macelli, i ricoveri per animali e tutte quelle destinazioni che risultano incompatibili con la tutela dell'igiene pubblica e con le norme sull'inquinamento in genere, ivi compreso l'inquinamento acustico.

In tutte le zone residenziali per le quali è prescritto il Piano Urbanistico Attuativo (PUA), fino all'approvazione di questo, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni, modifiche ed ampliamenti di qualsiasi entità e natura, devono essere osservate le norme, le prescrizioni ed i vincoli previsti per ciascuna zona.

La tipologia degli interventi ammessi nelle singole zone (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, 41

ristrutturazione urbanistica), è definita ai sensi del D.P.R. 6.6.2001 n. 380.

L'intervento di ristrutturazione edilizia, effettuabile nelle zone ove è specificamente previsto e regolamentato, può essere esteso alla sostituzione edilizia, intesa come demolizione e ricostruzione, a parità di volumetria e di superficie lorda, esclusivamente nelle zone classificate B1.

Art. 65 - Carenze standards

Al fine di sopperire alla carenza degli standards, il proprietario che realizza nuova volumetria negli ambiti e/o zone B1 ove è consentito l'intervento diretto dovrà corrispondere al Comune un contributo monetario per gli oneri di urbanizzazione secondaria equivalenti all'acquisto di una superficie di terreno pari a 30 mq per ogni 100 mc di volumetria da realizzare, al costo del valore agricolo del terreno su cui realizza la nuova volumetria sia essa corpo di fabbrica ex novo, ampliamento, sopraelevazione di fabbricato esistente, o altro. Il Comune predispone un fondo monetario ad hoc nel quale vanno accumulate tali somme di danaro da destinare alla realizzazione degli standards urbanistici previsti dal PUC negli ambiti ove non sono prescritti interventi urbanistici preventivi e/o comparti perequativi.

Art. 66 - Espansione urbana di iniziativa pubblica.

Il PUC non individua specifiche zone per l'attuazione dei programmi di edilizia sociale.

Il PUC supera la distinzione tra edilizia privata ed edilizia residenziale pubblica, la prima da attuarsi mediante PUA con valore di Piano di Lottizzazione Convenzionata (PLC), l'altra con PUA con valore di Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), lasciando tale scelta all'Amministrazione nell'ambito dell'attuazione del piano mediante eventuali accordi pubblico – privati anche con le categorie e con soggetti che si occupano, istituzionalmente, dell'edilizia sociale o mediante l'azione di operatori indipendenti secondo le regole di enti e soggetti che operano senza fini di lucro.

Art. 67 - Impianti di distribuzione carburanti.

Nelle Zone omogenee A e B non è consentita l'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti né l'ampliamento o la ristrutturazione di quelli esistenti. Questi ultimi devono essere trasferiti in conformità alla L.R. Campania 29.6.1994 n. 27 modificata dalla L.R. Campania 29.3.1997 n. 10.

Nelle ZTO "D" sono sempre ammessi.

Nelle ZTO "E" sono ammessi nel solo limite territoriale delle fasce di rispetto stradale.

CAPO IV. ZONE PRODUTTIVE

Art. 68 - Zona D1. Industriale, artigianale e commerciale. Produzione di beni e servizi. Esistente.

Comprende le aree, interne al tessuto urbano o ai suoi margini occupate prevalentemente da insediamenti di attività produttive, industriali, artigianali, commerciali, ricettive e di servizio.

All'interno di queste aree gli usi considerati ammissibili sono:

Destinazioni compatibili:

➤ industria

- artigianato commercio
 - pubblici esercizi
 - alberghi
 - strutture di accoglienza
 - strutture del settore terziario in genere
 - opifici;
 - uffici e studi privati;
 - uffici pubblici;
 - negozi;
 - magazzini e locali di deposito;
 - autorimesse;
 - teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli;
 - istituti di credito, cambio ed assicurazione;
- Sono consentiti i seguenti interventi sull'edilizia esistente:
- manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia anche con ampliamento all'interno dello stesso lotto nel rispetto del rapporto massimo di copertura del 50%.

Nei casi di ristrutturazione con ampliamento è obbligatorio cedere gratuitamente al Comune mediante convenzione, a cui è subordinato il permesso a costruire, il 15% della superficie fondiaria, utilizzata per assentire l'ampliamento, per spazi pubblici e di uso pubblico, ovvero il ricorso alla conversione in onere monetario (monetizzazione) delle dotazioni di spazi pubblici e di uso pubblico.

Nei lotti liberi è consentita la nuova edificazione, previa stipula di convenzione urbanistica con il Comune, disciplinante la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione all'ente di queste ultime e delle aree per l'urbanizzazione secondaria. Il tutto nel rispetto degli standards minimi di cui al DM 1444/68.

La nuova edificazione è consentita nel rispetto delle destinazioni d'uso e dei seguenti parametri urbanistici:

Superficie utile (Su) destinabile all'edificazione < 50% Sf;

H max ≤ 12,00 (dodici) metri, salvo le ciminiere, le antenne e le apparecchiature speciali (piani di carico, ponti mobili, ecc.) strettamente connessi alla funzionalità dello stabilimento.

Dal: min 1 pianta alto fusto/100 mq superficie del lotto; Dar: min 1 arbusto/50 mq superficie del lotto; Superficie permeabile (Sp) > 20% St.

Nei limiti della Su realizzabile è consentito prevedere una sola abitazione per ciascuna unità produttiva, per un volume massimo lordo di 400 mc, ad uso del custode o del titolare dell'impresa. Tale unità non è utilizzabile separatamente dall'impianto.

È ammessa la costruzione in aderenza esclusivamente ai fabbricati preesistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico.

Gli edifici e le attività che in essi si svolgono devono essere adeguati alle vigenti normative statali, regionali e comunali contro l'inquinamento. Non è consentito lo smaltimento di sostanze gassose, liquide e solide senza i preventivi trattamenti prescritti dalle suddette normative.

È consentito l'adeguamento tecnologico degli impianti connesso

all'ammodernamento del processo produttivo, ovvero alla sua sostituzione, mediante l'incremento volumetrico massimo del 20%. Detto incremento può essere concesso una volta sola e a condizione che esso venga realizzato senza superare il rapporto di copertura fondiario massimo di 0,50 mq./mq, previsto dall'art. 1 della L.R. Campania 27.4.1998 n. 7.

È consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia con possibilità di incremento delle superfici utili all'interno dei volumi esistenti o, anche, sostituzioni edilizie compatibili a parità di volume e superficie coperta regolarmente assentiti.

Nei singoli complessi sono escluse le residenze, ad eccezione, se esistente, di un eventuale alloggio di volumetria non superiore a mc 400 v x p, riservato al gestore o al personale di custodia, in conformità alla lett. f) dell'art. 2 della L.R. Campania 6.5.1975 n. 26.

Sono obbligatorie la dotazione di aree pubbliche in conformità all'art. 5 punto 1) del D.M. n. 1444/68 e la realizzazione di parcheggi interni ai lotti in conformità all'art. 5 del D.M. n. 1444/68.

La zona D1 è definita satura quando il Rc è uguale o superiore al valore di 0,50 mq/mq. In tal caso essa non è ulteriormente edificabile

Art. 69 - Zona D2. Produzione di beni e servizi. Di progetto.

Comprende le aree prevalentemente non edificate, in cui sono ammessi insediamenti di attività produttive, industriali, artigianali, commerciali, ricettive e di servizio.

Sono consentiti i seguenti interventi:

- nuova edificazione;
- ristrutturazione urbanistica.

All'interno di queste aree gli usi considerati ammissibili sono:

- opifici;
- uffici e studi privati;
- uffici pubblici;
- negozi;
- magazzini e locali di deposito;
- autorimesse;
- teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli;
- istituti di credito, cambio ed assicurazione;
- attrezzature e spazi pubblici e di uso pubblico.

Gli interventi si attuano col meccanismo della perequazione mediante un unico o più comparti, aventi una estensione minima di mq 10.000.

E prescritta l'attribuzione ai proprietari delle aree e/o agli aventi titolo agli interventi di diritti edificatori nella misura stabilita dal Piano attuativo, a fronte della cessione al Comune e/o ad altri soggetti pubblici delle aree destinate all'uso pubblico nella misura del 15%.

La superficie ceduta per l'uso pubblico, è destinata a verde e spazi pubblici attrezzati e a parcheggio

Fino all'approvazione dei PUA, può consentirsi la sola utilizzazione agricola dei terreni con divieto di modificazione edificatoria delle aree, compresa la realizzazione di manufatti a servizio della produzione.

Su tutti gli edifici esistenti è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento igienico funzionale e tecnologico con incremento volumetrico in misura non superiore al venti per cento dell'esistente.

È consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia con possibilità di incremento delle superfici utili all'interno dei volumi esistenti o, anche, sostituzioni edilizie

compatibili a parità di volume e superficie coperta regolarmente assentiti.

Nella redazione del PUA sono prescritti i seguenti indici e parametri:

- $R_c = m^2/m^2$ 0,40;
- $H_{max} = mt$ 10,00 salvo le ciminiere, le antenne e le apparecchiature speciali (piani di carico, ponti mobili, ecc.) strettamente connessi alla funzionalità dello stabilimento.;
- Dal: min 1 pianta alto fusto/100mq superficie del lotto;
- Dar: min 1 arbusto/50mq superficie del lotto;
- Superficie permeabile (S_p) > 20% S_t ;

Nella pianificazione di dettaglio è ammessa l'edificazione in aderenza sul confine.

