



Comune di Recale
Settore Gestione del Territorio

PUC

Piano Urbanistico Comunale della Città di Recale

Piano Urbanistico Comunale della Città di Recale

Piano Urbanistico Comunale della Città di Recale



Norme Tecniche di Attuazione

Aprile 2012



PIANO URBANISTICO COMUNALE

Progettista: Dott. Ing. Luigi Barone, Via Don Bosco 8/B, Casagiove (CE)
iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Caserta, n. 1242

Collaborazione alla progettazione:

Consulenze:

Il Dirigente del Settore Urbanistico:

Il Sindaco:
Dott. Americo Pofridia

Denominazione degli elaborati di piano:

AS / analisi e struttura

AS. 1 - Inquadramento territoriale

Base I.G.M.

Scala 1:25.000

AS. 2 - Indagine generale sul patrimonio edilizio esistente

ANALISI VOLUMETRICHE

Scala 1:2.000

AS. 3 - Riconoscimento del territorio

Scala 1:2.000

AS. 4 - Classificazione generale del territorio

Scala 1:2.000

SP/ strategia e progetto

SP. 1 - Nuovi ambiti territoriali e infrastrutturazione

Scala 1:5.000

SP. 2 - Piano delle zone

Scala 1:2.000

SP. 3 - Reti e funzioni connesse alla mobilità e infrastrutture

Scala 1:2.000

Relazione Generale

Studi geologici e classificazione sismica del territorio
Studi agro vegetazionali del territorio e uso agricolo del suolo
Studi di Valutazione Ambientale Strategica
Zonizzazione acustica

Titolo:

Norme Tecniche di Attuazione

(aggiornate a seguito di accoglimento di osservazioni da parte del Consiglio Comunale e Verifica Tecnica da parte dell'Amministrazione Provinciale)

Elaborato:

NTA

Aprile 2012

COMUNE DI RECALE

SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO



Norme Tecniche di Attuazione

artt.23 e 24 della Legge Regionale 22 dicembre 2004, n. 16 e Deliberazione N.834/2007





Dott. Americo Porfidia, Sindaco

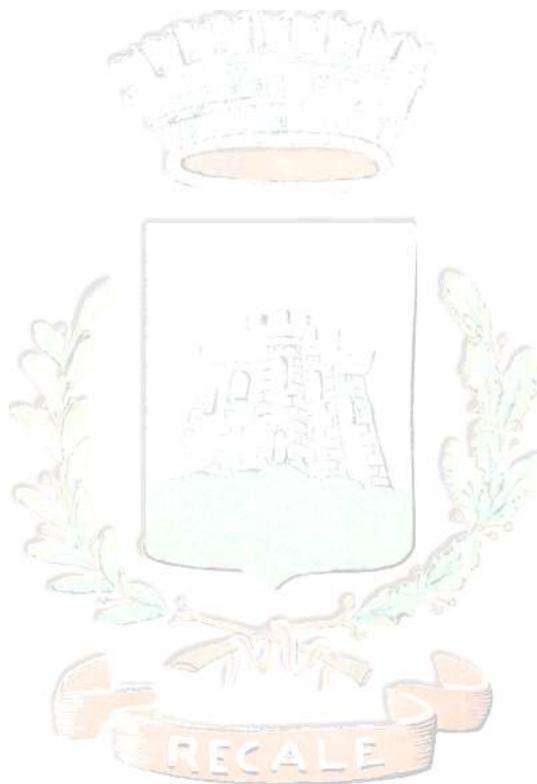
Ing. Francesco Porfidia, Assessore all'Urbanistica

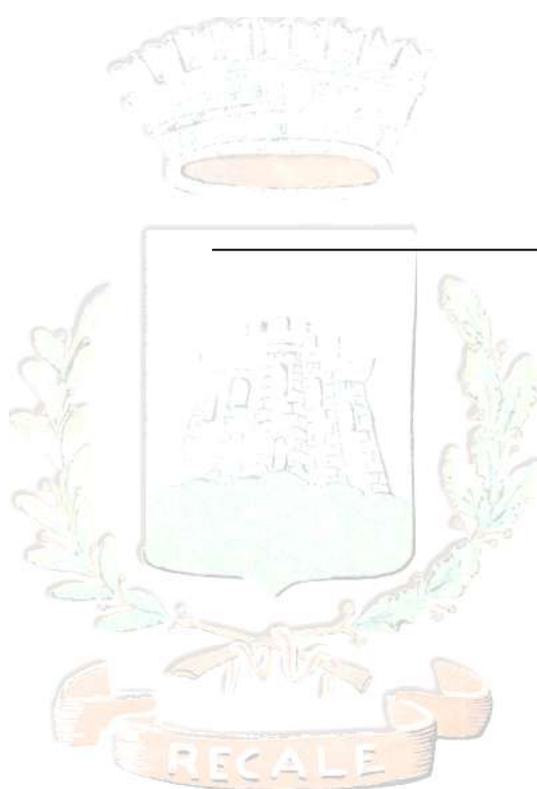
gruppo di lavoro

Dott. Geol. Rossi – Girardi , studio geo-morfologico

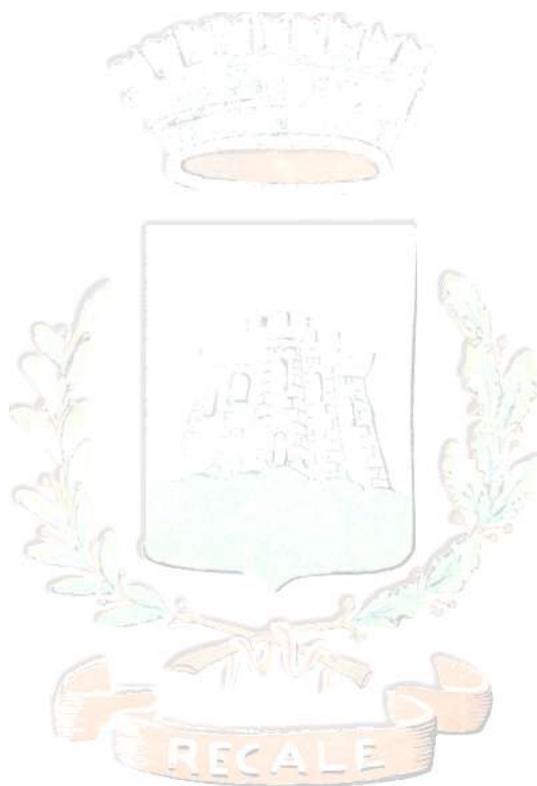
Dott. Agr. Francesco Rubino, studi agronomici di uso del suolo

Dott. Ing. Luigi Barone, progettista





Indice





NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I	15
Capo I	15
principi generali e norme comuni	15
<i>articolo 1</i>	15
Caratteri e affinità delle Norme Tecniche di Attuazione	15
<i>articolo 2</i>	16
Zonizzazione	16
<i>articolo 3</i>	16
Consorzi urbanistici	16
<i>articolo 4</i>	17
Parcheggi privati	17
<i>articolo 5</i>	19
Manufatti e zone tutelate e/o vincolate	19
5.1 Percorsi storici e tracciati esistenti (e/o ripristinabili).	19
5.2 Alberature isolate - filari di alberi	20
Capo II	21
disciplina degli utilizzi	21
<i>articolo 6</i>	21
Uso dei fabbricati esistenti o di nuova costruzione	21
• UA - Abitazioni	21
UA.1 - Residenza	21
UA.2 - Abitazioni collettive	22
• UAR - Attività ricettive	22
UAR.1 Attività ricettive, di tipo alberghiero ed extra alberghiero	22
UAR.2 - Agriturismo	22
• UAS - Attività di servizio pubbliche e private	23
UAS.1 - Attività commerciali al dettaglio	23
UAS.2 - Pubblici esercizi	23



UAS.3 - Usi vari di tipo diffusivo	23
UAS.4 - Centri commerciali integrati	24
UAS.5 - Commercio all'ingrosso, magazzini	24
UAS.6 - Direzionale e complessi terziari	25
UAS.7 - Artigianato di servizio	25
UAS.8 - Attività di servizio e distribuzione di carburanti	25
UAS.9 - Attività culturali di ritrovo e spettacolo	25
UAS.10 - Servizi sociali	26
UAS.11 - Attrezzature religiose	26
UAS.12 - Attrezzature per lo sport	27
UAS.13 - Attrezzature sociosanitarie	27
• UP - Attività produttive	27
UP.1 - Artigianato	27
UP.2 - Industria	28
• UI - Impianti, attrezzature civiche, militari e tecnologiche	28
UI.1 - Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani	28
UI.2 - Aree cimiteriali	28
UI.3 - Attrezzature ferroviarie	28
UI.4 - Parcheggi attrezzati	29
UI.5 - Attrezzature militari	29
UI.6 - Discariche	29
<i>articolo 7</i>	29
Usi non previsti	29
TITOLO II	31
Capo III	31
definizione degli interventi	31
attuazione degli interventi diretti	31
<i>Articolo 8</i>	31
CATEGORIE DI INTERVENTO	31
8.1 MANUTENZIONE ORDINARIA	32
8.2 MANUTENZIONE STRAORDINARIA	33
8.3 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	34
8.4 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	35
8.5 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	35
8.6 CAMBIO DI DESTINAZIONE DI USO	36
8.7 NUOVA COSTRUZIONE	37



8.8 DEPOSITO MATERIALI A CIELO APERTO	37
8.9 DEMOLIZIONI	37
8.10 INTERVENTI RELATIVI AL VERDE AI PARCHI AI GIARDINI	38
8.11 INTERVENTI PER OPERE PROVVISORIE	38
8.12 INTERVENTI URGENTI	38
Capo IV	39
ZONIZZAZIONE	39
zone territoriali omogenee	39
<i>articolo 9</i>	39
Disposizioni generali	39
ZONE A	39
<i>articolo 10</i>	40
Zone A: edifici e aree di interesse culturale	40
10.1 Interventi sui fabbricati storici di pregio	40
10.2 Interventi sui fabbricati compresi in Zona A diversi da quelli storici	41
<i>Articolo 11</i>	42
CATEGORIE DI INTERVENTO (SOLO ZONA A)	42
11.1- demolizioni parziali	42
11.2- nuove opere parziali	42
11.3- restauro	43
11.4- ripristino filologico / ripristino tipologico	43
11.5- demolizione totale con ricostruzione	43
<i>Articolo 12</i>	44
Prescrizioni comuni per gli interventi su fabbricati classificati come zona A:	44
<i>articolo 13</i>	44
DESTINAZIONE D'USO ZONA A	44
13.1. Le attrezzature civili religiose	45
13.2 L'uso è in funzione della tipologia dell'edificio,	45
13.3. Le attività commerciali e artigianali	45
13.4. Il Sindaco può sempre opporre divieto	45
<i>articolo 14</i>	46
Interventi sull'ambiente naturale	46
ZONE B	47
<i>articolo 15</i>	47
ZONE B: AREE EDIFICATE E/O DI COMPLETAMENTO	47
15.1 B	48



<i>articolo 16</i>	49
Zone B - Usi	49
<i>articolo 17</i>	49
Attività alberghiero-ricettiva in tutte le zone B	49
<i>articolo 18</i>	50
Marciapiedi	50
<i>articolo 19</i>	50
Industrie esistenti	50
ZONE C	51
<i>articolo 20</i>	51
ZONE C: NUOVE AREE EDIFICABILI	51
20.1 C.1	53
20.2 C.2	54
20.3 C.2x	55
20.4 C.3	52
20.5 Zone C - usi	58
20.6 Gli interventi nelle zone C si attuano mediante Piani Urbanistici Attuativi	59
20.7 Perimetro del comparto di intervento o edificatorio e perequazione urbanistica	59
CENTRO URBANO	61
<i>articolo 21</i>	61
NORME SPECIALI RIGUARDANTI AREE PARTICOLARI	61
21.1 Fabbricato a lato della chiesa del Salvatore e fabbricato prospettante la Stazione ferroviaria	61
21.2 Zone B.1 (Ved. articolo 15.1) centro urbano (demolizione e ricostruzione)	62
21.3 Verde all'interno del centro urbano	62
ZONE D	63
<i>articolo 22</i>	63
Zone D	63
22.1 D.1 Produttivo	63
22.2 D.2 artigianale - commerciale.	64
22.3 D.3 terziario - direzionale	65
22.4 Industrie incompatibili con l'area	66
22.5 Modalità di intervento	66
22.6 Usi ammessi nelle zone D1 E D2	67
22.7 Alloggi di servizio e di custodia	67

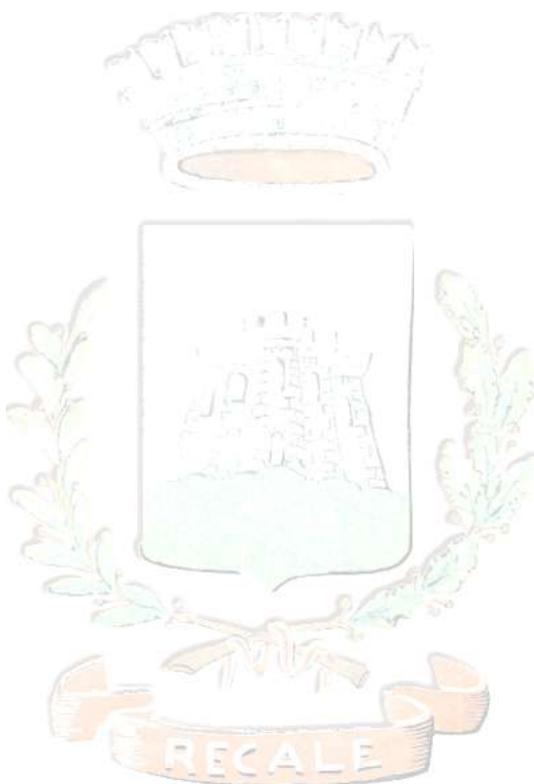


ZONE E	68
<i>articolo 23</i>	68
GENERALITA'	68
23.1 definizioni	68
23.2 sottozona agricola E1	69
23.3 Zona agricola E2 di pregio	70
<i>articolo 24</i>	71
Edifici residenziali agricoli	71
<i>articolo 25</i>	71
Interventi di ampliamento e di adeguamento funzionale per le case rurali e per gli annessi rustici in territorio agricolo e sistemazione aree scoperte.	71
<i>articolo 26</i>	72
Tutela ambientale	72
<i>articolo 27</i>	72
Serre	72
27.1 Serre mobili	72
27.2 Serre fisse	73
<i>articolo 28</i>	73
Limitazioni previste per la zona E2	73
ZONE F-G	75
PER ATTREZZATURE E SERVIZI	75
<i>articolo 29</i>	75
Zone F	75
29.1 Interventi consentiti	76
29.2 Verde pubblico attrezzato	77
29.3 Parcheggi pubblici	77
<i>articolo 30</i>	78
Zone G	78
30.1 Sottozone	78
30.2 Cartografia	78
<i>articolo 31</i>	78
Aree per attività estrattive	78
<i>articolo 32</i>	79
Distributori di carburante	79





TITOLO III	81
Capo V	81
NORME TRANSITORIE E FINALI	81
<i>articolo 33</i>	81
Decadenza di norme in contrasto con il PUC	81
<i>articolo 34</i>	81
Concessioni in contrasto con il PUC	81
<i>articolo 35</i>	81
Piani particolareggiati fatti salvi	81





Le norme tecniche disciplinano le modalità di attuazione del Piano Urbanistico dell'intero territorio comunale di RECALE nel rispetto delle leggi regionali e nazionali vigenti.

Il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale, a cui si rinvia, disciplina le opere, nonché i processi di intervento per realizzarle.

Qualora sussistano contrasti negli elaborati grafici di P.U.C. in scala diversa, prevalgono le previsioni degli elaborati grafici di maggiore dettaglio. Le prescrizioni delle norme prevalgono sempre rispetto a quelle degli elaborati grafici.



Fanno parte delle presenti Norme Tecniche di Attuazione i seguenti elaborati:

1 / analisi e struttura

AS. 1 - Inquadramento territoriale

Base I.G.M. alla scala 1:25.000

AS. 2 - Indagine generale sul patrimonio edilizio esistente

ANALISI VOLUMETRICHE scala 1:2.000

AS. 3 - Riconoscimento del territorio

AS. 4 - Classificazione generale del territorio.

2 / strategia e progetto

SP. 1 - Nuovi ambiti territoriali e infrastrutturazione

scala 1:2.000 –

SP. 2 - Piano delle zone

scala 1:2.000 –

SP. 3 – Reti e funzioni connesse alla mobilità e infrastrutture

scala 1:2.000 –

relazione generale

studi geologici e classificazione sismica del territorio

studi agro vegetazionali del territorio e uso agricolo del suolo

studi di Valutazione Ambientale Strategica

zonizzazione acustica





TITOLO I

Capo I

principi generali e norme comuni

articolo 1

Caratteri e affinità delle Norme Tecniche di Attuazione

- Le Norme Tecniche di Attuazione disciplinano le modalità di attuazione delle previsioni del Piano Urbanistico Comunale (PUC) del Comune di RECALE rappresentate dalla cartografia prescritta dalle leggi regionali e nazionali.
- La definizione degli indici e di altri parametri, nonché delle modalità costruttive sono contenute nel Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC).
- L'attuazione del PUC ha luogo attraverso il rilascio del permesso di costruire per interventi che non comportano trasformazioni urbanistiche o attraverso concessione convenzionata o attraverso Piani Urbanistici Attuativi (PUA), come previsto dalla nuova legge urbanistica n° 16/2004 della Regione Campania.
- Gli strumenti attuativi sono regolati dalla legge.
- Qualora vi siano comprese aree appartenenti a diversi proprietari, deve essere allegato anche l'atto costitutivo dell'eventuale consorzio urbanistico.



articolo 2

Zonizzazione

- Il territorio comunale viene suddiviso nelle zone territoriali omogenee previste dal DM 1444 del '68, secondo le rispettive definizioni.
- Gli standard urbanistici previsti dalle leggi Nazionali e Regionali sono le dotazioni minime della strumentazione esecutiva. Maggiori standard potranno essere prescritti con delibera consigliare, sia in fase preventiva, per categorie di ambiti di singole zone territoriali omogenee (Z.T.O.), sia in sede di esame per l'approvazione del singolo strumento di attuazione.
- Gli edifici soggetti a vincolo di cui all'articolo 2 del D.P.R. 20 ottobre 1999 n° 490 esistenti in Z.T.O. diversa da quelle che il Piano indica come zona "A" sono soggetti alla medesima disciplina.

articolo 3

Consorzi urbanistici

3.1. Quando in un comparto di intervento sono comprese aree appartenenti a più proprietari, è necessaria la costituzione di un "consorzio edilizio", ovvero di una società, che - per potere sottoscrivere la convenzione e quindi conseguire il permesso di costruire - impegni tutti i proprietari al rispetto dei contenuti della convenzione stessa.

3.2. La caratura consortile dei proprietari viene determinata sulla base della rendita, ove tutte le aree abbiano la stessa classificazione catastale; sulla base della volumetria rispettivamente prodotta su ciascuna area, ove le aree comprese nell'ambito abbiano classificazione catastale diversa.

3.3. In caso di consorzio maggioritario, per la sua operatività giuridica è necessario che nel contratto costitutivo sia dato atto della notifica dell'invito della costituzione del consorzio, notificato,



ai sensi dell'articolo n° 1208 del codice civile, a tutti i proprietari delle aree comprese nell'ambito interessato e della certificazione notarile della mancata adesione al consorzio.

3.4. In sede di istruttoria dell'istanza di permesso di costruire o di approvazione dello strumento attuativo, il Comune ha facoltà di individuare l'area da assoggettare a standard o servizi da comprendere nello strumento attuativo. In tal caso il Comune invita il richiedente ad adeguare la proposta di PUA alle sue esigenze attraverso notifica entro il termine assegnato dalla legge per il rilascio del permesso di costruire.

3.5. Nelle aree ritenute strategiche dall'amministrazione per l'attuazione del programma pluriennale delle opere pubbliche, i proprietari degli immobili ricadenti nel comparto sono tenuti a presentare, nell'arco di un anno dall'approvazione delle presenti norme, il Piano Attuativo comprensivo delle opere previste dal PUC per il comparto stesso. Trascorso il termine prescritto, l'Amministrazione si può sostituire ai proprietari degli immobili ricadenti nel comparto e predisporre il Piano, dandone avviso agli interessati.

articolo 4

Parcheggi privati

In tutte le zone la richiesta di aree da adibire a parcheggio può essere soddisfatta sia con posti auto all'aperto alberati che coperti, situati nelle aree di pertinenza degli edifici.

In tutti i casi in cui non sia possibile reperire i posti auto sul lotto di pertinenza dell'edificio, gli stessi possono essere ricavati in immobili appositamente asserviti o convenzionati a tale uso.

Per gli edifici destinati ad abitazione esistenti in tutte le zone è consentita, mediante intervento edilizio diretto, la costruzione di un garage per ogni alloggio esistente che ne sia privo alla data di adozione delle presenti norme nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- il garage potrà essere realizzato una tantum anche se supera gli indici o le percentuali edificatorie individuate per la zona purché di altezza media non superiore a m 2,40 ed abbia una superficie lorda massima di mq 20 per ciascun garage.



- I garage dovranno essere uniformati al fabbricato principale per materiali e per tipologia. Se realizzati al servizio di fabbricati plurifamiliari esistenti dovranno essere edificati preferibilmente in un unico corpo e comunque con un progetto unitario.

Non sono ammessi cambi d'uso di garage esistenti alla data di adozione delle presenti norme al fine di realizzare una ulteriore volumetria.

Sono ammessi ampliamenti di garage esistenti nei limiti ed alle condizioni di cui ai commi precedenti.

Il Comune favorisce la costruzione di parcheggi consortili anche in aree distinte e separate dagli edifici di cui sono destinati a costituire pertinenza edilizia.

L'atto costitutivo del consorzio deve indicare con i riferimenti catastali definitivi:

a) le unità abitative o commerciali delle quali il singolo posto macchina è destinato a costituire pertinenza;

b) la costituzione di vincolo pertinenziale indissolubile ai sensi dell'articolo n°817 del codice civile tra posto macchina e unità edificabile e/o edificata di riferimento, trascritto a favore del Comune ai sensi dell'articolo n° 2644 dello stesso codice.

3. Nel caso che l'area indicata dal consorzio, che chiede il permesso di costruire, appartenga a terzi il Consorzio potrà chiedere al Comune la concessione per l'acquisizione, anche mediante espropriazione, dell'area medesima alle seguenti condizioni:

a) che al proprietario sia stata proposta con atto di offerta a contrarre, notificato ai sensi dell'articolo n° 1208 del codice civile, la partecipazione al Consorzio con l'assegnazione in proprietà e piena disponibilità, con possibilità di alienarne a terzi, di almeno il 20% dei posti auto da ricavarsi, col pagamento delle spese di realizzazione secondo rispettiva caratura consortile;

b) in caso di mancata accettazione dell'offerta da parte del proprietario, da fare constatare al Comune nei termini di legge, il consorzio sottoscrive un atto di sottomissione a favore del Comune nel quale si impegna a destinare almeno il 20% dei posti auto ad uso pubblico gratuito non custodito.



articolo 5

Manufatti e zone tutelate e/o vincolate

Comprendono le parti del territorio comunale vincolate da leggi statali e regionali, nonché le aree e gli edifici vincolati ai sensi della legge 490/99. Sono le aree altresì indicate in cartografia ricadenti eventualmente in zone soggette a vincolo.

In particolare sono da ritenere aree di tutela e vincolo tutte le zone e i fabbricati definiti con apposita simbologia nelle tavole del PUC ed individuati mediante analisi storica. Per area di tutela e vincolo si intende quell'area o quel manufatto individuato nella tavola di riconoscimento e tutela del territorio (Tav. AS.3). Inoltre, sono da considerare appartenenti alla zona A, anche se esterne al centro urbano le seguenti "unità di paesaggio":

- percorsi storici e tracciati esistenti al catasto storico e ancora riconoscibili (e/o ripristinabili originati dalla centuriatio romana)
- alberature isolate / filari di alberi

Fatto salvo quanto previsto per le singole categorie di intervento sulle aree scoperte, ogni richiesta di permesso di costruire deve essere corredata dal rilievo delle specie arboree esistenti e dal progetto di sistemazione delle aree scoperte con indicazione delle specie utilizzate. Nel caso di intervento di restauro e/o ristrutturazione e/o ampliamento di edificio rurale di appartenenza a un lotto che presenta caratteristiche di cui al presente articolo, dovranno essere rispettate le successive prescrizioni:

5.1 Percorsi storici e tracciati esistenti (e/o ripristinabili).

In generale i percorsi storici sono fatti oggetto di vincolo dal presente articolo e sono da mantenere e/o da ripristinare nei loro tracciati e nei materiali di pavimentazione.

E' fatto divieto di usare materiali quali asfalto o cemento. Qualora alla data di adozione del Piano i percorsi di cui al presente articolo siano asfaltati o cementificati, nell'ambito del permesso di costruire si dovrà prescrivere la messa a ripristino della pavimentazione originale o - se privi - il ripristino dei percorsi/passaggi in terra battuta.

E' fatto obbligo a chi interviene in lotti dove vi sia la presenza di percorsi storici (non sempre indicati



in cartografia) di mantenere quelli esistenti e di ripristinare quelli non più rintracciabili sul terreno ma riscontrabili attraverso documentazione storica.

Modifiche ai tracciati esistenti della viabilità ordinaria di competenza Comunale, nei limiti delle fasce di rispetto previste dalla legislazione vigente e indicate nella cartografia di Piano e nella piena tutela dei percorsi storici, per adeguamenti ritenuti necessari ed indifferibili dall'Amministrazione a seguito di deliberazione del Consiglio Comunale, non costituiscono "Ristrutturazione Urbanistica" o "Variante Urbanistica" del Piano stesso, e possono essere attuati con Ordinanza Sindacale che costituisce titolo abilitativo all'esecuzione delle opere.

5.2 Alberature isolate - filari di alberi

Sono le alberature di specie autoctona - riportate nella relazione agrovegetazionale - di diametro, misurato a 1 m da terra, superiore a 20 cm. Nel caso di filari di alberature (se di specie autoctona presente nella predetta relazione) è obbligatoria la integrazione degli alberi che per qualsivoglia causa vengano a mancare.





Capo II

disciplina degli utilizzi

articolo 6

Uso dei fabbricati esistenti o di nuova costruzione

Nei successivi articoli vengono definiti i diversi usi del territorio che, opportunamente combinati, costituiscono le destinazioni d'uso previste per le varie zone, di cui al successivo capo III.

Salvo diversa specificazione delle presenti norme, si definisce attrezzatura o impianto pubblico ogni attrezzatura o impianto (realizzato con finanziamenti pubblici o privati) finalizzato a fornire un servizio all'intera collettività.

Gli standard sono riferiti alle zone C e a tutte le trasformazioni d'uso all'interno delle zone A o B o D; molte delle attività indicate non rientrano come indicazione specifica nelle zone di PUC. Si è preferito indicare con **F** (attrezzature e servizi di interesse collettivo) aree che potranno di volta in volta essere utilizzate per usi non residenziali o produttivi a supporto sia della funzioni non specificate sia per nuove attività che nel frattempo potessero sorgere.

- **UA - Abitazioni**

UA.1 - Residenza

Sono compresi in tale uso gli alloggi e gli spazi di servizio, privati e condominiali, nonché eventuali spazi per lavoro domestico, per attività non nocive e non moleste ai sensi della legislazione vigente.

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



parcheggi pubblici 2.5 mq/100 mc

verde e spazio di uso pubblico 9 mq/100 mc

attrezzature di interesse comune 6.5 mq/100 mc

UA.2 - Abitazioni collettive

Sono comprese le abitazioni collettive quali collegi, convitti, conventi, case di riposo, ecc. e relativi servizi.

Parcheggi privati 10 mq/100 mc.

Parcheggi pubblici 5 mq/100 mc

verde e spazio di uso pubblico 16 mq/100 mc

attrezzature di interesse comune 7.5 mq/100 mc

• UAR - Attività ricettive

UAR.1 Attività ricettive, di tipo alberghiero ed extra alberghiero

Sono compresi in tale uso: alberghi, pensioni, residence, affittacamere e relativi servizi (cucine, spazi tecnici, lavanderie, rimesse, ecc.) e spazi di ritrovo (ristoranti, bar, sale riunione, sale congressi, ecc.), anche se connesse all'apprendimento e alla formazione professionale.

Parcheggi privati 10 mq/100 mc.

Parcheggi pubblici 12 mq/100 mc

verde e spazio di uso pubblico 16 mq/100 mc

attrezzature di interesse comune 5 mq/100 mc

UAR.2 - Agriturismo

Sono compresi in tale uso quelle strutture ricettive eventualmente inserite sulle zone E.

La dotazione di parcheggi, privati e pubblici, nonché di attrezzature, dovrà essere pari a quella dell'uso UAR.1



• **UAS - Attività di servizio pubbliche e private**

UAS.1 - Attività commerciali al dettaglio

Sono compresi in tale uso gli spazi di vendita e di servizio, gli spazi tecnici e di magazzino.

Ai fini del dimensionamento degli standard sono esclusi dal conteggio della Su gli spazi tecnici e di magazzino.

parcheggi privati 30 mq/100 mq Su con un minimo di 1 posto auto per esercizio commerciale

parcheggi pubblici 40 mq/100 mq Su di cui 2 mq ogni 100 di Su a posteggio di biciclette e ciclomotori.

UAS.2 - Pubblici esercizi

Sono compresi in tale uso ad esempio ristoranti, trattorie, bar, pizzerie, sale di ritrovo e simili e ogni altro locale non compreso nel precedente uso con i relativi spazi destinati al pubblico, gli spazi di servizio, gli spazi tecnici e di magazzino. Sono esclusi i locali per lo svago.