In relazione all'intera superficie territoriale della zona è obbligatoria la dotazione di aree pubbliche in conformità all'art. 5 punto 1) del D.M. n. 1444/68, mentre all'interno di ciascun lotto è obbligatoria la dotazione di aree per manovra e parcheggi nella misura del 30% della S_f .

La superficie scoperta interna ai singoli lotti non adibita a parcheggio deve essere sistemata a verde con siepi ed essenze di medio e/o alto fusto secondo previsioni comprese nel progetto redatto per l'autorizzazione dei lavori di costruzione dei singoli impianti.

Almeno il 50% della superficie scoperta deve essere sistemato con materiali drenanti in modo da garantire la permeabilità del suolo.

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

Nei singoli PUA sono escluse le residenze, ad eccezione di un eventuale alloggio di superficie utile netta non superiore a mq 90, riservato al gestore o al personale di custodia, in conformità alla lett. f) dell'art. 2 della L.R. Campania 6.5.1975 n. 26.

Le zone attualmente agricole vincolate per gli insediamenti industriali conservano a tutti gli effetti i caratteri della zona agricola fino alla redazione dei prescritti PUA, degli eventuali interventi diretti o alla installazione degli impianti.

Art. 70 - Zona D2* destinata ad insediamenti produttivi di recupero urbanistico

La zona è quella dell'area produttiva a carattere commerciale ex "Giardini del Sole". Le destinazioni compatibili previa convenzione da stipularsi con l'amministrazione comunale sono:

- commercio
 - pubblici esercizi
 - alberghi
 - strutture di accoglienza
 - strutture del settore terziario in genere
 - uffici pubblici;
 - negozi;
 - autorimesse;
 - teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli;
 - istituti di credito, cambio ed assicurazione;
- Sono consentiti i seguenti interventi sull'edilizia esistente:
- manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia anche con ampliamento all'interno dello stesso lotto nel rispetto del rapporto massimo di copertura del 50%.

Nei casi di ristrutturazione con ampliamento è obbligatorio cedere gratuitamente al Comune mediante convenzione, a cui è subordinato il permesso a costruire, il 15% della superficie fondiaria, utilizzata per assentire l'ampliamento, per spazi pubblici e di uso pubblico, ovvero il ricorso alla conversione in onere monetario (monetizzazione) delle dotazioni di spazi pubblici e di uso pubblico.

La nuova edificazione o ampliamenti è consentita nel rispetto delle destinazioni d'uso e dei seguenti parametri urbanistici:

Superficie utile (Su) destinabile all'edificazione < 50% Sf;

H max ≤ 10,00 (dici) metri,

Dal: min 1 pianta alto fusto/100 mq superficie del lotto;

Dar: min 1 arbusto/50 mq superficie del lotto;

Superficie permeabile (Sp) > 20% St.

Nei limiti della Su realizzabile è consentito prevedere una sola abitazione per un volume massimo lordo di 400 mc, ad uso del custode o del titolare dell'impresa.

Tale unità non è utilizzabile separatamente dall'impianto.

Gli edifici e le attività che in essi si svolgono devono essere adeguati alle vigenti normative statali, regionali e comunali contro l'inquinamento. Non è consentito lo smaltimento di sostanze gassose, liquide e solide senza i preventivi trattamenti prescritti dalle suddette normative.

È consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia con possibilità di incremento delle superfici utili all'interno dei volumi esistenti o, anche, sostituzioni edilizie compatibili a parità di volume e superficie coperta regolarmente assentiti.

Sono obbligatorie la dotazione di aree pubbliche in conformità all'art. 5 punto 1) del D.M. n. 1444/68 e la realizzazione di parcheggi interni ai lotti in conformità all'art. 5 del D.M. n. 1444/68.

Art. 71 - Zona D3 terziario, sanitario e commerciale. di progetto

Città della produzione di progetto: la zona è destinata esclusivamente agli edifici e alle attrezzature per attività commerciali (produzione di beni e servizi), strutture socio sanitarie assistenziali, strutture di accoglienza, strutture del settore terziario in genere, all'artigianato di servizio, alle produzioni e ai servizi tecnologicamente avanzati, ai laboratori per la ricerca applicata, allo sviluppo delle imprese e alla formazione, alla realizzazione di pubblici esercizi, strutture sportive e studi professionali.

È consentito, per ciascun complesso oggetto di pianificazione attuativa, l'edificazione di un alloggio di volumetria non superiore a mc 400 v x p, riservato al gestore o al personale di custodia, in conformità alla lett. f) dell'art. 2 della L.R. Campania 6/5/1975 n. 26.

Sono vietati gli insediamenti per attività nocive di qualsiasi genere e natura e non sono consentiti scarichi fognari senza preventiva depurazione secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'ASL competente per territorio in relazione alla natura delle acque stesse, tenuto conto della legislazione vigente e dei regolamenti igienico - sanitari.

Gli interventi si attuano col meccanismo della perequazione mediante un unico o più comparti, aventi una estensione minima di mq 30.000.

E prescritta l'attribuzione ai proprietari delle aree e/o agli aventi titolo agli interventi di diritti edificatori nella misura stabilita dal Piano attuativo, a fronte della cessione al Comune e/o ad altri soggetti pubblici delle aree destinate all'uso 46

pubblico nella misura del 15%.

La superficie ceduta per l'uso pubblico, è destinata a verde e spazi pubblici attrezzati e a parcheggio

con un rapporto di copertura fondiario massimo di 0,50 mq/mq e H max = 12,0 m.

Almeno il 50% della superficie scoperta deve essere sistemato con materiali drenanti in modo da garantire la permeabilità del suolo.

All'interno del lotto sono previsti i seguenti indici di piantumazione :

- Dal: minimo 1 pianta alto fusto/100 mq superficie del lotto;
- Dar: min 1 arbusto/50 mq superficie del lotto;

Sono obbligatorie la dotazione di aree pubbliche in conformità all'art. 5 punto 1) del D.M. 1444/68 e la realizzazione di parcheggi interni in lotti in conformità all'art. 5 del D.M. 1444/68. e comunque:

- di almeno mq 80 per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici destinati al commercio al dettaglio, di cui almeno la metà destinata a parcheggi;
- di almeno mq 150 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento per la grande distribuzione commerciale.

Le zone attualmente agricole conservano a tutti gli effetti i caratteri della zona agricola fino all'approvazione dei prescritti PUA.

Il Piano, per la sua importanza strategica nello sviluppo territoriale, può essere di iniziativa pubblica, privata e/o pubblico – privata ed ha la finalità di infrastrutturare e attrezzare l'intera zona in termini di viabilità, parcheggi, verde attrezzato, servizi sociali, sottoservizi.

In caso di PUA di iniziativa pubblica, il Comune, previa consultazione degli operatori dell'area, predispone un planovolumetrico dell'intera area fornendo indicazioni di massima delle quantità e qualità delle infrastrutture e attrezzature da realizzare. Il piano volumetrico è approvato con specifica delibera consiliare.

La delibera di approvazione del piano volumetrico definisce la pubblica utilità e gli atti costituenti lo stesso sono messi in pubblicazione per trenta giorni, nel corso dei quali possono essere proposte opposizioni, osservazioni, suggerimenti.

La successiva delibera consiliare di esame, accoglimento o rigetto delle osservazioni definisce l'assetto dell'area cui dovranno attenersi i singoli operatori.

Le zone attualmente agricole vincolate per gli insediamenti industriali conservano a tutti gli effetti i caratteri della zona agricola fino alla redazione del prescritto piano volumetrico.

Art. 72 - D4 aree destinate a terziario avanzato esistenti.

Città della produzione esistente con insediamenti destinati a servizi e terziario;

Comprende le aree, interne al tessuto urbano o ai suoi margini occupate prevalentemente da insediamenti di attività produttive, industriali, artigianali, commerciali, ricettive e di servizio realizzate in assenza di autorizzazione edilizie, ma successivamente condonate.

All'interno di queste aree gli usi considerati ammissibili sono:

artigianato commercio

pubblici esercizi

strutture del settore terziario in genere

opifici;

uffici e studi privati;

negozi;

magazzini e locali di deposito;

autorimesse;

istituti di credito, cambio ed assicurazione;

Sono consentiti i seguenti interventi sull'edilizia esistente:

manutenzione ordinaria;

manutenzione straordinaria;

risanamento conservativo;

ristrutturazione edilizia a parità di volume all'interno dello stesso lotto nel rispetto dei volumi autorizzati in sede di rilascio del condono edilizio e ai seguenti indici:

-Rc = mq/mq 0,40;

H max = mt 10,00 salvo le ciminiere, le antenne e le apparecchiature speciali (piani di carico, ponti mobili, ecc.) strettamente connessi alla funzionalità dello stabilimento.;

Dc = 0,5 H;

- Ds = H.

- Dal: min 1 pianta alto fusto/100 mq superficie del lotto;

- Dar: min 1 arbusto/50mq superficie del lotto;

- Superficie permeabile (Sp) > 20% St;

Sono obbligatorie la dotazione di aree pubbliche in conformità all'art. 5 punto 1) del D.M. 1444/68 e la realizzazione di parcheggi interni in lotti in conformità all'art. 5 del D.M. 1444/68. e comunque:

- di almeno mq 80 per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici destinati al commercio al dettaglio, di cui almeno la metà destinata a parcheggi;
- di almeno mq 150 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento per la grande distribuzione commerciale.