Ai fini del dimensionamento degli standard sono esclusi dal conteggio della Su gli spazi tecnici e di magazzino.

parcheggi privati 30 mq/100 mq Su con un minimo di un posto auto per esercizio

parcheggi pubblici 40 mq/100 mq Su di cui 6 mq ogni 100 di Su a posteggio di biciclette, ciclomotori e motocicli

UAS.3 - Usi vari di tipo diffusivo

Sono compresi in tale uso uffici, studi professionali, assistenza sanitaria di base, artigianato di servizio e laboratori artigianali non molesti o nocivi ai sensi delle norme vigenti, attività culturali, ricreative e simili purché non siano insediati in unità edilizie o in complessi edificati in cui siano presenti altri usi incompatibili. Non dovranno occupare una Su superiore al 40% dell'area di intervento interessata con un massimo di mq 300 Su per ogni unità d'uso.

parcheggi privati 30 mq/100 Su con un minimo di un posto auto per ogni unità d'uso insediata



parcheggi pubblici 30 mq/100 mq Su.

UAS.4 - Centri commerciali integrati

Sono compresi in tale uso i centri commerciali a vendita diretta, alimentari ed extra alimentari secondo le articolazioni previste dalla Legge Regionale n.1 del 7.01.2000, con riferimento agli spazi di vendita, di servizio e di magazzino, mense e altri spazi di supporto tecnico, che individua ai sensi del DL 31 Marzo 1998 n. 114, il territorio del Comune di Recale, appartenente all'area funzionale sovracomunale N.5 – Area Casertana – e alla categoria economica dimensionale di Classe 4 (Comuni con popolazione compresa tra 3.001 e 10.000 abitanti).

È ammessa anche la presenza di alloggi di custodia per una superficie complessiva non superiore a 100 mq di Su per ogni intervento con Su non inferiore a 500 mq.

Sono sempre richiesti:

parcheggi pubblici 40 mq/100 mq Su di cui 6 mq ogni 100 di Su a posteggio di biciclette e ciclomotori.

Ai fini del dimensionamento degli standard sono esclusi dal conteggio della Su gli spazi tecnici e di magazzino.

UAS.5 - Commercio all'ingrosso, magazzini

Sono compresi i magazzini e depositi con i relativi uffici, spazi di esposizione e di supporto, attività di esposizione, di mostra e di vendita, ecc. Sono compresi gli spazi tecnici di supporto e di servizio.

È ammessa anche la presenza di alloggi di custodia per una superficie complessiva non superiore a 100 mq di Su per ogni intervento non inferiore a 500 mq di Su.

parcheggi privati 30 mq/100 mq Su

parcheggi pubblici 5 mq/100 mq Sf

verde pubblico 10 mq/100 mq Sf.



UAS.6 - Direzionale e complessi terziari

Sono compresi gli uffici pubblici e privati, le attività direzionali e le sedi di rappresentanza di interesse generale, le attività amministrative, finanziarie, assicurative, le sedi di istituti di ricerca, i servizi di informatica ed elaborazione dati e tutte le attività elencate nel precedente punto UAS.3, usi diffusivi, qualora occupino una Su superiore a 300 mq e comunque non ricorrano le condizioni previste al punto UAS.3 medesimo.

parcheggi privati 30 mq/100 mq Su

parcheggi pubblici 50 mq/100 mq Su

UAS.7 - Artigianato di servizio

Sono compresi gli spazi per l'attività artigianale, quello di servizio, di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici, ove non rientrino negli usi diffusivi di cui al precedente punto UAS.3.

È ammessa la presenza di alloggi per ogni azienda artigiana purché l'alloggio non occupi più del 30% della superficie complessiva utile dell'attività e comunque non superi i 100 mq.

parcheggi privati 30 mq/100 mq Su

parcheggi pubblici 5 mq/100 mq Sf

verde pubblico 10 mq/100 mq Sf.

UAS.8 - Attività di servizio e distribuzione di carburanti

Sono le attrezzature e i servizi di distribuzione di carburante, di assistenza automobilistica, ivi comprese le attività commerciali limitate all'utenza automobilistica con esclusione della rivendita di automezzi, e i relativi spazi tecnici.

Parcheggio privato 5 mq/100 mq Sf.

UAS.9 - Attività culturali di ritrovo e spettacolo

Sono compresi musei, biblioteche, cinema, teatri, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo, bowling, sale gioco, ecc.; centri culturali, sedi di associazioni culturali, ricreative e per il



tempo libero, questi ultimi ove non rientrino tra gli usi diffusivi. Sono altresì compresi gli spazi di servizio, di supporto e tecnici.

È ammessa la realizzazione di alloggi di custodia di Su non superiore a 100 mq nel caso di interventi superiori a 1000 mq di Su al netto di tali alloggi

parcheggi privati 30 mq/100 mq Su

parcheggi pubblici 50 mq/100 mq Su

UAS.10 - Servizi sociali

Sono compresi tutti i servizi per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune. I servizi per l'istruzione comprendono: asili nido, scuole materne, cicli dell'istruzione fino all'obbligo (elementari, medie inferiori) e scuole di istruzione superiore, definiti dalle leggi vigenti in materia di Pubblica Istruzione, e comprendono ogni attrezzatura complementare e le relative aree scoperte destinate al verde, al gioco e allo sport.

Le attrezzature di interesse comune comprendono le attrezzature sociosanitarie ed assistenziali di quartiere, centri civici e sociali, aree per mercati, sedi di uffici del decentramento amministrativo, servizi complementari quali uffici postali, ambulatori, ecc.

parcheggi di pertinenza 40 mq/100 mq Su di cui 6 mq ogni 100 di Su a posteggio di biciclette e ciclomotori

verde di pertinenza 30 mq/100 mq Sf.

UAS.11 - Attrezzature religiose

I servizi religiosi comprendono gli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare come servizi sociali parrocchiali, canoniche, attrezzature didattico-culturali, per lo svago e lo sport.

parcheggi di pertinenza 40 mq/100 mq Su di cui 6 mq ogni 100 di Su a posteggio di biciclette e ciclomotori

verde di pertinenza 30 mq/100 mq Sf.



UAS.12 - Attrezzature per lo sport

Sono comprese le attrezzature coperte come ad esempio palestre, palazzetti dello sport, piscine coperte e coperture fisse e smontabili per ogni tipo di impianto sportivo, attrezzature scoperte con i relativi spazi di servizio e tecnici. Per impianti di rilevante dimensione -0.5 ettari- è ammesso un servizio di foresteria; per esso valgono le prescrizioni per le attività ricettive UAR.1. E' ammessa la presenza di alloggio di custodia, non superiore a 100 mq di Su, per ogni intervento interessante una superficie di almeno 5000 mq.

Parcheggi di pertinenza 40 mq/100 mq Su di cui 6 mq ogni 100 di Su a posteggio di biciclette, ciclomotori e motocicli (calcolati sulla superficie destinata al pubblico ed agli atleti con esclusione del campo o dei campi in cui si svolge l'attività sportiva).

UAS.13 - Attrezzature socio sanitarie

Sono compresi ospedali, cliniche, ambulatori, servizi per gli anziani e portatori di handicap, day hospital, laboratori per analisi cliniche, centri sanitari di riabilitazione, centri sanitari specializzati ecc. con i relativi spazi tecnici e di supporto, alloggi di custodia (in rapporto all'articolazione degli insediamenti e non superiore a 100 mq di Su per ogni intervento di almeno 500 mq di Su)

parcheggi di pertinenza 30 mq/100 mq Su

parcheggi pubblici 10 mq/100 mq Su

• UP - Attività produttive

UP.1 - Artigianato

Sono compresi tutti i tipi di attività artigianale compatibile con l'ambiente urbano, con relativi uffici, magazzini, mostre, con relativi spazi di servizio e di supporto, mense e spazi tecnici.

Sono ammessi alloggi per una superficie massima non superiore a 100 mq per azienda, purché non superino il 20% della Su complessiva.

parcheggi privati 30 mq/100 mq Su



parcheggi pubblici 5 mq/100 mq Sf
verde 10 mq/100 mq Sf.

UP.2 - Industria

Sono compresi tutti i tipi di attività industriale compatibili con l'ambiente.

Sono compresi gli spazi produttivi veri e propri, uffici, sale riunione, magazzini, mostre, spazi di servizio e di supporto, mense e spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi di custodia, di superficie utile non superiore a 100 mq per ogni lotto di dimensione non inferiore a mq 2.000

parcheggi privati 30 mq/100 mq Su

parcheggi pubblici 5 mq/100 mq Sf

verde 10 mq/100 mq Sf.

• UI - Impianti, attrezzature civiche, militari e tecnologiche

UI.1 - Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani

Sono compresi depuratori, inceneritori, centrali gas, energia elettrica, impianti telefonici, televisivi, ecc. con i relativi uffici e depositi.

Parcheggi di pertinenza 5% Sf.

UI.2 - Aree cimiteriali

Sono compresi i locali di servizio e di deposito

Parcheggi di pertinenza 5% Sf.

UI.3 - Attrezzature ferroviarie

Sono compresi gli impianti, le infrastrutture e gli edifici connessi al trasporto ferroviario nonché parcheggi di dimensione adeguata



UI.4 - Parcheggi attrezzati

Spazi attrezzati per la sosta di autoveicoli. Sono comprese le attività connesse quali autofficine, autolavaggi, ecc.

UI.5 - Attrezzature militari

Sono compresi gli edifici e gli impianti destinati alle attività militari e di relativi alloggi per il personale.

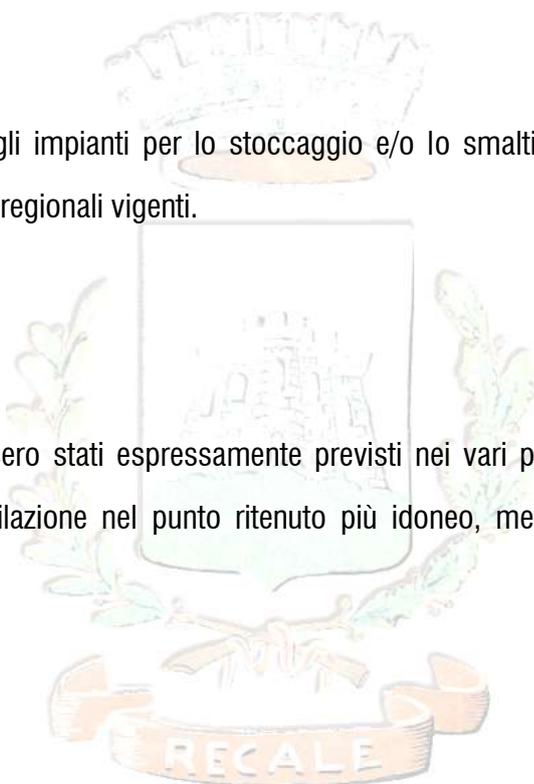
UI.6 - Discariche

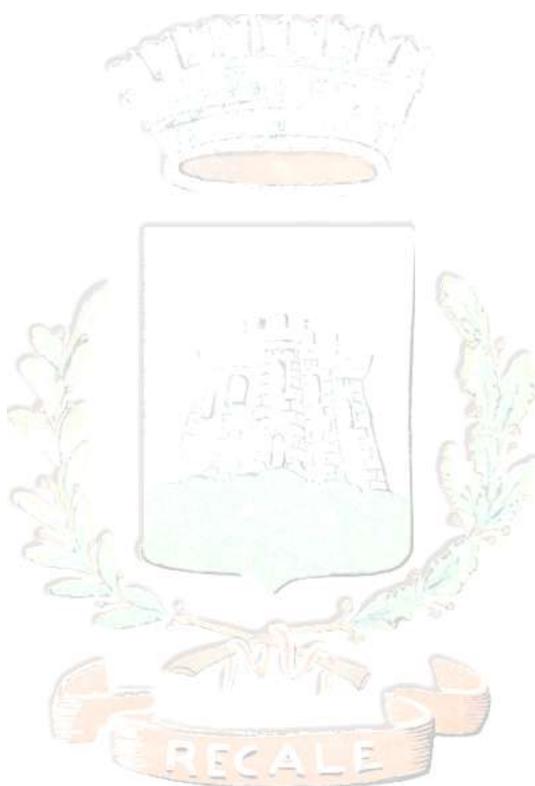
Sono compresi le aree e gli impianti per lo stoccaggio e/o lo smaltimento di rifiuti, secondo la classificazione delle norme regionali vigenti.

articolo 7

Usi non previsti

Eventuali usi che non fossero stati espressamente previsti nei vari punti dell'articolo precedente saranno inseriti per assimilazione nel punto ritenuto più idoneo, mediante delibera di Consiglio Comunale.







TITOLO II

Capo III

definizione degli interventi

attuazione degli interventi diretti

Articolo 8

CATEGORIE DI INTERVENTO

Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sono sottoposti alle leggi nazionali e regionali vigenti in materia, alle norme del PUC (e sono parte integrante del nuovo RUEC Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale)

- manutenzione ordinaria**
- manutenzione straordinaria**
- restauro e risanamento conservativo**
- ristrutturazione edilizia**
- ristrutturazione urbanistica**
- cambio di destinazione d'uso**
- nuova costruzione**



- depositi di materiale a cielo aperto
- demolizioni ed opere di demolizione
- interventi relativi al verde, ai parchi, ai giardini
- interventi per opere provvisorie
- interventi urgenti

8.1 MANUTENZIONE ORDINARIA

Si definiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Sono opere di manutenzione ordinaria:

opere interne:

- riparazione, rinnovo e sostituzione di intonaci, rivestimenti, pavimenti, infissi e serramenti, impianti tecnologici (idraulico, elettrico, riscaldamento, igienico, di ventilazione, del gas), apparecchi sanitari, canne fumarie.

opere esterne:

- pulitura, ripresa parziale di intonaci, senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti;
- pulitura, riparazioni, sostituzione e tinteggiatura degli infissi esterni, dei manti di copertura, delle pavimentazioni esterne, di elementi architettonici (inferriate, bancali, cornici, gradini), senza alterazioni dei tipi esistenti e della forma;
- rifacimento parziale di rivestimenti esterni;
- installazione di canali di gronda e pluviali;
- riparazione o sostituzione di grondaie, pluviali e canne fumarie, canne di aspirazione, camini, senza alterazione della posizione e delle caratteristiche dimensionali.



Sono assimilabili a interventi di manutenzione ordinaria la messa in opera di doppi infissi e le impermeabilizzazioni (guaine, lastre ondulate, trattamenti impermeabilizzanti, guaine tagliamuro).

L'intervento di manutenzione ordinaria è soggetto alla sola comunicazione.

8.2 MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Si definiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali, fatiscenti, degli edifici, per realizzare ed integrare i servizi igienico- sanitari e tecnologici, che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso e aumenti di superficie utile.

Sono opere di manutenzione straordinaria:

opere interne:

- apertura e chiusura porte;
- demolizione e sostituzione di partizioni interne di qualsiasi materiale;
- rifacimento parziale o totale delle coperture, con il mantenimento della quota di colmo e di gronda, del manto di copertura (coppi o tegole) e delle relative finiture preesistenti;
- demolizione, sostituzione solai;
- adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, ai fini della coibentazione termica ed acustica;
- opere per realizzare ed integrare i locali per servizi igienico-sanitari e tecnologici e le relative canne di esalazione;
- creazione di interpiani e soppalchi che non determinino aumento della superficie utile (altezza libera non superiore a 1.80 m);
- sottomurazioni ed interventi nel sottosuolo.

opere esterne:

- rifacimento di finiture esterne e tinteggiature, con o senza modificazione di materiale e colori;



- rifacimento totale di intonaci;
 - rifacimento o sostituzione delle coperture quando non rientranti negli interventi considerati opere interne (come sopra definiti);
 - sostituzione di elementi architettonici (inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini) senza modificazione dei tipi o della forma;
 - consolidamento e rifacimento parziale di murature;
 - installazione di cancelli, ed inferriate;
 - installazione di antenne paraboliche e trasmittenti;
 - realizzazione di muri di sostegno e contenimento;
 - rifacimento totale di recinzioni e pavimentazioni esterne, senza modificazione dei tipi dei materiali, delle tipologie e della forma;
 - apertura e chiusura di una porta o una finestra;
 - installazione e sostituzione di vetrine con alterazione dei tipi, dei colori e dei materiali;
 - costruzione di nuove canne fumarie che interessino le pareti esterne dell'edificio;
 - realizzazione di manufatti esterni per la protezione di contatori del gas, di impianti elettrici, ecc. con eccezione dei singoli impianti relativi all'unità immobiliare;
 - costruzione di opere di allacciamento fognario;
- L'intervento di manutenzione straordinaria, è soggetto a comunicazione di asseveramento, nel rispetto delle norme statali vigenti (DIA), con esclusione degli interventi in zone o fabbricati sottoposti a vincolo.

8.3 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Si definiscono interventi di restauro e risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi accessori e



degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso e da provvedimenti normativi, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

L'intervento di restauro può comportare una modifica del numero delle unità immobiliari preesistenti solo dopo dimostrazione specifica della compatibilità con le caratteristiche distributive, architettoniche e morfologiche dell'edificio.

L'intervento di restauro è soggetto a comunicazione di asseveramento, nel rispetto delle norme statali vigenti (DIA).

8.4 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, senza aumento o recupero di superficie utile (recupero di soffitte, creazione di soppalchi, spostamento di solai, ecc.).

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Sono pertanto da considerarsi interventi di ristrutturazione edilizia:

- la modifica del posizionamento di scale ed elementi distributivi verticali, condominiali o comuni.
- la creazione di nuova superficie non residenziale, ottenuta anche attraverso diverso posizionamento dei solai (per la parte oggetto dell'intervento).
- il cambio di destinazione d'uso che non comporti aumento di superficie residenziale.
- la demolizione e ricostruzione di strutture perimetrali in misura non superiore al 50% del totale di esse. Qualora si superi tale percentuale, l'intervento è considerato come nuova costruzione.

L'intervento di ristrutturazione è soggetto a SUPERDIA.

8.5 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Si definiscono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi, che comportino



anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

L'intervento di ristrutturazione urbanistica è soggetto al semplice permesso di costruire se riferito a un singolo lotto, fermi restando i preesistenti rapporti urbanistici.

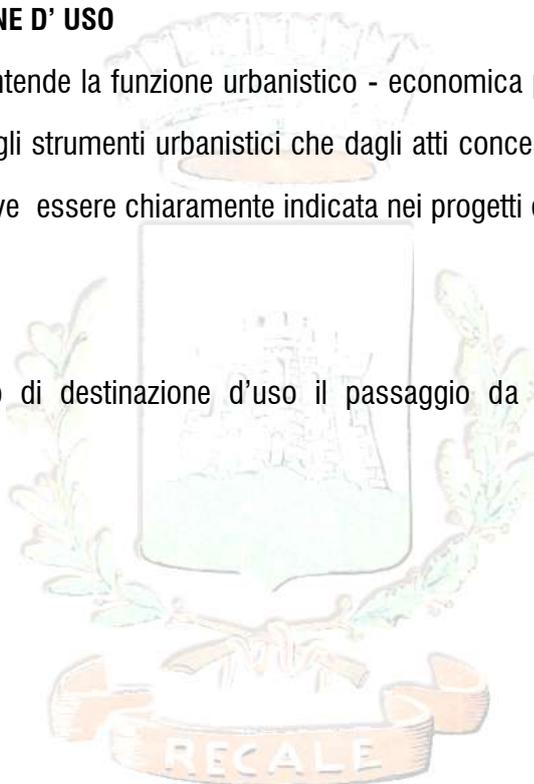
Quello riguardante un'area con più lotti o con modifiche ai rapporti urbanistici, è soggetto a permesso di costruire dopo la preventiva approvazione della proposta progettuale (PUA) da parte del Consiglio Comunale.

8.6 CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Per destinazione d'uso si intende la funzione urbanistico - economica prevalente svolta, assegnata a un bene immobile sia dagli strumenti urbanistici che dagli atti concessori. La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere chiaramente indicata nei progetti di intervento edilizio diretto e nei piani di attuazione.

È da considerarsi cambio di destinazione d'uso il passaggio da una all'altra delle seguenti categorie:

- residenziale
- industriale/artigianale
- direzionale/terziario
- commerciale
- turistica/ricettiva
- agricola e attività a essa connesse



Si ha cambio di destinazione d'uso di un organismo quando si realizza tale passaggio di categoria per più del 40% della sua superficie utile.

Il cambio della destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, è consentito solo nell'ambito delle destinazioni ammesse nelle singole zone individuate dal PUC, mediante permesso di costruire.



Qualora modifichi in modo sostanziale i caratteri dell'organismo edilizio o quelli della zona di piano il cambio di destinazione d'uso, è considerato trasformazione urbanistica del territorio, e per questo soggetto a permesso di costruire previa approvazione da parte del Consiglio Comunale, soggetto altresì ai parametri individuati per le singole funzioni nel capo II "Disciplina degli utilizzi".

8.7 NUOVA COSTRUZIONE

Si definiscono nuova costruzione le opere edilizie volte a realizzare nuovi edifici e nuovi manufatti, sia fuori che entro - terra, anche in seguito a demolizione superiore al 50% di strutture perimetrali in edifici esistenti.

Il lotto di pertinenza di un edificio di nuova costruzione deve essere chiaramente individuato dagli elaborati di progetto e non può essere oggetto di frazionamento in modo da produrre più volume, alterando i rapporti urbanistici di piano.

L'intervento di nuova costruzione è soggetto a permesso di costruire.

8.8 DEPOSITO MATERIALI A CIELO APERTO

Si definiscono depositi di materiali a cielo aperto gli spazi destinati al deposito di materiale e manufatti edilizi, di cantiere, nonché gli spazi per deposito ed esposizione di merci, con o senza vendita (roulotte, motorcaravan, autoveicoli nuovi ed usati, materiali vari), con esclusione delle discariche regolate da specifica normativa (DPR n. 915/1982, deposito di carcasse auto, ferrivecchi).

Gli interventi, se non esclusi nelle destinazioni di zona di P.U.C., sono sottoposti a permesso di costruire.

8.9 DEMOLIZIONI

La demolizione è un intervento volto a rimuovere in tutto o in parte un manufatto.

La ricostruzione sullo stesso sedime o in sedime diverso dal preesistente equivale a tutti gli effetti a nuova costruzione.



Gli interventi di demolizione all'interno di aree tutelate (ZTO "A") sono sottoposti a permesso di costruire. In tutte le zone restanti gli interventi possono essere attuati per mezzo di DIA. Le demolizioni di opere abusive ordinate dal Sindaco non sono soggette ad autorizzazione.

8.10 INTERVENTI RELATIVI AL VERDE AI PARCHI AI GIARDINI

Gli interventi relativi al verde, ai parchi, ai giardini, quando costituiscono intervento autonomo e comportano una modificazione al disegno ed alla struttura dell'impianto tipologico, sono soggetti ad autorizzazione.

Quando gli interventi costituiscono, invece, parte integrante di una più complessa opera edilizia ne seguono l'iter.

8.11 INTERVENTI PER OPERE PROVVISORIE

Per far fronte a esigenze improvvise, contingenti o stagionali, quale la copertura con palloni pressostatici di impianti sportivi esistenti, e altro che comunque abbiano carattere di temporaneità, possono essere realizzati manufatti provvisori, non infissi al suolo e facilmente asportabili.

Tali interventi sono soggetti ad autorizzazione edilizia, nella quale sia espressamente indicata la scadenza della stessa. Il soggetto autorizzato a installare il manufatto provvisorio, dopo deposito di cauzione stabilito dall'amministrazione comunale, è tenuto a rimuovere lo stesso e a ripristinare l'area interessata entro 15 giorni successivi alla scadenza dell'autorizzazione; in caso di mancata rimozione e rimessa in pristino l'amministrazione provvede direttamente in danno dell'inadempiente.

8.12 INTERVENTI URGENTI

Tutti gli interventi urgenti ed indifferibili, per motivi di salvaguardia della pubblica e privata incolumità, possono essere eseguiti senza preventiva autorizzazione, con l'obbligo di darne comunicazione immediata e comunque non oltre il termine di ventiquattro ore agli Uffici Comunali competenti, facendo seguire la comunicazione da opportuna e completa documentazione comprovante il carattere di urgenza ed indifferibilità dell'intervento.



Capo IV

ZONIZZAZIONE **zone territoriali omogenee**

articolo 9

Disposizioni generali

In tutte le zone omogenee dovranno essere osservate le prescrizioni previste nella cartografia, nelle presenti norme e nella relazione geologica e nelle indicazioni contenute nella relazione agronomica per quanto concerne le specie vegetazionali.

ZONA A

Per poter consentire interventi su immobili ricadenti in Zona A l'Amministrazione Comunale dovrà obbligatoriamente dotarsi di Piano di Recupero esteso all'intera zona. Nelle more dell'approvazione di detto Piano saranno consentiti esclusivamente lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, fermo restando la preventiva autorizzazione della Soprintendenza ove richiesto.

In mancanza di un Piano di Recupero di iniziativa pubblica dell'intera zona, al fine di non immobilizzare interventi in zona A, è consentito al privato la realizzazione di un Piano di Recupero, da approvare da parte dell'Amministrazione, esteso almeno all'intero lotto edificato in cui ricade l'intervento.



articolo 10

Zona A: edifici e aree di interesse culturale

La zona A comprende gli edifici storici aventi caratteri di pregio da salvaguardare, individuati nella tavola AS.3 di analisi ed inquadramento storico indipendentemente dalla data della loro costruzione, quelli vincolati ai sensi della L 490/99 e i contesti ambientali che si ritengono intangibili o vincolati. Nei fabbricati citati, come nell'ambiente naturale, si interviene con i criteri del restauro e del ripristino.

10.1 Interventi sui fabbricati storici di pregio

(all'interno e all'esterno del centro urbano)

Per "fabbricato storico" si intendono gli edifici già presenti nel catasto del '39 e nelle cartografie precedenti che non abbiano subito interventi di ricostruzione o che siano stati ripristinati nelle stesse conformazioni (morfologiche e materiche) originali.

I fabbricati storici di pregio sono individuati in modo particolare nella tavola AS.3 di riconoscimento del territorio.

Le prescrizioni includono sempre anche l'area di loro pertinenza.

Gli interventi su edifici vincolati dalla legge 490 del 1999 (ex legge 1089 del '39) dovranno essere sottoposti al parere della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici. Così dicasi per le aree vincolate ai fini paesistici.

*Gli interventi sugli immobili sottoposti al regime di salvaguardia, previsto dall'art.12 del D.Lgs 42/2004, dovranno obbligatoriamente essere preventivamente autorizzati secondo quanto prescritto dall'art.21 del citato decreto – prescrizioni Soprintendenza di Caserta.**

interventi ammessi

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria

* Comma inserito in ottemperanza alle prescrizioni contenute nel parere espresso della Commissione V.I.A.-VAS del Settore Tutela dell'Ambiente della Regione Campania - prot. 0099104 08/02/2012



solo in presenza di Piano di Recupero:

- demolizione parziale
- nuove opere parziali
- restauro
- risanamento conservativo e/o ristrutturazione
- ripristino filologico
- ripristino tipologico

10.2 Interventi sui fabbricati compresi in Zona A diversi da quelli storici

(all'interno e all'esterno del centro urbano)

Tutti i fabbricati ricadenti in Zona A, non aventi i caratteri storici di pregio, sui quali si debba intervenire, indipendentemente dalla gravità dei danni subiti da eventi sismici e dal degrado delle loro strutture, possono essere riparati e trasformati parzialmente o totalmente. Il rifacimento totale o parziale dell'immobile, che può portare ad organismi anche diversi da quelli esistenti, mediante interventi su elementi costruttivi sia strutturali che distributivi, deve essere realizzato generalmente, nel rispetto della volumetria esistente.

Sono ammessi incrementi volumetrici non superiori al 10% per la realizzazione di superfici non residenziali, strettamente necessarie all'abitazione e parziali incrementi della superficie utile, non superiore al 10% dell'esistente, con un minimo di 11 mq per la realizzazione di servizi (bagno e cucina) indispensabili per rendere funzionale l'alloggio. In ogni caso andrà conservato il rapporto esistente tra area di sedime dei fabbricati esistenti e aree libere.

interventi ammessi:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria

solo in presenza di Piano di Recupero:

- demolizione parziale o totale con ricostruzione
- nuove opere parziali



- restauro
- risanamento conservativo e/o ristrutturazione
- ripristino filologico
- ripristino tipologico

Articolo 11

CATEGORIE DI INTERVENTO (SOLO ZONA A)

11.1- demolizioni parziali

(demolizioni senza ricostruzione di superfetazioni orizzontali e verticali):

Se queste demolizioni parziali riguardano l'esterno, sono ammesse solo come parti di un progetto di restauro o ristrutturazione dell'intera unità, secondo le modalità degli articoli successivi.

Se trasformano invece la distribuzione interna, rispettando la destinazione d'uso, è sufficiente la relazione di un professionista abilitato che dichiari l'osservanza delle norme di sicurezza e igienico-sanitarie e i criteri inerenti il restauro o la ristrutturazione.

11.2- nuove opere parziali

(opere interne o esterne che realizzano nell'unità edilizia nuove parti prima non esistenti)

Se queste nuove opere parziali riguardano l'esterno, sono ammesse solo se e in quanto compatibili con un progetto di restauro o ristrutturazione o di ripristino dell'intera unità.

Se trasformano invece la distribuzione interna, rispettando la destinazione d'uso, è sufficiente la relazione di un professionista abilitato che dichiari l'osservanza delle norme di sicurezza e igienico-sanitarie e i criteri inerenti il restauro o la ristrutturazione.



11.3- restauro.

E' formato da un insieme sistematico di opere, rivolte a conservare l'organismo edilizio rispettando i suoi elementi formali, le sue caratteristiche tipologiche e le destinazioni d'uso originarie e/o compatibili con la struttura edile. Le opere di restauro possono prevedere interventi di ripristino filologico. Ovvero interventi di ripristino tipologico.

Gli interventi di restauro sono esenti da qualsiasi onere.