Art. 73 (D5) - area produttiva p.d.z. 167. Città della produzione di progetto.

Lotto n. 11 commerciale ubicato nel P.d.Z. 167, per l'edificazione su detto lotto ci si riporta alle norme di attuazione del piano di zona e successiva delibera di consiglio comunale n. 23/2017.

Art. 74 - Attuazione degli interventi nelle Zone D2-e D3

Si richiama integralmente l'art. 27 della L.R. n. 16/2004 e s.m.i.:

I PUA sono redatti, in ordine prioritario:

a) dal comune;

b) dalle società di trasformazione urbana di cui all'art. 36;

c) dai proprietari, con oneri a proprio carico, nei casi previsti dalla normativa vigente, o nei casi in cui, essendo prevista la redazione dei PUA da parte del comune, questi non vi provvede nei termini definiti dagli atti di programmazione degli interventi, purché il piano attuativo non sia subordinato alla necessità di acquisire immobili da parte dell'amministrazione comunale. La proposta di PUA deve essere formulata dai proprietari degli immobili rappresentanti il cinquantuno per cento del complessivo valore imponibile dell'area interessata dagli interventi, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili. Se in tale area sono inclusi immobili per i quali non risulta accertato il valore dell'imponibile relativo alla imposta comunale sugli immobili, lo stesso è determinato dall'ufficio tecnico comunale entro trenta giorni dalla formulazione della richiesta da parte degli interessati, sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe.

dal comune, se i privati, tenuti alla redazione del PUA a propria cura e spese, non presentano le relative proposte definite dagli atti di programmazione degli interventi nei termini da queste previsti. In tal caso il comune ha diritto di rivalsa per le spese sostenute nei confronti dei proprietari inadempienti. Resta a cura del comune la redazione del PUA se la stessa amministrazione respinge le proposte di pianificazione attuativa avanzate dai proprietari.

Il PUA è adottato dalla Giunta comunale.

Se il PUA comporta la modifica degli atti di programmazione degli interventi, il Piano adottato è rimesso al Consiglio Comunale per l'approvazione.

Gli interventi per il recupero, mediante ristrutturazione, con abbattimento e ricostruzione di volumi edilizi preesistenti, ubicati nell'ambito di complessi industriali e produttivi dismessi, da effettuarsi in aree territoriali che sono sottoposte a vincoli derivanti da norme nazionali e regionali, ed in particolare, anche a vincoli di natura ambientale e paesaggistica, sono autorizzabili da parte dei comuni subordinatamente all'acquisizione dei preventivi pareri favorevoli da richiedersi ai competenti organismi in base a quanto previsto dalle vigenti norme che impongono tali vincoli." (L.R. n. 16/2014)

La delimitazione operata dal PUC per le ZTO "D" prescinde dal regime di proprietà dei manufatti e delle aree comprese in dette delimitazioni.

Se nell'ambito di dette zone, si vuole realizzare più di un edificio è necessario il preventivo ricorso al PUA al fine di ripartire la zona in lotti e di provvedere alla realizzazione, previa convenzione, delle infrastrutture e attrezzature collettive. Qualora, invece, con riferimento all'intera estensione e non al singolo appezzamento di proprietà, si voglia realizzare un solo edificio, si può procedere con intervento diretto provvedendo all'asservimento dell'intera superficie delle predette zone e contestualmente alla dotazione di infrastrutture e attrezzature collettive.

CAPO V. ZONE AGRICOLE

Art. 75 - Ambito del territorio rurale e aperto

L'ambito extraurbano del territorio di Capodrise è articolato in tre zone classificate dal PUC **zone E (verde di tutela), E1 (verde periurbano), E2 (verde urbano), E3 (verde di rispetto delle infrastrutture).**

In ZTO E3 è stato predisposto il "Parco della ferrovia" con la realizzazione di un percorso ciclabile.

Ai sensi dell'art. 37 delle NTA del PTCP l'edificabilità del territorio rurale e aperto comprende:

- manufatti a uso abitativo per gli addetti all'agricoltura;
- annessi agricoli;
- annessi relativi alle attività agrituristiche e agricole multifunzionali ed è consentita esclusivamente ad imprenditori agricoli professionali definiti dal decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 "Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura".

Art. 76 - Zona E. Agricola ordinaria a preminente valore agronomico produttivo.

È destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con l'agricoltura e della zootecnia. Tale zona interessa il territorio ad ovest del comune di Capodrise, nonché la parte del territorio a nord-est sul confine del comune di Recale ed a sud di via Retella non destinata a zona produttiva.

È vocata a preservare il valore ecologico delle aree agricole ("cuscinetto ecologico" come definito nelle tavole del PTCP) tutelando la funzione produttiva di tali aree, consentendo una modesta edificazione a servizio delle attività agricole di produzione, conservazione, trasformazione, commercializzazione dei prodotti agricoli.

In accordo con l'art. 41 delle norme del PTCP *persegue l'obiettivo di conservare e rafforzare la capacità produttiva* dei suoli a maggiore vocazione agricola all'interno del territorio comunale. In tale zona sono consentite abitazioni rurali e annessi agricoli quali serre, stalle, silos, magazzini, depositi e locali per la conservazione e la lavorazione artigianale dei prodotti agricoli.

H max delle costruzioni = 7,50 m

N piani fuori terra = 2

If = 0,10

- **0,03 mc/mq per abitazioni rurali**

- **0,02 mc/mq per la realizzazione di annessi agricoli**

0,05 mc/mq per la conservazione e lavorazione artigianale dei prodotti, ovvero per la commercializzazione dei prodotti nella misura massima del 30% della superficie.

L'intervento edilizio si attua a mezzo intervento diretto previo rilascio del permesso a costruire.

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo professionale è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, il vincolo di inedificabilità a favore del Comune 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 mc.

Non sono ammessi interventi che alterano gli elementi peculiari del paesaggio agrario, quali il deposito anche temporaneo di materiali di risulta, inerti, materiali da costruzione e rifiuti di qualsiasi genere.

La distanza dal ciglio delle strade per la messa a dimora di alberi non deve essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza ad avvenuto completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 metri. La distanza dal ciglio delle strade per l'impianto laterale di siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore a 1 metro sul terreno, non deve essere inferiore a 1 metro. Per le siepi vive o per le piantagioni che superano il metro di altezza sul terreno, la distanza dal ciglio delle strade non deve essere inferiore a 3 metri.

Art. 77 - Zona E1 Agricola periurbana di raccordo.

È costituita dalle aree agricole di cintura del centro edificato, a tutela dell'equilibrio urbanistico/territoriale con funzioni di raccordo con le aree agricole ordinarie.

Nella zona sono ammessi seguenti interventi:

- opere di sistemazione di aree libere per uso ricreativo o attività sportive all'aperto che non comportino alterazione dell'andamento naturale dei terreni, realizzazione

di muri di sostegno, taglio di alberi; eventuali manufatti esclusivamente destinati alla dotazione di servizi igienici.

- realizzazione di aree di parcheggio che non comportino livellamenti e impermeabilizzazioni del terreno, muri di sostegno e taglio di alberi;
- opere di adeguamento delle infrastrutture di servizio a rete;
- ristrutturazione edilizia anche integrale degli edifici esistenti, a parità di volume e finalizzati al migliore inserimento paesistico, da ottenere attraverso la nuova composizione volumetrica e tipologica, che preveda in ogni caso il contenimento delle altezze nei limiti di mt. 7,50 dal piano di campagna all'imposta della copertura del tetto.

Per il singolo corpo di fabbrica è consentito un aumento di volumetria fino al 20% di quella esistente per ampliamenti funzionali all'attività agricola, sistemazioni igienico/sanitarie, integrazione di attrezzature. Sono consentiti interventi di edilizia residenziale fino ad un incremento della volumetria non superiore al 50% di quella esistente nel rispetto dei seguenti indici urbanistici:

H max delle costruzioni =

7,50 m N piani fuori terra =

2

If = 0,25

- **0,20 mc/mq per residenza**

0,05 mc/mq per la conservazione e lavorazione artigianale dei prodotti, ovvero per la commercializzazione dei prodotti.

I manufatti esistenti possono essere sottoposti a manutenzione ordinaria, straordinaria, a ristrutturazione edilizia e risanamento conservativo.

Per gli annessi agricoli e le attrezzature, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia, sono consentiti ampliamenti della volumetria non superiori al 20% di quella esistente finalizzati a sistemazioni igienico – funzionali, integrazione di attrezzature.

Art. 78 - Zona E2. Agricola urbana di previsione urbanistica.

Si tratta di aree individuate nel Piano Strutturale nelle quali potrà essere prevista una successiva espansione della città in accordo con gli strumenti urbanistici sovraordinati e le disposizioni e il dimensionamento abitativo e di servizi stabilito di concerto con gli enti sovraordinati. Costituisce la territorialità degli ambiti di trasformazione urbana.

In tali aree sono ammissibili, previa predisposizione di piano urbanistico attuativo esteso all'intero ambito di iniziativa pubblica o privata, a carattere perequativo, interventi di nuova costruzione finalizzati alla riqualificazione-ricucitura urbana mediante insediamenti integrati di tipo residenziale, commerciale e terziario, il cui dimensionamento specifico in percentuale per ognuna di tali destinazioni dovrà essere specificato in sede di Piano Operativo e di Pianificazione Attuativa. In generale in ogni ambito sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- residenza;
- attrezzature private;
- esercizi commerciali al dettaglio;
- spazi pubblici e di uso pubblico;
- attività terziarie;
- artigianato di servizio alla famiglia.

L'individuazione degli ambiti tiene conto delle urbanizzazioni primarie e secondarie esistenti, le cui carenze, rispetto agli standards urbanistici di cui al 51

DM 1444/68, sono da realizzare a esclusivo carico dei soggetti attuatori del comparto con cessione e gestione gratuita in favore del Comune. In particolare è obbligatorio prevedere spazi pubblici e di uso pubblico in una misura non inferiore a 18 mq ogni 80 mc di volume di tipo privato, destinati ad attrezzature pubbliche e d'uso pubblico.

Nelle more della loro definizione in sede di nuovo Piano Operativo, tali aree, in accordo con l'art. 44 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento dalla Provincia di Caserta, sono destinate ad attività rurali in regime di inedificabilità, salvo il recupero dell'edilizia esistente senza incremento del carico insediativo. Tali zone possono 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 L.R Campania 17/2003.

Art. 79 - Zona E3. Aree a verde di pertinenza delle infrastrutture.

Il PUC individua aree di pertinenza in prossimità di primarie infrastrutture (autostrada e ferrovia) per definire aree verdi ad inedificabilità assoluta per la mitigazione dell'impatto visivo- ambientale. Nella ZTO E3 è stato inserito il "Parco lineare della ferrovia", comprendente un tracciato ciclabile di collegamento tra aree popolate cittadine.

Art. 80 - Iniziative agrituristiche.

Al fine di favorire le iniziative di valorizzazione dell'edilizia rurale sono ammessi gli interventi a favore dell'agriturismo mediante interventi di recupero e riqualificazione funzionale degli edifici esistenti.

Per le Zone E1 negli edifici esistenti, la cui superficie utile netta sia pari o superiore a 100 mq., ai fini della ricettività e dei necessari adeguamenti, è consentito un incremento di superficie utile netta del 15% di quella esistente fino a un massimo di 50 mq.

Tale incremento può essere finalizzato:

- al conseguimento della capacità ricettiva prevista;
- alla realizzazione dei locali complementari di servizio per la ricezione e il ristoro, per depositi, lavanderie, stiratorie, etc.;
- all'adeguamento dei servizi igienici delle camere e delle parti comuni.

Nell'ambito dell'area verde esistente, con salvezza delle alberature, la capacità ricettiva massima dei complessi agrituristici può essere raggiunta, laddove non conseguibile mediante l'ampliamento suddetto, a mezzo di capanni in legno, previa approvazione delle modalità costruttive da parte della Commissione per il paesaggio.

I complessi agrituristici possono essere dotati, previa approvazione della Commissione per il paesaggio, di aree a verde con attrezzature e servizi per lo sport, il tempo libero e il gioco, nonché di piscine scoperte.

I fabbricati e le aree attrezzate destinati ad usi agrituristici devono essere adeguati con l'eliminazione delle barriere architettoniche, nel rispetto della normativa vigente, almeno al piano terra. Le eventuali nuove funzioni all'aperto dovranno aggiungersi organicamente alle preesistenze senza alterarne la fisionomia, utilizzando materiali congruenti con quelli in sito. La realizzazione di eventuali piscine dovrà interessare una superficie non superiore al 10% delle aree scoperte di pertinenza del manufatto principale.

CAPO VI. ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

Art. 81 – Zona cimiteriale

Il PUC individua l'area cimiteriale con la relativa fascia di rispetto.

Gli interventi all'interno dell'area cimiteriale sono regolamentati dal Piano Cimiteriale. Nella fascia di rispetto, oltre ad eventuali ampliamenti dell'area cimiteriale, è consentita, preferibilmente, la realizzazione di modeste strutture a servizio del cimitero, quali chioschi e banchi per la vendita di fiori, piante, candele, lumini e simili, servizi igienici per il pubblico e per gli operatori per una cubatura complessiva non superiore a mc. 300 e rapporto di copertura non superiore a 0,10 mq/mq.

Sono compatibili interventi di trasformazione delle aree correlati a risolvere carenze di servizi nell'ambito del servizio di igiene urbana, quali la realizzazione di un centro di raccolta, o aree per la formazione di spazi di cantiere finalizzati all'attuazione del servizio. Per tali esigenze la cubatura complessiva non potrà essere superiore a mc. 500 con rapporto di copertura non superiore a 0,20 mq/mq..

Nelle tavole di PUC è riportata l'area occupata dagli attuali cimiteri e la relativa fascia di rispetto cimiteriale, pari a 50 ml dal perimetro esterno, come definita dall'art.138 del T.U. delle leggi sanitarie R.D. n.1265/34.

La fascia di rispetto cimiteriale equivale a vincolo di inedificabilità assoluta, a meno degli interventi relativi allo svolgimento delle attività cimiteriali. Le aree interessate dalla fascia di rispetto cimiteriale conservano la specifica destinazione di zona urbanistica.

Art. 82 - Zona F. Città delle funzioni e dei servizi.

Sono le zone, esistenti e/o di progetto, destinate ai servizi pubblici e/o di uso pubblico e/o di interesse pubblico, di scala comunale o sovracomunale:

- F1 area polifunzionale per attrezzature di interesse generale (di progetto);
- F2 campo di calcio e atletica,
- F3 area mercatale;
- F4 area ecologica;
- F5 area scolastica;
- F6 attrezzature a carattere didattico-culturale e per lo sport e il tempo libero.

Art. 83 - Zona F1 Area polifunzionale per attrezzature di interesse generale;

Tali aree, diffuse sul territorio comunale all'interno di vari ambiti, sono destinate alla realizzazione di interventi di sistemazione del suolo e ad opere in edificazione che abbiano utilizzazione ad uso pubblico o siano dichiarate di pubblico interesse con specifico provvedimento.

L'iniziativa può essere pubblica, privata o pubblico/privata.

Le destinazioni compatibili sono:

- fiera – mercato;
- espositivo artigianato;
- eventi, manifestazioni;
- sala polifunzionale;
- sussidio alla pratica sportiva in generale.

È prescritto progetto unitario relativo all'intera zona F1 con riferimento all'ambito di competenza ed attuato con i seguenti Indici e parametri:

It max = 1,0 mc/mq;

rapp. cop. max = 0,40 mq/mq

È prescritta relazione giustificativa del progetto di inserimento all'interno dell'ambito nel caso di intervento finalizzato al pubblico interesse.

Art. 84 - Zona F2 Campo di calcio e atletica. Area per la pratica sportiva.

La zona è destinata ad accogliere il campo di calcio, piste e pedane per l'atletica, tribuna per il pubblico, spogliatoi, docce, servizi igienici per gli atleti, per il personale e per il pubblico, pubblici esercizi (bar, ristorante con esclusione degli alberghi) da realizzare sulla scorta di progetti esecutivi conformi a intervento urbanistico preventivo (PUA a cura ed iniziativa pubblica o privata o di società miste, anche di trasformazione urbana) esteso all'intero ambito che potrà prevedere il cambio di destinazione d'uso delle volumetrie esistenti per finalità coerenti con la pratica sportiva, anche per la vendita di abbigliamento e/o attrezzature.

Le volumetrie consentite per strutture sportive coperte, spogliatoi, servizi, pubblici esercizi (ristoranti, bar, con esclusione degli alberghi) possono essere realizzate applicando all'area dell'intera comparto di Zona F2:

It max = 1,00

mc/mq; If max =

1,50 mc/mq.

Non meno del 15% della superficie scoperta non interessata da viabilità e impianti deve essere destinata a parcheggio alberato; la residua superficie deve essere sistemata a verde.

È consentita la realizzazione di residenze per il personale di custodia nella misura massima di 350 mc. nella previsione della permanenza diurna e notturna di guardiania.

La zona è destinata all'attività sportiva prevalentemente all'aperto previa sistemazione, sulla scorta di progetto esecutivo unitario esteso alla intera superficie della zona F3, del terreno con piste in terra battuta e attrezzature per lo sport e per il gioco bambini, percorsi assistiti per disabili e per riabilitazione, piscine scoperte, copribili all'occorrenza con tensostrutture e simili.

Art. 85 - Zona F3 Area mercatale

Su tali aree pubbliche è consentito il commercio a posto fisso. L'esercizio del commercio può essere consentito sulle aree di cui all'art. 28 D.L.gs n. 114/98 e L.R. n. 1 del 7.1.2000, pubbliche o private delle quali il Comune abbia la disponibilità.

Qualora si dovesse istituire un nuovo mercato, esso sarà disposto con deliberazione del Consiglio Comunale previa consultazione delle organizzazioni dei Consumatori e delle imprese del Commercio, maggiormente rappresentate a livello regionale.

Potrà essere ubicato in ZTO F1 o E1 prevedendo idonea dotazione di parcheggi, una percentuale dei posteggi riservati ai coltivatori diretti, le attrezzature pubbliche, i servizi Comunali e le disposizioni di cui all'art 36 della LR. 1/2000.

Le norme specifiche saranno contenute nel SIAD da redigere in conformità al PUC.