11.4- ripristino filologico / ripristino tipologico.

L'intervento di ripristino è finalizzato alla ricostruzione dell'edificio preesistente demolito in tutto o in parte o in condizioni statiche generali tali da rendere tecnicamente impossibili altri tipi di intervento.

Il ripristino filologico riguarda edifici appartenenti alle tipologie edifici specialistici *civili o religiosi e palazzi* quando esiste una documentazione del progetto originale, ovvero una documentazione grafica (rilievo) o fotografica, dell'assetto originale.

Il ripristino filologico si rende necessario quando l'edificio da conservare è perduto in tutto o in gran parte, o quando lo stato di conservazione rende preferibile la demolizione e ricostruzione testuale delle strutture, estesa alla maggiore parte dell'unità edilizia. Esso ha per condizione la disponibilità di una documentazione appropriata dell'organismo originario, che diventa la guida vincolante per la ricostruzione.

Il ripristino tipologico riguarda gli altri edifici di cui non esiste una documentazione dell'assetto originario, ma solo una conoscenza delle caratteristiche tipologiche, costruttive e materiche che dovranno essere adeguatamente rispettate.

11.5- demolizione totale con ricostruzione.

L'intervento di demolizione con ricostruzione è finalizzato al recupero delle volumetrie dell'edificio preesistente, demolito in tutto o in parte o in condizioni statiche generali tali da rendere tecnicamente non convenienti altri tipi di intervento.



L'intervento di demolizione con ricostruzione riguarda le tipologie di edifici non aventi caratteri storici di pregio, ma ricadenti comunque in zona A. Per tali edifici non esiste vincolo di rispetto dell'assetto originale, ma il rispetto della volumetria esistente nei limiti di quanto specificato all'articolo 10.2.

Articolo 12

Prescrizioni comuni per gli interventi su fabbricati classificati come zona A

(manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e/o ristrutturazione)

- Per interventi di rifacimento dell'intonaco esterno si deve sempre utilizzare calce e grassello di calce nella proporzione del 40- 45%, sabbia fine di fiume, derivati da caseina come aggrappante e pigmenti "terra".

I pigmenti color "terra" (di Siena; ocra chiaro e ocra scuro, rosa) sono da ricercare nella gamma di colori che già da prima dell'800 fanno parte della tradizione Casertana e che a RECALE sono ripresi e riproposti anche nell'immediato secondo dopoguerra.

- Per i manti di copertura e pavimentazioni esterne sono da utilizzare tecniche e materiali (lapidei o cotti) tradizionali, quando non sono recuperabili quelli originali.

- Il consolidamento delle strutture verticali esterne e interne si deve attuare mediante sistemi statici tradizionali con l'utilizzo prevalente di ferro e legno.

- La sostituzione di singoli elementi di orditura delle strutture orizzontali (volte, solai, coperture) deve ripetere preferibilmente il disegno, la forma e le tecniche di appartenenza all'epoca in cui venne realizzato il fabbricato.

- Il rifacimento di elementi architettonici - decorativi, come inferriate, bancali, grondaie, cornicioni ecc. deve tendere a ripetere tecniche e forme analoghe a quelle originali.

articolo 13

DESTINAZIONE D'USO ZONA A

Gli usi compatibili con la struttura del centro urbano sono prevalentemente:



RESIDENZIALI
CULTURALI SCOLASTICHE SOCIALI
COMMERCIALI
BUROCRATICO AMMINISTRATIVE
RICETTIVE
DI SERVIZIO

13.1- Le attrezzature civili religiose

collettive esistenti sono confermate salvo diversa indicazione degli elaborati del piano che possono individuare ulteriori destinazioni d'uso.

13. 2- L'uso è in funzione della tipologia dell'edificio,

ossia ogni singola unità edilizia è destinata a funzioni compatibili con l'impianto tipologico di appartenenza. La stragrande maggioranza degli edifici considerati storici è rappresentato da palazzi sette-ottocenteschi e da quelli di epoca più recente. Oltre alle attività residenziali sono sempre ammesse attività di rappresentanza anche commerciale. Le attività non residenziali potranno interessare solo quegli edifici o parti di edificio la cui organizzazione tipologica e i cui caratteri architettonici siano compatibili; ovvero quegli ambienti che, per caratteristiche costruttive, dimensionali e igienico-sanitarie, non possono essere adibiti a uso residenziale.

In ogni caso non sono consentiti usi abitativi dei vani terranei prospettanti direttamente su strade o piazze pubbliche.

13.3- Le attività commerciali e artigianali

ammesse in combinazione con la residenza non debbono essere nocive, inquinanti, rumorose. Tali requisiti devono essere verificati secondo modalità delle leggi e dei regolamenti in materia.

13. 4- Il Sindaco può sempre opporre divieto

a destinazioni d'uso che, per tipo di attività svolta, per i movimenti di traffico indotti, o per altri motivi possano danneggiare l'equilibrio urbanistico del centro urbano.



articolo 14

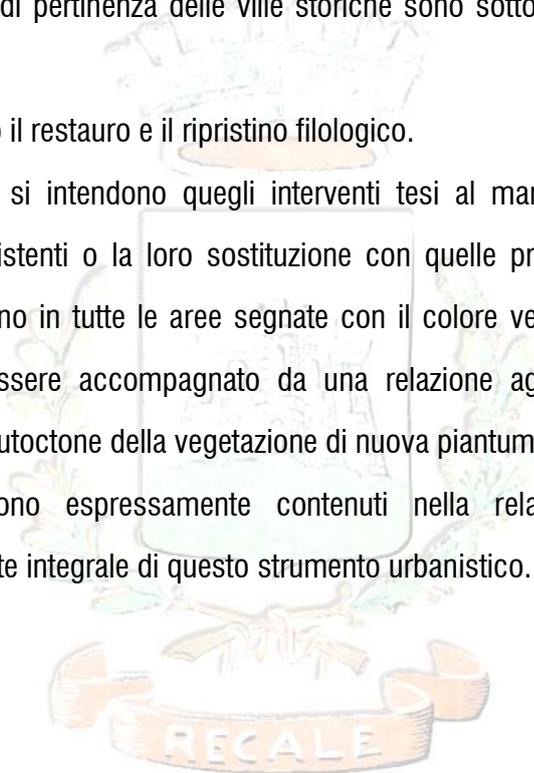
Interventi sull'ambiente naturale

Con un colore verde scuro e verde scuro a punti, sono state indicate nelle tavole di progetto, le zone di interesse paesaggistico. Sono zone intangibili indipendentemente dalla proprietà del suolo. Al loro interno possono esserci zone vincolate dal piano paesistico (verde scuro, e per esse l'intervento deve essere valutato dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici della Campania). Anche le aree di pertinenza delle ville storiche sono sottoposte al vincolo della legge 490 del '99.

Gli interventi ammessi sono il restauro e il ripristino filologico.

Per restauro dell'ambiente si intendono quegli interventi tesi al mantenimento delle compagini arboree e vegetazionali esistenti o la loro sostituzione con quelle proprie della documentazione storica. Nel caso di ripristino in tutte le aree segnate con il colore verde scuro e verde scuro a punti, il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione agrovegetazionale che attesti l'appartenenza alle specie autoctone della vegetazione di nuova piantumazione.

I criteri di intervento sono espressamente contenuti nella relazione sulle caratteristiche agrovegetazionali che è parte integrale di questo strumento urbanistico.





ZONA B

articolo 15

AREE EDIFICATE E/O DI COMPLETAMENTO

Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona A, così come definite all'art. 2 della D.M. 1444 del 2.4.68, nonché quelle per le quali è stato approvato un Piano Attuativo.

La zona B indicata nel presente piano è costituita da tutte le aree costruite - più o meno in conformità degli strumenti urbanistici redatti negli ultimi cinquanta anni nel Comune di RECALE o condonate con apposita procedura.

In essa sono ammesse, oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia, la demolizione e la ricostruzione degli edifici esistenti e la realizzazione delle opere e fabbricati contenuti nei Piani Attuativi già approvati..

L'intervento, se e in quanto finalizzato a ottenere un oggetto edilizio che stabilisca un rapporto di congruità e compatibilità, in termini dimensionali e qualitativi, con gli elementi del contesto urbanistico in cui si prevede di intervenire, può essere attuato conservando i volumi esistenti al momento dell'adozione del presente strumento urbanistico.

Gli interventi di demolizione con ricostruzione, sono regolamentati secondo gli artt. 10.2 comma 2 e 11.5.

In generale per le aree già edificate:

- L'altezza dell'edificio non dovrà superare la media delle altezze dei fabbricati confinanti o prospettanti dall'altra parte della strada. Qualora l'edificio prospetti su una strada con a fianco edifici di altezza circa uguale, il nuovo intervento o la ristrutturazione di quello esistente dovrà essere



analoga. In caso di edificio più basso da una parte si dovrà considerare la media dei due fabbricati.

- Qualora sul confine esista un fabbricato, è possibile la costruzione in aderenza a termine del Codice Civile.
- La distanza dalle strade, fermo restando il rispetto del Codice della Strada sarà pari a quella degli edifici confinanti sul medesimo fronte strada.
- Qualora i due edifici confinanti abbiano dalla strada distanze diverse, sarà rispettata quella che rappresenta la prevalente nello stesso fronte strada nell'isolato.
- Le recinzioni su strada, fermo restando il rispetto del Codice della Strada, dovranno rispettare l'allineamento e l'altezza di quelle adiacenti. Qualora queste presentino difformità saranno mantenuti l'allineamento e l'altezza di quella, tra le due, che rappresenti le caratteristiche prevalenti relativamente allo stesso fronte strada nell'isolato.

La zona **B** individuata nel Piano Urbanistico:

15.1. Zona B

E' la zona "satura" in aree costruite prevalentemente nel secondo dopoguerra con interventi temporalmente differiti e con difformità volumetriche a volte anche notevoli.

Essa comprende gli interventi in essere, non realizzati del tutto o parzialmente realizzati - o realizzati con misure difformi alle prescrizioni definite dal P.D.F. vigente al momento della costruzione - ovvero non ancora attuati ma concessi con patto ancora valido con l'Amministrazione Comunale. In queste aree valgono i parametri stabiliti negli atti amministrativi.

E' prevista la ristrutturazione, la demolizione e ricostruzione, totale o parziale e l'attuazione dei Piani approvati. In ogni caso, al fine di migliorare l'assetto qualitativo del luogo nonché la vivibilità delle abitazioni, secondo i criteri stabiliti nell'articolo precedente, è consentito un aumento di superficie utile nel rispetto della volumetria preesistente e di quanto specificato agli artt. 10.2 comma 2 e 11.5.

Esclusivamente per le aree perimetrale come insediamenti abusivi presenti al 31/03/2003 e



sanate, opportunamente individuate nella Tavola SP2 con opportuna simbologia, in quanto urbanizzate e assimilabili a zona B satura, sono consentiti interventi secondo la normativa prevista per le zone B. †

articolo 16

Zona B - Usi

Per la zona B sono consentiti i seguenti usi fatte salve eventuali prescrizioni:

UA.1	Abitazioni
UA.2	Abitazioni collettive
UAR.1	Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero
UAS.1	Attività commerciali di vicinato
UAS.2	Pubblici esercizi
UAS.3	Usi diffusivi
UAS.9	Attività culturali di ritrovo e spettacolo
UAS.10	Servizi sociali
UAS.12	Attrezzature per lo sport

articolo 17

Attività alberghiero-ricettiva in zona B

Nel centro urbano le attività alberghiere sono normate senza limiti di superficie con obbligo di conservazione del rapporto esistente tra area di sedime dei fabbricati e aree libere. E' consentito un aumento fino al 30% della superficie utile in tutte le attività alberghiere esistenti con un incremento volumetrico che in ogni caso sarà non superiore al 10% e che non comporti l'impegno dell'attuale suolo libero.

Per i nuovi esercizi alberghieri, che utilizzino fabbricati esistenti, deve essere garantita la disponibilità di parcheggio privato e pubblico conforme agli standard indicati.

† Comma inserito a seguito di accoglimento di osservazioni al Piano da parte del Consiglio Comunale e modificato a seguito di Verifica Tecnica da parte dell'Amministrazione Provinciale.



articolo 18

Marciapiedi

In tutte le aree in zona B prospettanti su strade di qualsiasi tipo e natura purché pubbliche, è fatto l'obbligo in caso di demolizione e ricostruzione o di nuova costruzione, di realizzare, ove non già presente su suolo pubblico di dimensioni pari a quella appresso richiesta, un marciapiede all'interno del proprio lotto di larghezza non inferiore a metri 1,8 per tutto il tratto adiacente alle strade. Il marciapiede deve essere realizzato in materiale non bituminoso, per es. con "autobloccanti" o con cubetti di porfido o con lastre di trachite.

articolo 19

Industrie esistenti

Le industrie esistenti al di fuori delle aree esplicitamente individuate per tale uso, nella cartografia alla scala 1:2000 e disciplinate nel capitolo successivo (zone D) andranno necessariamente delocalizzate, anche attraverso forme di incentivazione, regolamentate da apposite convenzioni da stipularsi con l'Amministrazione Comunale. Nel caso di trasformazione in residenza o attività ricettiva, ove compatibile con gli usi del comparto così come individuati dal Piano delle Zone, valgono gli stessi parametri di cui all'art. 17:

obbligo di conservazione del rapporto esistente tra area di sedime dei fabbricati e aree libere.

L'eventuale incremento volumetrico sarà consentito purché non comporti l'impegno dell'attuale suolo libero e non sia superiore al 10%.



ZONE C

articolo 20

ZONE C: NUOVE AREE EDIFICABILI

Sono le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi come definite all'art. 2 del DIM 2.4.68 n. 1444.

Si tratta di aree sulle quali si prevede l'estensione dell'urbanizzazione o la riqualificazione dell'esistente con nuovi interventi su aree libere.

Il rilascio del permesso di costruire in tali zone, è subordinato all'approvazione di PUA di iniziativa privata, pubblica o mista, così come previsto dalla LR 16/04 art.34, esteso all'intero comparto.

Per i lotti di superficie contigua anche accorpata non superiore a 2500 mq è consentita la edificazione diretta, senza la procedura dei PUA, fermo restando l'obbligo di cedere le superfici necessarie per gli standard urbanistici, o in alternativa procedere alla loro monetizzazione.[‡]

Per tutti gli interventi in zona C viene introdotto l'obbligo di garantire, all'interno della superficie fondiaria, una quota di fondo permeabile pari al 30% dell'area non destinata strettamente all'edificazione. I nuovi fabbricati dovranno essere corredati da certificazione energetica e realizzati in applicazione del Protocollo Itaca Campania. E' inoltre posto l'obbligo di destinare un'aliquota pari al 30% dell'edificato all'edilizia sociale in conformità al DGR 572/2010. [§]

[‡] Comma inserito a seguito di accoglimento di osservazioni al Piano da parte del Consiglio Comunale

[§] Comma introdotto a seguito di Verifica Tecnica da parte dell'Amministrazione Provinciale



20.1 - C.0

E' un comparto in un'area ancora libera, individuata in prossimità della zona B, destinata oltre che per la residenza, alla localizzazione di aree per standard derivanti da fabbisogni pregressi.