Qualora più soggetti, purché operatori su aree pubbliche, riuniti in consorzio o società consortili, mettano a disposizione del Comune un'area mercatale,

essa può essere destinata a tale attività, se compatibile con le destinazioni urbanistiche sopra indicate.

Art. 86 - Zona F4 Area ecologica

L'area ecologica è destinata alla realizzazione del centro di raccolta.

Il centro di raccolta comunale è un'area attrezzata, recintata e custodita destinata alla raccolta di frazioni recuperabili o riciclabili dei rifiuti urbani ed assimilati, conferiti direttamente dagli utenti del servizio.

Presso il centro di raccolta non è consentita alcuna operazione di trattamento dei rifiuti con la sola eccezione della riduzione volumetrica effettuata mediante pressatura.

Nel Centro di raccolta comunque, il conferimento delle frazioni oggetto di raccolta differenziata è ammesso nei limiti delle dotazioni di raccolta presenti nello stesso e con le modalità riportate nel disciplinare per la gestione del servizio di igiene urbana.

Art. 87 - Zona F5 Area scolastica

Il PUC recepisce le attrezzature scolastiche esistenti, per le quali sono consentiti, nel rispetto delle norme, tutti gli interventi edilizi.

In forma diretta la ristrutturazione edilizia e l'adeguamento igienico-funzionale. Per modifiche sostanziali, configurandosi la fattispecie di opera pubblica, è prescritto il propedeutico parere della Giunta Comunale sullo studio di fattibilità.

Non sono state previste nuove aree per l'edilizia scolastica in quanto non si riscontra il fabbisogno.

Negli elaborati del PUC le aree e i corpi di fabbrica per attrezzature scolastiche sono individuate con apposita grafia.

Nella realizzazione delle nuove scuole e nei lavori manutentivi e ristrutturativi di quelle esistenti dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui al D.M. 18/12/1975 – Norme tecniche per l'edilizia scolastica, alla L. 23/2006 – Norme per l'edilizia scolastica, alla L. 340 /97 – Norme in materia di organizzazione ed edilizia scolastica e al D.M. 382/98 – Regolamento attuativo per le scuole relativo alla L. 626/94. Particolare riguardo dovrà essere posto alla progettazione degli spazi aperti ed alla connessione tra questi e gli spazi didattici, prevedendo per ciascun plesso scolastico aree ludiche, attrezzature sportive o spazi aperti per piccole manifestazioni. Nella realizzazione dovranno rispettarsi i seguenti parametri dimensionali:

It : 1,80

mc/mq Rc:

0,5 mq/mq

Hmax: 10 m

Art. 88 - Zona F6 Area attrezzature a carattere didattico/culturali e per lo sport

Il PUC individua aree per attrezzature di pubblico interesse destinate alle attività rivolte ad assicurare alla comunità i servizi relativi alla vita sociale, culturale svolta attraverso la didattica attuata anche con corsi di formazione professionale e ludico sportiva.

In tali aree si possono insediare:

- a) attrezzature didattiche (di livello post-universitario, di ricerca, di apprendimento professionale) nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

If max: 2 mc/mq;
Rc : max 30% dell'area;
P parcheggi: minimo 20% dell'area;

- b) attrezzature destinate alla espansione e allo sviluppo dei servizi e delle attività rivolte ad assicurare alla comunità servizi relativi alla sua vita sociale e culturale nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

If max: 2 mc/mq
Rc : max 30% dell'area
P parcheggi: minimo 20% dell'area
Dc min ml 10,00
Df in ml 10,00.

Le attrezzature di pubblico interesse possono essere di iniziativa privata; in tal caso la loro realizzazione è preceduta da specifica convenzione al fine di garantire e regolamentare la costruzione e l'uso pubblico e di stabilire idonee garanzie.

CAPO VII. INTERVENTI SULL'EDILIZIA ESISTENTE

Art. 89 - Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sia mediante intervento diretto che previo strumento urbanistico esecutivo, sono i seguenti:

Manutenzione ordinaria: S'intende qui riportata integralmente la definizione di cui all'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

A solo titolo esemplificativo e non esaustivo si specificano i seguenti interventi:

- a) in relazione alle opere di finitura quali:
- tinteggiatura e/o ogni altro trattamento superficiale delle pareti degli infissi e delle pavimentazioni interne;
 - riparazione sostituzione e rifacimento degli intonaci, delle pavimentazioni, dei rivestimenti delle pareti (delle controsoffittature non portanti), degli infissi interni;
 - bonifica delle murature, dei vespai, delle pavimentazioni interne comprensiva di ogni opera di impermeabilizzazione tesa alla creazione di idonee condizioni igieniche negli ambienti;
 - tinteggiatura delle superfici esterne ed eventuali altri lavori relativi ai materiali delle facciate quali la ripresa degli intonaci e dei paramenti fatiscenti, il ripristino degli stucchi e delle parti in pietra o in cotto, la stuccatura, eventuali riprese in muratura ecc., senza alterazione dei tipi di materiale e delle tinte;
 - risanamento, sostituzione e rifacimento degli intonaci e dei paramenti esterni compresa ogni lavorazione particolare (opere in pietra, in cotto etc.) senza variazione dei tipi di materiale e delle tinte;
 - tinteggiatura e sostituzione di parti o rifacimento totale degli infissi esterni e delle parti metalliche quali inferriate parapetti ecc.;
 - sostituzione o posa in opera di tegole lesionate o mancanti o di elementi di copertura in genere, sostituzione di parti deteriorate dei sistemi di smaltimento delle acque piovane, riparazione o rinnovo della impermeabilizzazione delle coperture piane.
- b) in relazione agli impianti tecnologici:
- riparazione, sostituzione e integrazione di ogni opera relativa agli impianti idrici di riscaldamento, di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, di distribuzione del gas, elettrici, telefonici, di sollevamento verticale etc.

Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi degli immobili. Manutenzione straordinaria: S'intende qui riportato l'art. 3 lettera b) del D.P.R. 380/2001, con le integrazioni introdotte con il Decreto legge n. 133 del 12 settembre 2014.

Gli interventi consentiti da tale tipologia non devono alterare "la volumetria complessiva degli edifici"; "Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso";

A solo titolo esemplificativo e non esaustivo si specificano i seguenti interventi:

- a) lavori volti al rinnovamento e alla sostituzione delle opere di tamponamento, tramezzatura e varie:
 - rinnovamento e sostituzione di pareti non portanti in muratura o altro materiale;
 - rinnovamento e sostituzione di controsoffitti non praticabili;
 - rifacimento del manto di copertura dei tetti compresa la piccola orditura e/o il tavolato e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane;
- b) opere tese a restituire e migliorare la funzione statica di elementi strutturali attraverso il loro rafforzamento o la loro sostituzione:
 - consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni anche attraverso la sostituzione di parti limitate di essi;
 - consolidamento e/o sostituzione di elementi strutturali dei solai del tetto e delle scale;
 - consolidamento delle strutture voltate e degli archi;
 - rafforzamento anche con nuovi elementi di sostegno, graffature e staffe di singole parti strutturali;
- c) lavori volti alla realizzazione e all'integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari:
 - realizzazione degli impianti tecnologici mancanti o integrazione di quelli esistenti;
 - ampliamento dei servizi igienico-sanitari e conseguente adeguamento degli impianti;
 - realizzazione di nuovi locali per servizi igienici nel caso di loro mancanza nella singola unità funzionale senza aumento della volumetria preesistente.

È comunque esclusa dagli interventi di manutenzione straordinaria qualsiasi modifica della forma e della posizione, dimensione e pendenza delle scale e delle rampe e delle pendenze delle coperture. È consentita, nel caso di necessità di tipo statico-strutturale, la realizzazione di cordoli perimetrali in cemento armato o con staffature in ferro sempre che non alterino le caratteristiche architettoniche originarie delle facciate e del rivestimento esterno delle stesse. Sono assimilati agli interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi della legislazione vigente, quelli da effettuarsi su edifici esistenti che riguardino impianti, lavori, opere, installazioni relative alle fonti energetiche rinnovabili ed al risparmio dell'energia.

Restauro e risanamento conservativo.

Si riporta testualmente la definizione di restauro di cui all'art. 29 comma 4 del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.: Per restauro si intende l'intervento diretto sulla cosa volto a mantenerne l'integrità materiale e ad 57

assicurare la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale. Si richiama, altresì, integralmente l'art. 3 lett. c) del D.P.R. 380/2001.

Restauro. Gli interventi di restauro sono volti alla conservazione e al ripristino di edifici e manufatti riconosciuti di intrinseco valore storico artistico o documentario o che risultino vincolati ai sensi di leggi specifiche.

Detti interventi comprendono il ripristino delle fronti esterne ed interne.

Il ripristino di aperture è consentito quando ne sia dimostrata la preesistenza con saggi e scrostature di intonaci.

È consentito:

- il ripristino degli ambienti interni;
- il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite,
- la conservazione o il ripristino dei volumi e dell'impianto distributivo originario qualora documentato;
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi esterni ed interni;
- il consolidamento con eventuali sostituzioni delle parti non recuperabili senza modificazione della posizione o della quota e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti;
- l'eliminazione delle superfetazioni;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dalle esigenze dell'uso.

Risanamento conservativo. Tale tipo di intervento riguarda edifici privi di intrinseco valore storico artistico o documentario ma inclusi in contesti riconosciuti tra i beni culturali ambientali o comunque ritenuti meritevoli di conservazione. Il risanamento conservativo volto alla conservazione e all'adeguamento tecnologico degli edifici deve salvaguardare i caratteri storico-ambientali del contesto. In particolare detto intervento è rivolto a conservare gli originari tipi edilizi il cui impianto tipologico, anche ove abbia subito trasformazioni (per aggregazioni o fusione di tipi preesistenti), sia leggibile. Esso si attua mediante un insieme sistematico di opere che, nel sostanziale rispetto degli elementi tipologici e formali che lo caratterizzano, ne assicurino la funzionalità e ne consenta destinazioni d'uso compatibili.

Tali interventi comprendono:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici ed il ripristino dei valori originali mediante:
 - il restauro o il ripristino delle fronti esterne ed interne; le parziali modifiche delle stesse sono consentite soltanto ove non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di valore stilistico;
 - il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- b) la conservazione od il ripristino:
 - delle caratteristiche fondamentali dell'impianto distributivo - organizzativo originale;
 - degli elementi di collegamento orizzontali e verticali caratterizzanti l'organizzazione morfologica e tipologica delle unità edilizie;
 - del sistema degli spazi liberi esterni ed interni o quanto meno dei rapporti tra l'unità edilizia e spazi liberi e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;
- c) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificazione della posizione o della quota ove si tratti di elementi caratterizzanti l'organismo edilizio e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti dei seguenti

elementi strutturali:

- murature portanti sia esterne che interne;
- solai e volte;
- scale;
- tetto;
- la modificazione o l'eliminazione di strutture orizzontali e verticali non caratterizzanti l'organismo edilizio a fini di riorganizzazione distributiva interna e di miglioramento della funzionalità;
- la eliminazione delle superfetazioni;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dall'esigenza dell'uso

d) Ristrutturazione edilizia. Si richiama integralmente l'art. 3 lettera d) del D.P.R. 380/2001.

Sono consentiti:

- Interventi, anche radicali, all'interno di un organismo edilizio;
- la demolizione e successiva ricostruzione dei solai anche a quota diversa da quella originaria, nonché eventuale demolizione di scala interna con sostituzione della stessa anche in posizione diversa;
- la sostituzione di parti murarie particolarmente degradate;
- ogni opera necessaria ad una riarticolazione interna delle unità immobiliari.

E' prescritta l'eliminazione delle superfetazioni.

Non sono consentiti aumenti di volumetria.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi quelli che comportano la demolizione e la ricostruzione di un fabbricato identico quanto a sagoma, volume, area di sedime a quello preesistente, fatti salvi gli adeguamenti sismici.

e) Ristrutturazione edilizia di riconfigurazione. È riservata agli edifici compresi nelle zone A che hanno subito alterazioni irreversibili e generali dei caratteri edilizi e architettonici originari.

f) Demolizione senza ricostruzione

1. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione sono rivolti al risanamento funzionale e formale degli insediamenti, dei percorsi e degli spazi pubblici.

2. L'attribuzione di questa categoria equivale all'imposizione di un vincolo a contenuto espropriativo e, pertanto, gli interventi ammissibili sugli immobili, nelle more della demolizione, sono quelli della manutenzione ordinaria e straordinaria di cui alle presenti norme.

3. La demolizione di costruzioni esistenti o di loro parti comporta obbligatoriamente la rimozione ed il trasporto a rifiuto del materiale di risulta, nonché la risistemazione del terreno di sedime.

4. Alle attività di demolizione trova applicazione, per quanto in ragione, la disciplina dettata dal Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152.

Art. 90 - Sottotetti

La realizzazione e l'uso dei sottotetti sono disciplinati dalla L. R. Campania 28.11.2000 n.15 modificata dall'art.1 punto 145 della L.R. n.5 del 06.05.2013 che prevede l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, non inferiore a metri 2,20.

In caso di soffitto non orizzontale, fermo restando le predette altezze medie,

l'altezza della parete minima non può essere inferiore a metri 1,40.

Gli eventuali spazi di altezza inferiore al minimo, da non computarsi ai fini del calcolo dell'altezza media interna, devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi, e non può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba ed a ripostiglio.

In corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva.

Per i locali con i soffitti a volta l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo della volta stessa, misurata dal pavimento al loro intradosso con una tolleranza fino al 5 per cento.

La pendenza non deve superare il 35%.

Nel Centro storico, i tetti a falde sono soggetti esclusivamente a manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e devono essere rivestiti in coppi di forma, materia e colore tradizionali (evitando mimetismi).

Ogni intervento che riguarda i sottotetti deve essere corredato da elaborato planovolumetrico che deve indicare la disposizione planimetrica e volumetrica dell'edificio corredata da tabelle con i dati metrici relativi all'intervento ipotizzato.

Art. 91 - Complessi ricettivi esistenti.

Per gli alberghi, pensioni e residenze turistico alberghiere, la cui superficie utile netta sia pari o superiore a 100 mq., se assoggettati a ristrutturazione edilizia ai fini della ricettività e dei necessari adeguamenti, è consentito un incremento di superficie utile netta del 15% di quella esistente fino a un massimo di 100 mq.

Tale incremento di superficie può essere finalizzato:

- a) alla realizzazione o all'integrazione dei locali complementari e di servizio, quali sale per convegni, hall, negozi, sportelli bancari, sale da pranzo, depositi, lavanderie, stirerie, garage, ecc.;
- b) all'adeguamento dei servizi igienici tanto delle camere quanto delle parti comuni;
- c) alla realizzazione degli impianti tecnici (ascensori, riscaldamento, cabine elettriche) e all'adeguamento alle norme di sicurezza;
- d) all'incremento della disponibilità ricettiva (posti letto).

La realizzazione o il potenziamento dei locali di cui al punto a), ove il lotto lo consenta, possono ottenersi mediante l'ampliamento del piano terra e/o di uno o più livelli interrati; in tal caso, questi ultimi non concorrono a formare incremento volumetrico.

Le scale di emergenza, se aperte, possono essere realizzate all'esterno della superficie coperta dell'edificio, previa approvazione del progetto da parte della Commissione per il paesaggio. Le scale di emergenza, se aperte, e le piscine scoperte non concorrono alla formazione del volume.

I complessi edilizi per il tempo libero, il divertimento e lo sport dotati di aree scoperte con attrezzature e servizi connessi, possono essere potenziati mediante l'ampliamento dei campi da gioco, delle piscine esistenti o con la realizzazione di nuovi campi da gioco e piscine.

Possono essere ampliati anche i volumi destinati a bar, ristoranti, dancing e relativi servizi nella misura massima del 10% dell'esistente.

Le strutture ricettive derivanti da tutti gli interventi descritti devono rispondere ai requisiti e alla classificazione fissati dalle LL.RR. Campania n. 15/84, n. 17/01 e n.

5/01.

Strumento esecutivo: Intervento Diretto.

Art. 92 - Destinazione d'uso.

Le destinazioni d'uso delle costruzioni e delle aree non edificate sono definite dallo strumento urbanistico, generale o esecutivo, secondo le seguenti categorie omogenee:

- residenze, singole o collettive, studi professionali, attività culturali;
- attività turistico - ricettive e di ristorazione;
- altre attività terziarie (direzionali, commerciali, finanziarie);
- attività produttive di tipo manifatturiero artigianali e funzioni di servizio;
- attività produttive industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni e alla prestazione di servizi;
- attrezzature e servizi pubblici o ad uso pubblico;
- attività agricole o connesse al loro svolgimento, ad esclusione della residenza;
- parcheggi, autorimesse e box auto.

Per gli interventi che non rientrino in alcuno dei casi previsti, si farà riferimento alla tipologia maggiormente assimilabile, nel rispetto delle definizioni legislative

Art. 93 - Cambio di destinazione. Adeguamento alla normativa tecnica per le costruzioni in zona sismica

In tutte le zone è vietato il cambio di destinazione dei locali adibiti a funzioni ed attività non residenziali, comprese quelle ricettive, per uso residenziale, se non conformi al PUC.

E' consentito, ove sussistano le condizioni normative, il cambio di destinazione da residenziale a turistico – ricettivo per funzioni del tipo Bed and Breakfast, affittacamere e simili, nonché quelle per uso terziario

Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle elencate.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo devono prevedere il miglioramento antisismico delle strutture in conformità alla normativa vigente.

Gli edifici e i manufatti da assoggettare a ristrutturazione edilizia e quelli di nuova costruzione devono essere adeguati alla vigente normativa per le costruzioni in zona sismica.

I progetti di tutti i predetti interventi devono altresì rispondere agli obblighi derivanti dall' art. 2 della L.R. Campania 7.1.1983 n. 9 e dall'Ordinanza LL.PP. n. 3274/03.

La progettazione e la realizzazione delle fondazioni degli edifici devono essere conformi alle prescrizioni contenute nella Relazione dello Studio geologico-tecnico redatto ai sensi della L.R. Campania n. 9/83, che forma parte integrante del P.U.C.

CAPO VIII. ZONE PER ATTREZZATURE DI LIVELLO LOCALE SPAZI PUBBLICI E/O RISERVATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE

Art. 94 - Standard urbanistici.

Ai sensi dell'art. 3 del D.I. 2.4.1968 n. 1444 alle zone omogenee A, B, C e D sono aggregate le aree e gli edifici per attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico destinate alle scuole dell'obbligo, ai servizi sociali, al verde, agli spazi pubblici attrezzati e ai parcheggi, nel rispetto delle quantità minime prescritte e nella misura descritta delle presenti NTA.