In essa valgono i seguenti parametri:

- l'indice di edificabilità massimo **It** è di **0,82** metri cubi su metro quadro di superficie territoriale del comparto.
- Il rapporto di copertura **Rc** pari al **35%** della superficie fondiaria.
- l'altezza degli edifici può variare da 2 a 3 piani con un massimo **Hmax = 10,5** metri.
- La densità fondiaria è stabilita dal Piano Urbanistico Attuativo che dovrà necessariamente interessare l'intero comparto.
- la distanza dai confini dovrà essere pari almeno a **5** metri e comunque non inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato in caso di confine libero; la distanza tra i fabbricati non dovrà essere comunque inferiore alla maggiore delle altezze dei fabbricati prospettanti e comunque non inferiore a **10** metri nel caso di pareti finestrate.
- E' ammissibile la costruzione a confine, per i soli confini interni della zona, previo accordo scritto tra gli interessati, è esclusa la possibilità di costruire sul confine della zona C con altre e diverse zone omogenee salvo le costruzioni in aderenza a fabbricati preesistenti.
- La distanza dalle strade, fermo restando quanto previsto dal Codice della Strada, dovrà essere conformata ai limiti di rispetto previsti nell'elaborato grafico SP2; tale distanza potrà essere pari a quella degli edifici confinanti sul medesimo fronte strada se non diversamente specificato nella tavola SP2.
- la superficie destinata a standard urbanistici deve essere pari ad almeno il 60% della superficie territoriale del comparto, da trasferire al Comune mediante convenzione al momento dell'approvazione del PUA, che dovrà interessare l'intero comparto, all'interno della quale si dovranno prevedere anche le aree per gli standard di legge proporzionati in base agli abitanti da insediare e secondo le esigenze dell'Amministrazione. La superficie trasferita al Comune mediante convenzione, sarà destinata, secondo le tavole di piano, ad attività di interesse



pubblico.

- all'interno del comparto non è consentita la monetizzazione di quote di standard per le urbanizzazioni primarie e secondarie
- le soluzioni indicate nelle planimetrie di Piano sono meramente indicative e non prescrittive se non per i parametri edificatori indicati (St, Sf, It, Su, Sc, Rc, altezza, ecc.). Le soluzioni indicate rappresentano solo una guida progettuale per gli aspetti compositivo planimetrici.

20.2 C.1

Si interviene mediante comparti definiti nelle tavole di progetto.

All'interno dei comparti non è consentita la monetizzazione di quote di standard per le urbanizzazioni primarie e secondarie.

- l'indice di edificabilità massimo territoriale **It** è di **1,74** metri cubi su metro quadro di superficie territoriale del comparto.
- Il rapporto di copertura utilizzato **Rc** non dovrà essere superiore al **40%** della superficie fondiaria.
- La densità fondiaria è stabilita dal Piano Urbanistico Attuativo che dovrà necessariamente interessare l'intero comparto
- l'altezza degli edifici può variare da 2 a 3 piani per un massimo **Hmax = 10.50** ml.
- la distanza dai confini dovrà essere pari almeno a **5** metri e comunque non inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato in caso di confine libero; la distanza tra i fabbricati non dovrà essere comunque inferiore alla maggiore delle altezze dei fabbricati prospettanti e comunque non inferiore a **10** metri nel caso di pareti finestrate.
- E' ammissibile la costruzione a confine, per i soli confini interni della zona, previo accordo scritto tra gli interessati, è esclusa la possibilità di costruire sul confine della zona C con altre e diverse zone omogenee salvo le costruzioni in aderenza a fabbricati preesistenti.
- La distanza dalle strade, fermo restando quanto previsto dal Codice della Strada, dovrà essere



conformata ai limiti di rispetto previsti nell'elaborato grafico SP2; tale distanza potrà essere pari a quella degli edifici confinanti sul medesimo fronte strada se non diversamente specificato nella tavola SP2.

- la superficie destinata a standard urbanistici dev'essere pari ad almeno 18 mq/ab insediato nell'area, dei quali 4,5 mq/ab destinati a istruzione dell'obbligo, 2,0 mq/ab per servizi di interesse collettivo, 2,5 mq/ab per parcheggi pubblici e 9 mq/ab destinato a verde pubblico e attrezzature sportive pubbliche (LR. 14/82).

L'ubicazione delle attrezzature dei servizi indicate nelle planimetrie di Piano, sono indicative e non prescrittive se non per i parametri edificatori indicati (St, Sf, It, Su, Sc, Rc altezza, ecc.) e per gli elementi espressamente riportati nella Relazione Generale. Le soluzioni indicate rappresentano solo una guida progettuale per gli aspetti compositivo planimetrici.

*L'altezza massima dei fabbricati realizzabili sul lotto di terreno ricadente nel comparto III della zona C1, area contigua all'immobile "Palazzo Vestini-Campagnano", non può superare 6.50 m.***

20.3 C.2

Sono comparti che ricalcano aree - ancora libere o parzialmente libere, individuate in prossimità di zone edificate, destinate alla residenza, e alla localizzazione di aree per standard.

In essi valgono i seguenti parametri:

- l'indice di edificabilità massimo **It** è di **1,31** metri cubi su metro quadro di superficie territoriale del comparto.
- Il rapporto di copertura **Rc** consentito è pari al **35%** della superficie fondiaria.
- l'altezza degli edifici può variare da 2 a 4 piani per un massimo **Hmax = 13** ml
- la distanza dai confini dovrà essere pari almeno a **5** metri e comunque non inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato in caso di confine libero; la distanza tra i fabbricati non dovrà essere comunque inferiore alla maggiore delle altezze dei fabbricati prospettanti e comunque non

** Comma inserito in ottemperanza alla lettera b) del parere espresso dalla competente Soprintendenza per i Beni Architettonici prot. 0027265 30/11/2011



inferiore a **10** metri nel caso di pareti finestrate.

- E' ammissibile la costruzione a confine, per i soli confini interni della zona, previo accordo scritto tra gli interessati, è esclusa la possibilità di costruire sul confine della zona C con altre e diverse zone omogenee salvo le costruzioni in aderenza a fabbricati preesistenti.
- La distanza dalle strade, fermo restando quanto previsto dal Codice della Strada, dovrà essere conformata ai limiti di rispetto previsti nell'elaborato grafico SP2; tale distanza potrà essere pari a quella degli edifici confinanti sul medesimo fronte strada se non diversamente specificato nella tavola SP2.
- la superficie destinata a standard urbanistici deve essere pari ad almeno 18 mq per abitante insediato, da trasferire al Comune mediante convenzione al momento dell'approvazione del PUA. La superficie trasferita al Comune mediante convenzione, sarà destinata, secondo le tavole di piano, ad attività di interesse pubblico.
- all'interno dei comparti non è consentita la monetizzazione di quote di standard per le urbanizzazioni primarie e secondarie

Le soluzioni indicate nelle planimetrie di Piano sono meramente indicative e non prescrittive se non per i parametri edificatori indicati (St, Sf, It, Su, Sc, Rc, altezza, ecc.). Le soluzioni indicate rappresentano solo una guida progettuale per gli aspetti compositivo planimetrici.

20.4 C.2x

La cartografia di Piano, individua il **comparto I zona C2x**, nell'area in cui insiste l'ICC (Industria Calce Casertana). Per tale area l'Amministrazione Comunale con atto n. 40 del 10/03/2006 stipulava accordo con detta Società nel quale, la necessità di delocalizzazione dell'industria, da parte della stessa amministrazione, veniva compensata con la trasformazione dei volumi esistenti, parte destinandoli ad uso abitativo e parte ad uso diverso.

In particolare, a termini di detta convenzione, capo H comma 3, e successive integrazioni che viene qui recepito, è stato previsto il recupero urbanistico di detta area mediante la trasformazione del sito industriale della ICC in area commerciale-residenziale con un volume complessivo di mc



30.000 (già presente come opificio industriale) ripartito in 15.000 mc per la quota residenziale ed altrettanti per la quota commerciale.

I rapporti di copertura utilizzabili sono quelli individuati all'art.19 delle presenti norme; per gli ulteriori parametri di riferimento (distanze, altezze e standards) si dovranno considerare quelli della zona C2, per gli interventi residenziali, e quelli della zona D2 per gli usi terziario-commerciale.

L'area prima dell'eventuale utilizzo necessita di caratterizzazione e bonifica.^{††}

20.5 C.3

E' un comparto in un'area ancora libera, individuata in prossimità della zona B, destinata oltre che per la residenza, alla localizzazione di aree per standard derivanti da fabbisogni pregressi.

In essa valgono i seguenti parametri:

- l'indice di edificabilità massimo **It** è di **1,27** metri cubi su metro quadro di superficie territoriale del comparto.
- Il rapporto di copertura **Rc** consentito è pari al **35%** della superficie fondiaria.
- La densità fondiaria è stabilita dal Piano Urbanistico Attuativo che dovrà necessariamente interessare l'intero comparto.
- l'altezza degli edifici può variare da 2 a 4 piani con un massimo **Hmax = 13** metri.
- la distanza dai confini dovrà essere pari almeno a **5** metri e comunque non inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato in caso di confine libero; la distanza tra i fabbricati non dovrà essere comunque inferiore alla maggiore delle altezze dei fabbricati prospettanti e comunque non inferiore a **10** metri nel caso di pareti finestrate.
- E' ammissibile la costruzione a confine, per i soli confini interni della zona, previo accordo scritto tra gli interessati, è esclusa la possibilità di costruire sul confine della zona C con altre e diverse zone omogenee salvo le costruzioni in aderenza a fabbricati preesistenti.

^{††} Comma inserito in ottemperanza alle prescrizioni contenute nel parere espresso della Commissione V.I.A.-VAS del Settore Tutela dell'Ambiente della Regione Campania - prot. 0099104 08/02/2012



- La distanza dalle strade, fermo restando quanto previsto dal Codice della Strada, dovrà essere conformata ai limiti di rispetto previsti nell'elaborato grafico SP2; tale distanza potrà essere pari a quella degli edifici confinanti sul medesimo fronte strada se non diversamente specificato nella tavola SP2.
- la superficie destinata a standard urbanistici deve essere pari ad almeno il 18 mq per abitante insediato, da trasferire al Comune mediante convenzione al momento dell'approvazione del PUA. La superficie trasferita al Comune mediante convenzione, sarà destinata, secondo le tavole di piano, ad attività di interesse pubblico.
- all'interno del comparto non è consentita la monetizzazione di quote di standard per le urbanizzazioni primarie e secondarie

Le soluzioni indicate nelle planimetrie di Piano sono meramente indicative e non prescrittive se non per i parametri edificatori indicati (St, Sf, It, Su, Sc, Rc, altezza, ecc.). Le soluzioni indicate rappresentano solo una guida progettuale per gli aspetti compositivo planimetrici.

20.6 C.4

E' un comparto in un'area ancora libera, individuata in prossimità della zona B, destinata oltre che per la residenza, alla localizzazione di aree per standard derivanti da fabbisogni pregressi.

In essa valgono i seguenti parametri:

- l'indice di edificabilità massimo **It** è di **1.13** metri cubi su metro quadro di superficie territoriale del comparto.
- Il rapporto di copertura **Rc** consentito è pari al **40%** della superficie fondiaria.
- l'altezza degli edifici può essere di 1 piano fuori terra con un massimo **Hmax = 4,5** metri.
- la distanza dai confini dovrà essere pari almeno a **5** metri e comunque non inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato in caso di confine libero; la distanza tra i fabbricati non dovrà essere comunque inferiore alla maggiore delle altezze dei fabbricati prospettanti e comunque non inferiore a **10** metri nel caso di pareti finestrate.
- E' ammissibile la costruzione a confine, per i soli confini interni della zona, previo accordo



scritto tra gli interessati, è esclusa la possibilità di costruire sul confine della zona C con altre e diverse zone omogenee salvo le costruzioni in aderenza a fabbricati preesistenti.

- La distanza dalle strade, fermo restando quanto previsto dal Codice della Strada, dovrà essere conformata ai limiti di rispetto previsti nell'elaborato grafico SP2; tale distanza potrà essere pari a quella degli edifici confinanti sul medesimo fronte strada se non diversamente specificato nella tavola SP2.
- la superficie destinata a standard urbanistici deve essere pari ad almeno il 18 mq per abitante insediato, da trasferire al Comune mediante convenzione al momento dell'approvazione del PUA. La superficie trasferita al Comune mediante convenzione, sarà destinata, secondo le tavole di piano, ad attività di interesse pubblico.
- all'interno del comparto non è consentita la monetizzazione di quote di standard per le urbanizzazioni primarie e secondarie

Le soluzioni indicate nelle planimetrie di Piano sono meramente indicative e non prescrittive se non per i parametri edificatori indicati (St, Sf, It, Su, Sc, Rc, altezza, ecc.). Le soluzioni indicate rappresentano solo una guida progettuale per gli aspetti compositivo planimetrici.

20.7 In tutte le Zone C sono consentiti i seguenti usi

fatte salve eventuali prescrizioni:

UA.1	Abitazioni
UA.2	Abitazioni collettive
UAR.1	Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero
UAS.1	Attività commerciali al dettaglio
UAS.2	Pubblici esercizi
UAS.3	Usi diffusivi
UAS.4	Centri commerciali integrati
UAS.10	Servizi sociali
UAS.12	Attrezzature per lo sport



20.8 Gli interventi nelle zone C si attuano mediante Piani Urbanistici Attuativi

secondo gli artt. 26 e 27 della Legge R. n° 16/2004. In sede di redazione del PUA andrà stipulata una convenzione o atto d'obbligo o di sottomissione, di iniziativa pubblica o privata.

L'attuazione degli strumenti urbanistici di cui al comma precedente può avvenire anche per stralci, nel rispetto delle indicazioni complessive ipotizzate nel comparto. In particolar modo andrà redatto un Piano Urbanistico Attuativo che riguardi l'intero comparto e dimostri il rispetto degli indici territoriali e definisca in maniera univoca gli indici fondiari che verranno applicati all'interno del comparto che resteranno vincolanti anche se l'attuazione del piano dovesse avvenire per stralci.

Ogni stralcio attuativo può non contenere la rispettiva quota di standard, purché essa sia contenuta nel progetto generale del comparto. Anche la realizzazione a stralci deve garantire, tramite la stesura del progetto generale il carattere unitario e omogeneo del comparto.

In tutte le zone omogenee C, la redazione dei Piani Attuativi deve essere accompagnata dalla verifica idraulica dei recapiti e dell'approvvigionamento idrico. L'eventuale verifica negativa comporta necessariamente l'adeguamento delle reti, adeguamento da effettuarsi alla luce delle opere previste nel progetto di "razionalizzazione dei sistemi idrici e fognari sul territorio Comunale"##

20.9 Perimetro del comparto di intervento edificatorio e perequazione urbanistica

(art.32, art.33 e art.34 LR 16/04)

Si definisce comparto edificatorio o d'intervento, quella parte di territorio, costituito da uno o più ambiti, come delimitato dalle tavole di PUC che per ragioni di morfologia, stabilità idrogeologica, funzionalità urbana e valori paesaggistici, viene considerata strettamente connessa alle aree in cui è consentita la nuova edificazione.

All'interno del comparto edificatorio si applica la perequazione urbanistica (art.32 LR 16/04) con lo

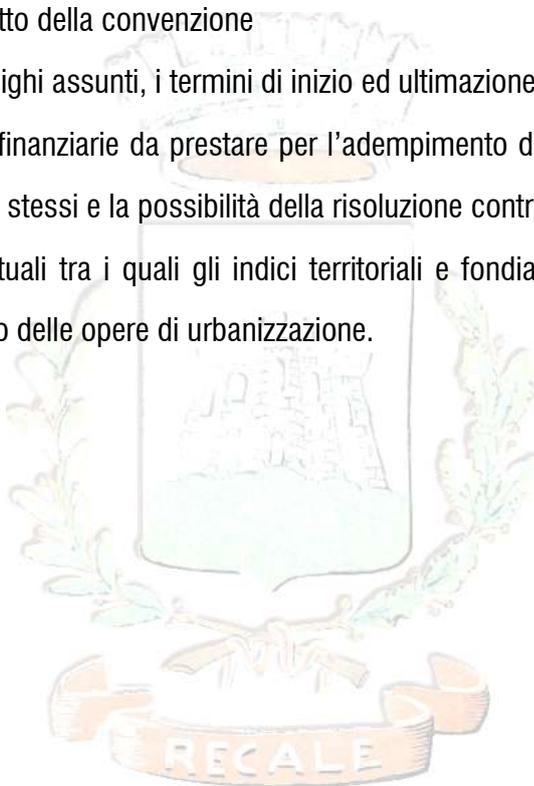
Comma inserito in ottemperanza alle prescrizioni contenute nel parere espresso della Commissione V.I.A.-VAS del Settore Tutela dell'Ambiente della Regione Campania - prot. 0099104 08/02/2012



scopo di distribuire equamente, tra i proprietari degli immobili interessati dalla trasformazione oggetto della pianificazione urbanistica, diritti edificatori e obblighi nei confronti del Comune o di altri enti pubblici aventi titolo. Il RUEC individua le modalità per la definizione di diritti edificatori dei singoli proprietari tenendo conto dello stato sia di fatto che di diritto in cui si trovano i relativi immobili all'atto della formazione del PUC.

Gli interventi in tutte le zone C si attuano mediante PUA, previo stipula di una convenzione fra l'Amministrazione Comunale e la proprietà dell'area in cui siano indicati

- Le prestazioni oggetto della convenzione
- La durata degli obblighi assunti, i termini di inizio ed ultimazione degli interventi
- Le garanzie reali e finanziarie da prestare per l'adempimento degli obblighi, le sanzioni per l'inosservanza degli stessi e la possibilità della risoluzione contrattuale
- Gli elementi progettuali tra i quali gli indici territoriali e fondiari applicati, le garanzie e le modalità di controllo delle opere di urbanizzazione.





CENTRO URBANO

articolo 21

NORME SPECIALI RIGUARDANTI AREE PARTICOLARI

21.1 Fabbricato a lato della chiesa del Salvatore e fabbricato prospettante la Stazione ferroviaria

Per la zona in prossimità della Chiesa del Salvatore e per quella prospettante la Stazione ferroviaria, il Piano prevede la realizzazione di un'adeguata area di sosta indispensabile per evitare disagi ai cittadini in occasione delle frequenti funzioni religiose e per ampliare l'attuale piazzale antistante la Stazione ferroviaria..

Per questo motivo si è stabilito di limitare la possibilità di ricostruzione dei fabbricati, imponendo, nel caso di richiesta di intervento di ricostruzione, che la stessa possa avvenire solo nella ipotesi che tutta l'area del lotto a quota strada venga lasciata libera per la realizzazione di un pubblico parcheggio. E' fatta eccezione per la sola scala e per l'area strettamente necessaria per la discesa ad eventuali piani interrati, da destinare anch'essi a parcheggio.

La norma individua un primo inquadramento urbanistico teso ad adeguare - e non solo dal punto di vista della mobilità – un nodo con esigenze di sosta e domanda di funzioni superiori legate proprio alla presenza della stazione. Gli interventi nell'area si integrano con la prevista soppressione del passaggio a livello.

I fabbricati individuati per l'attuazione di tale intervento sono indicati nella cartografia di Piano con opportuna simbologia. §§

§§ E' consentita la eventuale riedificazione dei manufatti secondo il perimetro attualmente esistente. E' fatto obbligo, in caso di richiesta di ricostruzione, di presentare un planovolumetrico, con la previsione di un parcheggio pubblico a quota strada. Resta comunque valida la facoltà dell'Amministrazione di acquisire le aree attraverso procedure espropriative per destinarle a parcheggi



21.2 Zona B (Ved. articolo 15.1) centro urbano

(demolizione e ricostruzione)

Sono inserite in zone specifiche ed esclusive del centro urbano, anche se non specificamente individuate in cartografia. Sono caratterizzate dagli edifici esistenti, realizzati o no su sedime storico, in cui si prevede l'abbattimento e la ricostruzione con aumento di superficie pur mantenendo l'altezza di progetto non superiore a quella preesistente.

Possono essere demoliti e ricostruiti con un disegno che non alteri le loro attuali caratteristiche facciate, specie per quanto riguarda l'altezza, gli elementi caratterizzanti, quali portali, cimase e cornicioni, finestrate ecc, inserendo poi gallerie o altre soluzioni interne, si possono contemperare le esigenze del parcheggio, del commercio, e - ai piani superiori - della residenza.

21.3 verde all'interno del centro urbano si divide in due categorie:

A) Verde paesaggistico e rispetto Monumentale (color verde scuro) .

In queste aree sono ammessi solo interventi atti allo loro fruibilità mediante percorsi e attrezzature specifiche. Si interviene con il metodo del restauro e del ripristino filologico teso a riportare l'originaria piantumazione. Fa riferimento soprattutto ai giardini delle ville e dei palazzi che, pur realizzati prima del '900, sono considerati di rilevanza storico architettonica.

B) Zone di rispetto del verde (color verde brillante contornato magenta)

E' costituito prevalentemente da giardini pubblici. E' un verde da salvaguardare nella sua dimensione e conformazione mediante interventi di manutenzione e dove necessario di restauro o ripristino utilizzando le piantumazioni originarie.

*Nell'ambito delle fasce verdi di rispetto sono consentiti la realizzazione di percorsi podistici e piste ciclabili.****

*** Comma inserito a seguito di accoglimento di osservazioni al Piano da parte del Consiglio Comunale



ZONE D

articolo 22

Zone D

Sono le parti del territorio destinate a insediamenti produttivo - industriale, artigianale, commerciale e direzionale - ai sensi del DIM 2.4.68 n. 1444. Nel piano sono indicate come produttive 3 zone.

Nelle zone D sono consentite, oltre alla costruzione, strettamente necessaria all'attività o al processo produttivo, anche quelle per usi connessi.

- Abitazione per custodia
- Fabbricati per uffici e servizi
- Locali per l'assistenza del personale e mense.

La trasformazione urbanistica in tali zone è subordinata alla verifica idraulica dei recapiti e dell'approvvigionamento idrico, e qualora necessario, ai relativi adeguamenti da effettuarsi in funzione delle opere idrauliche dimensionate nel progetto di "razionalizzazione dei sistemi idrici e fognari del territorio Comunale" e nella variante al P.d.F., limitatamente all'insediamento area D-PIP già approvata dall'Autorità di Bacino.^{†††}

22.1 - D.1 Produttivo

Sono le aree industriali comprese nel PIP di recente pubblicazione. Per esse valgono le norme già approvate che qui si intendono espressamente recepite, anche se non riportate.

L'insieme dell'edificato non dovrà superare in ogni caso il **50%** della Superficie fondiaria del lotto

^{†††} Comma inserito in ottemperanza alle prescrizioni contenute nel parere espresso della Commissione V.I.A.-VAS del Settore Tutela dell'Ambiente della Regione Campania - prot. 0099104 08/02/2012



con altezze massime di **12** ml.

- la distanza dai confini dovrà essere pari almeno a **5** metri e comunque non inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato in caso di confine libero; la distanza tra i fabbricati non dovrà essere comunque inferiore a **10** metri e dovrà rispettare eventuali maggiori distanze imposte dalla normativa sismica a cui il territorio è assoggettato.
- La distanza dalle strade, fermo restando quanto previsto dal Codice della Strada, dovrà essere conformata ai limiti di rispetto previsti nell'elaborato grafico SP2.

Il lotto minimo per insediamento di attività produttiva è fissato in 1000 mq per attività.

Usi consentiti : UP.1, UP.2, UI.1, UAS.8

All'interno del lotto dovranno essere presenti:

- Parcheggio per addetti: 30 mq per ogni 100 mq di Superficie utile
- Parcheggio pubblico: 5% della Superficie fondiaria
- Verde: 10% della Superficie fondiaria

22.2 - D.2 artigianale - commerciale.

Sono le aree produttive - in essere o di completamento - in cui si svolge prevalente attività artigianale.

In esse si svolge e si può continuare a svolgere anche un attività "mista" fatta di lavoro artigianale e produttivo in genere a cui si affianca l'attività commerciale (purché non assuma i parametri della media e grande distribuzione", fatte salve le attività esistenti).

In tutte le zone D2 è esclusa la possibilità di trasformazione di materiale calcareo e la produzione di calce. Lì dove presenti attività di "piccola industria", regolarmente autorizzate, possono continuare ad operare anche in deroga agli usi previsti al presente articolo, purché non intervengano variazioni nella ragione sociale. Le deroghe alle distanze di rispetto, di competenza dell'Ente impositore del vincolo, restano valide lì dove già concesse .

Il lotto minimo di intervento è previsto in 1000 mq.



La superficie utile Su è definita da un indice di **0,30** mq/mq

Il Rapporto di copertura non dovrà superare **0,30** mq/mq

Altezza massima di **10.80** ml

Usi previsti : UP.1, UAS.1, UAS.5, UAS.7, UAS.8

La distanza dai confini dovrà essere pari almeno a **5** metri e comunque non inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato in caso di confine libero; la distanza tra i fabbricati non dovrà essere comunque inferiore alla maggiore delle altezze dei fabbricati prospettanti e comunque non inferiore a **10** metri negli altri casi. Non sono consentite costruzioni a confine, anche se lo stesso risulta essere già impegnato.

- La distanza dalle strade, fermo restando quanto previsto dal Codice della Strada, dovrà essere conformata ai limiti di rispetto previsti nell'elaborato grafico SP2.

- Parcheggio privato: 30 mq per ogni 100 mq di Superficie utile
- Parcheggio pubblico: 5% della Superficie fondiaria
- Verde: 10% della Superficie fondiaria

*L'area prima dell'eventuale utilizzo necessita di caratterizzazione e bonifica.***

22.3 - D.3 terziario - direzionale

Nelle zone D.3 possono svolgersi attività legate alle nuove tecnologie, all'apprendimento e alla formazione professionale, compresi centri per conferenze e attività alberghiera ad esse connesse. Oltre a quelle del terziario tradizionale sono ammesse attività inerenti lo spettacolo e lo sport in genere.

Sono escluse la residenza e la presenza di attività che si possono configurare analoghe a quelle dei super mercati, ma sono consentite piccole attività commerciali connesse alle attività presenti. In questo comparto, almeno il 50% deve essere attrezzato a verde. Gli interventi diretti non sono

*** Comma inserito in ottemperanza alle prescrizioni contenute nel parere espresso della Commissione V.I.A.-VAS del Settore Tutela dell'Ambiente della Regione Campania - prot. 0099104 08/02/2012



consentiti, se non dopo l'approvazione del PUA che interessi l'area. Sulle eventuali aree residuali si potranno realizzare esclusivamente interventi di ampliamento e/o completamento del PUA già approvato.

La superficie utile Su è definita da un indice di **0,25** mq/mq.

Il Rapporto di copertura non dovrà superare **0,25** mq/mq

L'altezza massima è di ml **10.80** per le attrezzature principali e **7,5** ml per gli edifici delle attività alberghiere connesse.

La distanza dai confini dovrà essere pari almeno a **5** metri e comunque non inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato in caso di confine libero; la distanza tra i fabbricati non dovrà essere comunque inferiore alla maggiore delle altezze dei fabbricati prospettanti e comunque non inferiore a **10** metri negli altri casi. Non sono consentite costruzioni a confine, anche se lo stesso risulta impegnato.

- La distanza dalle strade, fermo restando quanto previsto dal Codice della Strada, dovrà essere conformata ai limiti di rispetto previsti nell'elaborato grafico SP2.

Usi compatibili: UAR.1 – UAS.9 – UAS.12

Lo spazio da destinare a parcheggio, verde ed altri servizi, dovrà essere compatibile con gli usi previsti.

22.4 Industrie incompatibili con l'area

Per le industrie presenti in aree non specificatamente destinate a tale attività, è prevista la delocalizzazione, anche mediante incentivazione da attuare con accordi bilaterali sanciti da apposita convenzione con l'Amministrazione, ed il recupero dell'area a funzioni compatibili con le previsioni di Piano per le zone confinanti.

22.5 Modalità di intervento

Per le aree D3, gli interventi si attuano mediante PUA previsti dalla 16/2004 e, relativamente agli standard, con i parametri fissati dalla LR 14/82.



Il richiedente il permesso di costruire dovrà, fra l'altro dimostrare di esercitare o poter esercitare l'attività produttiva, mediante idonea certificazione degli organi amministrativi competenti e dovrà indicare i fabbisogni idrici ed energetici per l'attività che andrà ad insediare, i dati relativi agli scarichi di acque provenienti dall'attività, il numero di addetti previsti.

Per le aree D2 di completamento sono consentiti tutti gli interventi, compresi gli ampliamenti e le nuove costruzioni, finalizzati all'adeguamento funzionale delle attività esistenti.

Nei rimanenti lotti liberi dello stesso comparto D2 è consentito l'insediamento di attività artigianali - commerciali mediante intervento diretto (permesso di costruire) nei limiti di superficie utile $S_u = 0,3$ mq/mq ed altezza massima di **10.80** ml, e distanza dai confini di almeno 5 ml.

22.6 Usi ammessi nelle zone D1 E D2

Qualora la cartografia di piano lo preveda esplicitamente, sono ammessi i seguenti usi:

UAS.5 Commercio all'ingrosso, magazzini

UAS.8 Attività di servizio e distribuzione carburanti

Quando all'interno di una Zona D1 o D2, sono previste attività come UAS.5 o UAS.8, andranno rispettati i relativi parametri di parcheggio e verde richiesti per tali usi.

22.7 Alloggi di servizio e di custodia

Gli alloggi di servizio e di custodia, sono sempre ammessi in zona "D", essi devono essere connessi funzionalmente e strutturalmente alle aziende o impianti insediati. Per le zone D2 e D3 essi concorrono alla determinazione della superficie utile produttiva o dell'impianto o servizio cui sono connessi.