La aree a parcheggio, a verde attrezzato per il gioco e lo sport e quelle per le attrezzature di interesse comune possono essere realizzate e/o gestite tanto dal Comune e da eventuali altri soggetti pubblici quanto da privati; in tale ultimo caso un'apposita convenzione, sulla base di uno schema tipo da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale, può stabilire, oltre alle modalità di esecuzione delle opere e quelle di esercizio finalizzate all'uso pubblico, le tariffe da praticare per i parcheggi e gli impianti sportivi.

Gli Standard urbanistici rappresentano la dotazione minima inderogabile di spazi pubblici necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Lo standard per l'insediamento di attività produttive stabilisce la superficie da destinare a spazi pubblici o ad attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) che non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

Lo standard per l'insediamento di attività commerciali e direzionali stabilisce che a ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Lo standard per l'insediamento di attività turistico ricettive stabilisce la superficie minima per ogni posto letto da destinare ad attrezzature pubbliche quali strutture di interesse comune, parcheggi e aree destinate al verde attrezzato e allo sport.

Art. 95 – La rete stradale

Il PUC individua:

-la rete stradale esistente, di cui si prevede l'adeguamento per consentire la riorganizzazione delle arterie di collegamento interne al territorio comunale e di connessione tra il territorio comunale e i comuni contermini; i nuovi assi viari di previsione per consentire la riorganizzazione delle arterie di collegamento interne al territorio comunale. Le relative aree di sedime, così come indicate nelle tavole di progetto e comprensive delle fasce di rispetto stradale, sono espressamente vincolate a questa funzione.

Le linee generali della disciplina urbanistica da applicare alla viabilità urbana esistente, alla viabilità urbana da integrare e/o ampliare e alla viabilità urbana di progetto prevedono interventi individuati sulla tavola del sistema di mobilità di progetto.

Le indicazioni sono prescrittive solo per quanto riguarda l'esistenza, la natura e l'ubicazione delle infrastrutture viarie, che saranno successivamente sottoposte a progettazione esecutiva che ne individuerà con correttezza il tracciato.

Il computo delle distanze è effettuato in rapporto alla valutazione dell'ingombro stradale previsto dalle tavole di PUC. Qualora la realizzazione di progetti esecutivi

determini una minore o maggiore occupazione, le distanze andranno computate in relazione all'ingombro del progetto esecutivo.

Il PUC prevede interventi finalizzati alla compatibilità ambientale delle strade esistenti mediante interventi di mitigazione per l'inquinamento acustico e ambientale con l'adozione di soluzioni progettuali che siano il più possibile integrate al contesto urbano attraversato.

Le fasce di rispetto stradali si intendono definite secondo le norme e le disposizioni del Codice della Strada e del relativo Regolamento di attuazione in riferimento alla strada interessata. In queste aree l'utilizzazione relativamente alla edificazione è limitata da vincolo di inedificabilità.

Nelle fasce di rispetto, così come individuate dalle disposizioni del Codice della Strada e del relativo Regolamento di attuazione, non sono ammesse nuove costruzioni residenziali, produttive, commerciali, agricole. Sono invece consentiti percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi, piantumazioni e sistemazioni a verde, la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante e l'organizzazione di aree per il lavaggio degli autoveicoli nonché la prosecuzione delle attività agricole. Nelle fasce di rispetto stradali, sia riguardanti le strade esistenti che quelle di progetto, sono ammessi sugli edifici eventualmente esistenti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 96 - Aree per attrezzature di interesse comune

Il PUC recepisce le attrezzature di interesse comune esistenti, per le quali sono consentiti, nel rispetto delle norme, gli interventi di ristrutturazione edilizia e di adeguamento igienico – funzionale. Inoltre il PUC individua, in funzione delle individuate carenze interne agli ambiti, le aree dove sono possibili nuove realizzazioni che, con Deliberazione di Giunta Comunale, sono dichiarate di interesse comune. Tali aree hanno classificazione di zona omogenea F1.

In tali aree il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

- Superficie minima in conformità alle norme specifiche per ciascun tipo di attrezzatura;
- $I_f = 1,00 \text{ mc/mq}$;
- $R_c = 0,25 \text{ mq/mq}$;
- $D_f = H$ con minimo assoluto di m 10;
- $D_c = H/2$ con minimo assoluto di m 5,00.

Tali aree sono idonee ad attuare la dotazione di standards urbanistici per attrezzature religiose di cui alla L.R. 5 marzo 1990 n.9 "Riserva di standards urbanistici per attrezzature religiose".

Art. 97 - Aree per il verde pubblico attrezzato

Nelle aree destinate al gioco dei ragazzi ed alla sosta dei pedoni sono ammesse solo opere di arredo urbano e strutture provvisorie ed amovibili, attrezzature per il gioco e la sosta, chioschi e rivendite aventi caratteristiche semipermanenti e con limite di superficie coperta di mq. 30.

Nelle aree destinate a verde pubblico con attitudine all'insediamento di attrezzature per la pratica di discipline sportive, è consentita esclusivamente la realizzazione dei relativi impianti corredati da volumi sussidiari con indice fondiario non superiore a $0,25 \text{ mc/mq}$.

Tali attrezzature possono anche essere eseguite e gestite da privati mediante concessioni temporanee con l'obbligo di asservirle ad uso pubblico regolamentato. In tal caso le aree devono essere obbligatoriamente recintate.

È prevista la conservazione del verde ornamentale esistente e l'integrazione con essenze arboree di piccolo e medio fusto.

La superficie permeabile dovrà dell'area non dovrà essere inferiore al 40% dell'intera superficie.

Le aree per il verde pubblico attrezzato da concedere in gestione a privati sono individuate con specifica Deliberazione di Giunta Comunale. In tali aree sono consentiti ampliamenti della volumetria esistente nella misura massima del 20% di quella esistente per adeguamenti funzionali e tecnologici, con esclusione di residenze.

Per le aree attrezzate a verde pubblico deve essere garantito il soddisfacimento dei seguenti requisiti prestazionali:

- connessione ecologica e permeabilità: occorre garantire la continuità delle reti ecologiche, il mantenimento degli elementi naturalistici, la massima permeabilità delle superfici;
- valorizzazione delle risorse locali: occorre valorizzare le qualità paesaggistiche e le risorse locali, nonché inserire elementi dal valore artistico per la formazione del "museo a cielo aperto";
- sicurezza e comfort dell'utenza: occorre garantire la sicurezza degli utenti, curando il presidio e la visibilità degli spazi, e la separazione modale degli usi.
- accessibilità, molteplicità degli usi e dei tempi: occorre garantire forme di accessibilità sicura a utenti diversi e gradi di fruizione dilatati nel tempo (arco della giornata, stagioni), offrendo servizi che consentano pratiche d'uso diversificate in condizioni microclimatiche favorevoli;
- funzionalità e mantenimento nel tempo: occorre facilitare la manutenzione e una completa ed attenta gestione nelle diverse componenti delle aree (sistematiche a verde e pavimentate, attrezzate e non), eventualmente prevedendo la possibile presa in carico di soggetti plurimi (oltre al Comune, enti pubblici e privati, associazioni, società sportive, volontari).

Art. 98 - Aree per i parcheggi pubblici.

I parcheggi pubblici sono previsti per ciascuna zona secondo la ubicazione e il dimensionamento di Piano.

Essi devono essere separati dagli spazi di circolazione e sosta e da questi accessibili attraverso appositi varchi nei marciapiedi pedonali e nelle cordature e recinzioni perimetrali.

Sono destinati esclusivamente alla sosta dei veicoli ed in tali aree è consentita solo l'installazione di elementi formanti arredo urbano.

Nelle aree di parcheggio è prescritta la piantumazione di essenze ombrelliformi con interesse tra le piante multiple degli spazi di ingombro previsti per le autovetture.

La pavimentazione deve essere realizzata con materiali e tecniche che consentano la permeabilità.

Art. 99 - Verde pubblico esistente.

Nelle aree a verde pubblico diverse da quelle rientranti nella fattispecie dell'art. 108 sono vietati:

- la costruzione di volumi con qualsiasi destinazione;
- la modifica della conformazione e della destinazione degli spazi;
- gli scavi in prossimità degli apparati radicalari delle specie arboree entro un raggio di 3 m dal colletto delle piante d'alto fusto esistenti;

- le opere di impermeabilizzazione continue del suolo;
- le pavimentazioni impermeabili e che rivestano più del 30% dell'intera superficie.
Per la messa a dimora di nuove specie vegetali o per la sostituzione di quelle ammalate o morte è obbligatorio l'adeguamento alle prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, su conforme parere della commissione per il paesaggio ed in coerenza con la carta dell'uso agricolo dei suoli.

TITOLO V DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPO I NORME TRANSITORIE

Art. 100 - Servizi igienici

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del Piano è consentito un incremento di volume non superiore a mc 30 per ciascuna unità immobiliare, destinato alla realizzazione di impianti e servizi delle abitazioni, se accertato che questi risultino inesistenti o insufficienti.

Tale norma è applicabile a condizione che siano rispettate le distanze dai confini e dai fabbricati stabilite per la ZTO di pertinenza.

Art. 101 - Allineamento degli edifici esistenti

Gli edifici da realizzare su appezzamenti di terreno già edificati sui confini con la via pubblica possono rispettare l'allineamento determinato dalla congiungente il filo dei fabbricati esistenti sui confini del lotto, anche se la congiungente risulti a distanza inferiore a quella minima prescritta dalle norme in rapporto alla larghezza della sede stradale.

Art. 102 - Norme di salvaguardia

Dalla data di deposito presso la Segreteria del comune della presente proposta di Piano Urbanistico Comunale si applicano le Misure di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952 n. 1902 e s.m.i.

Art. 103 - Legittimità delle autorizzazioni. Concessioni in sanatoria.

Ove necessarie, ai sensi della vigente legislazione, le autorizzazioni e i permessi per gli interventi prescritti o ammessi dalle presenti norme sugli edifici e sui manufatti esistenti nelle diverse zone omogenee sono rilasciabili per i soli edifici e/o manufatti legittimamente assentiti o sanati in conformità alle leggi nn. 47/85, 724/94 e 326/03 e/o alle eventuali ulteriori disposizioni vigenti in materia di condono edilizio.

Indice

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	3
CAPO I GENERALITA'	3
Art. 1 - Piano Urbanistico Comunale (PUC) – Articolazione e finalità.....	3
Art. 2 - Contenuti tematici.....	4
Art. 3 - Elaborati della proposta di Piano Urbanistico Comunale.....	5
Art. 4 - Definizioni.....	6
Art. 5 - Applicazione degli indici urbanistici	13
Art. 6 - Tutele e vincoli.....	13
Art. 7 - Finalità della disciplina urbanistica.	14
Art. 8 - Definizione di edificio tradizionale.....	14
Art. 9 - Definizione di volume precario e/o superfetazione.	15
Art. 10 - Misure di salvaguardia.....	14
Art. 11 - Prevalenza tra contenuti.....	15
Art. 12 - Classificazione del territorio comunale	15
TITOLO II SISTEMA AMBIENTALE	16
CAPO I Prescrizioni e direttive	16
Art. 13 - Generalità	16
Art. 14 - Difesa e sicurezza del territorio	16
Art. 15 - Direttive e prescrizioni per il rischio sismico	16
Art. 16 - Direttive e prescrizioni per le aree a rischio idrogeologico.....	16
Art. 17 - Direttive e prescrizioni per le cave e le attività estrattive	17
Art. 18 - Direttive e prescrizioni per vulnerabilità risorse idropotabili di superficie e sotterranee	17
Art. 19 - Direttive per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani.....	17
Art. 20 - Direttive per la difesa dall'inquinamento atmosferico, acustico ed elettromagnetico e per il risparmio energetico	17
TITOLO III TUTELA AMBIENTALE	17
CAPO I OBIETTIVI.....	17
Art. 21 - Obiettivi.....	17
Art. 22 - Regimi di tutela.....	18
CAPO II. ELEMENTI ANTROPICI.....	18
Art. 23 - Siti archeologici	18
Art. 24 - Beni culturali	18
Art. 25 - Ambiti a carattere storico da assoggettare a PUA Centro storico – Contesti.	18
Art. 26 - Obiettivi del PUC relativi all'evoluzione degli insediamenti urbani	19
Art. 27 - Ambiti urbanizzati. Territorio urbano prevalentemente residenziale	20

Art. 28 - Ambito del Territorio rurale	20
Art. 29 - Ambiti periurbani.....	20
Art. 30 - Ambito del territorio produttivo.....	21
Art. 31 - Ambiti urbani consolidati.....	21
Art. 32 - Ambiti di previsione urbanistica di tipo strutturale.....	21
Art. 33 - Funzioni specifiche	22
CAPO III. SISTEMA DELLA MOBILITA' E ACCESSIBILITA'	22
Art. 34 - La rete cinematica	22
Art. 35 - Viabilità.....	23
Art. 36 - Spazi di manovra, sosta e parcheggio.....	23
Art. 37 - Distanze e distacchi.....	23
Art. 38 - Fasce di rispetto	24
CAPO IV. SOSTENIBILITA' DEGLI INSEDIAMENTI	26
Art. 39 - Dotazioni ecologiche e ambientali	26
COMPONENTE STRUTTURALE	27
Art. 40 - Componente Strutturale del PUC	27
Art. 41 - Piani Attuativi Prioritari.....	27
Art. 42 - Ambiti di previsione urbanistica di tipo strutturale.....	27
COMPONENTE PROGRAMMATICA	28
CAPO I. MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PUC	28
Art. 43 - Attuazione degli interventi.....	28
Art. 44 - Piani e strumenti di attuazione del P.U.C.	28
Art. 45 - Procedimento di formazione dei piani urbanistici attuativi	29
Art. 46 - Piano urbanistico attuativo con valore di Piano Particolareggiato di Esecuzione	29
Art. 47 - Piano Urbanistico Attuativo con valore di Piano per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 e s.m.i	
29	
Art. 48 - Piano Urbanistico Attuativo con valore di Piano di Recupero	30
Art. 49 - Piano Urbanistico Attuativo con valore di Piano delle aree da destinare ad Insedimenti Produttivi	30
Art. 50 - Piano Urbanistico Attuativo con valore Piano di Lottizzazione Convenzionata	30
Art. 51 - Piano Urbanistico Attuativo con valore di Programma Integrato di Intervento	32
Art. 52 - Piano Urbanistico Attuativo con valore di Programma di Recupero Urbano..	32
Art. 53 - Strumenti comunali di settore per la disciplina territoriale e ambientale.	33
Art. 54 - Atti di programmazione degli interventi.....	33
Art. 55 - Indagini geologico-tecniche.	34

Art. 56 - Opere di urbanizzazione.....	34
Art. 57. Utilizzazione degli indici.....	34
CAPO II. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE	34
Art. 58 - Schede degli ambiti di previsione urbanistica.....	34
Art. 59 - Destinazioni di uso - Zonizzazione	34
Art. 60 – ZTO “A”: «CITTA’ STORICA».....	36
Art. 61 – ZTO “B1”: CITTA’ CONSOLIDATA	39
Art. 62 – ZTO “B2”: CITTA’ DI COMPLETAMENTO.....	40
Art. 63 – AMBITI DI PREVISIONE URBANISTICA DI TIPO STRUTTURALE	40
CAPO III ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE	41
Art. 64 - Zone residenziali	42
Art. 65 - Carenze standards	42
Art. 66 - Espansione urbana di iniziativa pubblica.....	42
Art. 67 - Impianti di distribuzione carburanti.	42
CAPO IV. ZONE PRODUTTIVE.....	42
Art. 68 - Zona D1. Industriale, artigianale e commerciale. Produzione di beni e servizi. Esistente.	42
Art. 69 - Zona D2. Produzione di beni e servizi. Di progetto.....	44
Art. 70 - Zona D2* destinata ad insediamenti produttivi di recupero urbanistico	45
Art. 71 - Zona D3 terziario, sanitario e commerciale. di progetto	46
Art. 72 - Zone D4 aree destinate a terziario avanzato esistenti.....	47
Art. 73 – Zona D5 produttiva da pdz 167.....	48
Art. 74 - Attuazione degli interventi nelle Zone D2 e D3.....	48
CAPO V. ZONE AGRICOLE	49
Art. 75 - Ambito del territorio rurale e aperto	49
Art. 76 - Zona E. Agricola ordinaria a preminente valore agronomico produttivo	49
Art. 77 - Zona E1 Agricola periurbana di raccordo	50
Art. 78 - Zona E2. Agricola urbana di previsione urbanistica.....	51
Art. 79 - Zona E3. Aree a verde di pertinenza delle infrastrutture.	51
Art. 80 - Iniziative agrituristiche.	51
CAPO VI. ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE GENERALE... ..	52
Art. 81 – Zona cimiteriale	52
Art. 82 - Zona F. Città delle funzioni e dei servizi.	52
Art. 83 - Zona F1 Area polifunzionale per attrezzature di interesse generale;.....	52
Art. 84 - Zona F2 Campo di calcio e atletica. Area per la pratica sportiva.....	52
Art. 85 - Zona F3 Area mercatale.....	52
Art. 86 - Zona F4 Area ecologica	53

Art. 87 - Zona F5 Area scolastica	54
Art. 88 - Zona F6 Area attrezzature a carattere didattico/culturali e per lo sport	55
CAPO VII. INTERVENTI SULL'EDILIZIA ESISTENTE	55
Art. 89 - Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente	55
Art. 90 - Sottotetti	60
Art. 91 - Complessi ricettivi esistenti.....	60
Art. 92 - Destinazione d'uso	60
Art. 93 - Cambio di destinazione. Adeguamento alla normativa tecnica per le costruzioni in zona sismica	61
CAPO VIII. ZONE PER ATTREZZATURE DI LIVELLO LOCALE	61
Art. 94 - Standard urbanistici.....	61
Art. 95 – La rete stradale.....	62
Art. 96 - Aree per attrezzature di interesse comune	62
Art. 97 - Aree per il verde pubblico attrezzato	63
Art. 98 - Aree per i parcheggi pubblici.	64
Art. 99 - Verde pubblico esistente	65
TITOLO V DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE	67
CAPO I NORME TRANSITORIE.....	67
Art. 100 - Servizi igienici.....	67
Art. 101 - Allineamento degli edifici esistenti	67
Art. 102 - Norme di salvaguardia.....	67
Art. 103 - Legittimità delle autorizzazioni. Concessioni in sanatoria	67