E' ammesso per tale uso una superficie utile massima di 100 mq per unità produttiva ovvero per ogni singola azienda insediata.

Per le zone D1 sono ammessi alloggi di custodia, secondo quanto espressamente riportato nelle norme del Piano Attuativo "PIP" pubblicato.



ZONE E

articolo 23

GENERALITA'

Sono le parti del territorio non urbanizzate. Gli insediamenti ricadenti in tali zone sono finalizzati all'uso prevalentemente agricolo delle stesse.

Gli insediamenti storici esistenti in zona E, in quanto testimonianza dell'evoluzione temporale del sistema di produzione agricola e dei sistemi insediativi connessi, fanno parte integrante del patrimonio edilizio esistente (zona A) e, come tali, debbono essere conservati e valorizzati, anche se non espressamente individuati negli elaborati grafici.

Gli interventi per il recupero e l'integrazione degli insediamenti esistenti devono tenere conto delle esigenze di tutela e valorizzazione del paesaggio agricolo e di tutela dell'ambiente.

Le aree prospettanti sulla Via Camposciello, Via Censo o Gaudio Grande e Via Caturano, prima del loro eventuale utilizzo necessitano di caratterizzazione e bonifica.^{§§§}

23.1 definizioni

ZONA AGRICOLA: i terreni di cui alla lettera E) del D.M. 2 aprile 1968 n.1444 e alla legge regionale 14/82 e successivi Decreti, individuate come tali negli elaborati grafici.

L'obiettivo della valorizzazione delle aree viene perseguito attraverso la presenza dell'uomo nel territorio agricolo come elemento non di rischio o di contaminazione dell'ambiente, ma al contrario

^{§§§} Comma inserito in ottemperanza alle prescrizioni contenute nel parere espresso dalla Commissione V.I.A.-VAS del Settore Tutela dell'Ambiente della Regione Campania - prot. 0099104 08/02/2012



come indispensabile elemento di conservazione, meglio ancora di valorizzazione dello stato dei luoghi. Nel solco di questa consapevolezza il Piano individua opportunamente le diverse modalità di insediamento del territorio riconoscendo e promuovendo nell'ambito di riferimento, la previsione residenziale sia in connessione con l'azienda agricola sia in connessione con la funzione di presidio e promozione ambientale.

23.2 sottozona agricola E1

Anche se parzialmente e progressivamente abbandonata, è un'area di primaria importanza per l'esercizio dell'attività agricola. Lo è per l'assetto socio-economico e/o biologico del territorio e/o per la difesa del "paesaggio agrario".

Quest'area è comunque destinata agli usi agricoli, allevamenti e residenza connessa all'agricoltura. Sono ammesse nuove costruzioni se destinate ad annessi rustici, serre, impianti per acqua coltura, allevamenti zootecnici e anche a uso residenziale (sempre che la residenza sia finalizzata al conduttore a titolo professionale della azienda agricola) se e in quanto il lotto di terreno sia almeno **3000 mq**. L'indice di fabbricabilità fondiario è fissato in **If = 0,03 mc/mq** per l'abitazione e **0,07 mc/mq** per le pertinenze o annessi rustici.

- rapporto di copertura **Rc = 0,05 mq/mq**
- la distanza dai confini dovrà essere pari almeno a **20 metri**
- non è consentita la possibilità di edificazione a confine
- distanza dalle strade **20 m**

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreno non contigui, a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune, da riportare successivamente su apposita planimetria catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

In ogni caso l'asservimento non potrà essere consentito per volumi superiori a 500 mc.

Per aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi, non è ammesso l'accorpamento di volumi relativi ad aree non appartenenti al Comune di Recale.



Nel caso in cui l'azienda agricola intenda praticare attività di "agro-turismo", le dimensioni dell'intervento saranno conformi ai dispositivi regionali in materia e quindi alla presentazione di un progetto approvato dalla Regione Campania.

In tali zone sono ammessi i seguenti usi:

UA.1 Residenza

UAS.1 Commercio al dettaglio

UAR.2 Agriturismo

23.3 sottozona agricola E2 di pregio

Comprende un'area di notevole importanza paesaggistica ed è indispensabile la sua permanenza e la sua eventuale crescita per l'equilibrio eco - biologico del restante territorio in quanto fortemente urbanizzato.

Per queste zone è previsto l'eventuale quanto graduale ripristino della vegetazione e delle alberature caratteristiche dell'area di tutela paesaggistica.

Per le aziende agricole inserite in queste aree di rispetto ambientale, non sono ammessi allevamenti di qualsiasi tipo e depositi di materiali maleodoranti, anche se finalizzati alla conduzione dei fondi.

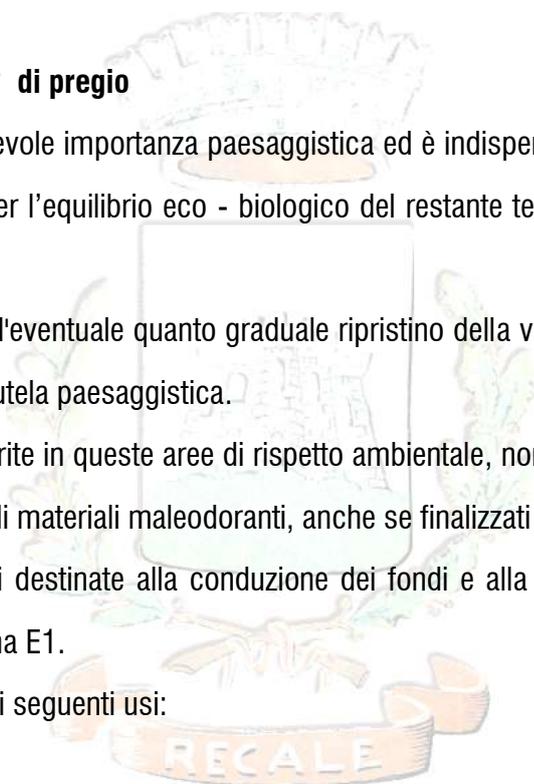
Sono ammesse costruzioni destinate alla conduzione dei fondi e alla residenza, nei limiti e con i parametri previsti per la Zona E1.

In tale zona sono ammessi i seguenti usi:

UA.1 Residenza

UAS.1 Commercio al dettaglio

UAR.2 Agriturismo





articolo 24

Edifici residenziali agricoli

Si definiscono edifici a destinazione agricola tutti quelli che sono direttamente a servizio della conduzione di un fondo (o azienda agricola) che svolge attività produttive di carattere agricolo e/o zootecnico, ivi comprese le residenze del conduttore del fondo (o azienda agricola) e di coloro che lo lavorano.

articolo 25

Interventi di ampliamento e di adeguamento funzionale per le case rurali e per gli annessi rustici in territorio agricolo e sistemazione aree scoperte.

(Si definisce annesso rustico o pertinenza, un manufatto edilizio che sia adibito all'attività agricola quali fienili, stalle ricoveri per automezzi legati alla produzione agricola, etc.)

Sono consentiti, attraverso permesso di costruire diretto, gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia. Sono inoltre ammessi gli interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati non classificati come storici, qualora l'edificio di progetto risulti avere caratteristiche architettoniche e tipologico - morfologico aderenti a quelle tradizionali.

Sono ammessi interventi di ampliamento fino al 15% della Su a condizione che gli interventi stessi siano conformi alle caratteristiche storiche complessive - tipologiche e strutturali- del fabbricato e finalizzate all'adeguamento igienico sanitario e funzionale dell'edificio. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale, senza esclusione di laboratori e uffici se e in quanto l'edificio fa parte di un'azienda agricola.

Ciò dovrà avvenire riducendo al minimo la sottrazione di suolo coltivabile alla superficie complessiva dell'azienda.

Le nuove costruzioni dovranno costituire con le esistenti un complesso organico sia dal punto di vista funzionale che architettonico che formale.



articolo 26

Tutela ambientale

Ai fini della tutela ambientale del territorio agricolo, gli elementi paesaggistici aventi rilevante valore ambientale, devono essere debitamente curati e conservati secondo il criterio della naturalità con il rispetto della flora autoctona, tenendo conto delle caratteristiche del clima; in particolare è vietato l'interramento e la canalizzazione con sponde in cemento dei fossi e delle scoline che vanno tutelati da ogni forma d'inquinamento. Lungo gli stessi, il taglio senza sostituzione, di arbusti e cespugli, esclusi la potatura ed altri interventi funzionali all'uso agricolo, è vietato.

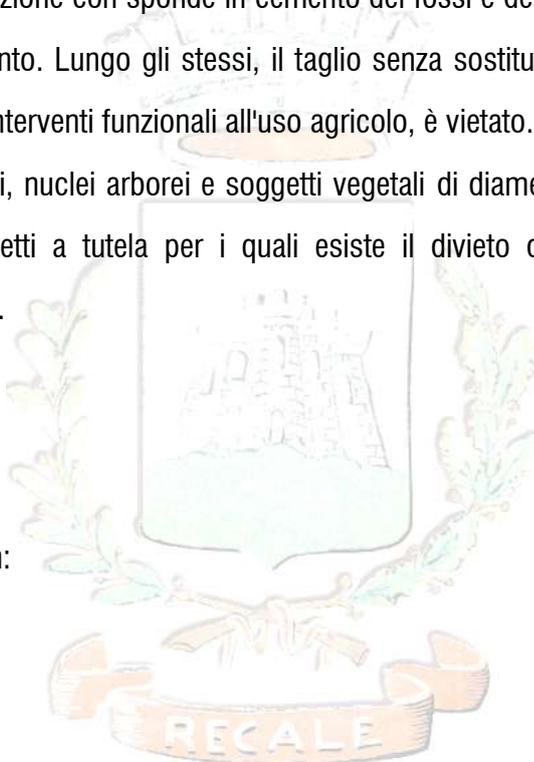
Per il taglio di filari di alberi, nuclei arborei e soggetti vegetali di diametro superiore a 20 cm, non appartenenti a quelli soggetti a tutela per i quali esiste il divieto di abbattimento, è richiesta l'autorizzazione del Sindaco.

articolo 27

Serre

1. Le serre si distinguono in:

- a) serre mobili
- b) serre fisse



27.1 Serre mobili

Le serre mobili sono costituite da coperture destinate a proteggere, durante una parte limitata dell'anno, colture sensibili alle condizioni climatiche o per anticipare la produzione. Le serre mobili non sono soggette a rilascio di permesso di costruire o autorizzazione edilizia. Possono essere realizzate in qualsiasi ambito territoriale delle zone E1.



27.2 Serre fisse

Le serre di tipo prefabbricato o costruite in opera si intendono fisse quando risultano stabilmente infisse nel suolo.

Le serre fisse senza strutture murarie fuori terra sono equiparate a tutti gli effetti agli annessi rustici senza i limiti di copertura per essi previsti.

Le serre fisse con strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti per acqua coltura e l'agricoltura specializzata, sono ammessi nei limiti di un rapporto di copertura del 30 per cento del fondo in proprietà o in disponibilità.

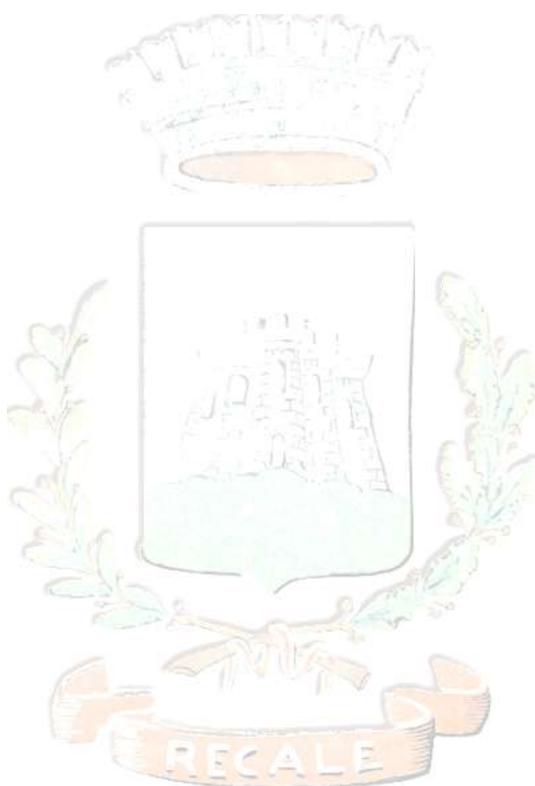
Le serre fisse, purché volte alla protezione o forzatura delle colture, possono essere installate con concessione o autorizzazione edilizia, fermo restando per le zone vincolate l'obbligo di acquisire la prescritta autorizzazione di cui alla legge 490/99 (ex 29 giugno 1939, n.1497.)

articolo 28

Limitazioni previste per la zona E2

In tale ambito è consentita la realizzazione di serre fisse, esclusivamente con struttura muraria fuori terra, nei limiti di un rapporto di copertura del 15 % del fondo in disponibilità, purché riservate a colture di particolare pregio floreale o finalizzate alla riproduzione di specie arboree tipiche.

L'installazione delle serre è subordinata al rilascio di permesso di costruire.





ZONE F-G

PER ATTREZZATURE E SERVIZI

articolo 29

Zone F

Aree per attrezzature di interesse generale

Sono le aree destinate ad attrezzature per uso pubblico e per servizi pubblici tecnologici ed amministrativi di livello comunale e sovracomunale, nonché di interesse provinciale, regionale e nazionale, in conformità agli strumenti di programmazione di rispettiva competenza.

In particolare si individuano le seguenti sottozone:

F1 Sport - Attrezzature sportive, pubbliche e private.

Usi previsti: UAS.12

F2 Chiesa - Chiese e strutture religiose.

Usi previsti: UA.2, UAS.9, UAS.10, UAS.11

F3 Cimitero.

Usi previsti: UI.1, UI.2

F4 Interesse collettivo.

Usi previsti: UAS.1, UAS.2, UAS.3, UAS.6, UAS.13, UI.3, UI.4

F5 Parchi di scala urbana e/o territoriale

Usi previsti: UAS.12

F6 Interesse collettivo – attrezzature sanitarie

Usi previsti: UAS.13

F7 Interesse collettivo – servizi comuni

Usi previsti: UI.1, UI.6



La cartografia indica le sottozone per le quali le destinazioni previste sono considerate vincolanti.

Le zone F sono sempre soggette a un PUA unitario, esteso all'intera zona o comparto cui appartengono, da approvarsi da parte del Consiglio Comunale. E' ammessa la possibilità che la Su realizzabile sia destinata ad attività integrate, anche di tipo privato, compresi eventuali alloggi per personale di custodia nella misura massima di 100 mq utili per attività, che impegni un lotto minimo di 3000 mq o l'intero comparto della sottozona se inferiore. In ogni caso l'intervento nelle Zone F risulta subordinato all'approvazione, da parte del Consiglio Comunale, di un PUA di iniziativa privata o pubblica che riguardi l'intero comparto (nella cartografia, i comparti sono distinti da una lettera minuscola che affianca la sottozona).

29.1 Interventi consentiti

Per le seguenti destinazioni d'uso:

- UAS.1, UAS.2, UAS.3, UAS.6, UAS.9, UAS.10, UAS.11, UAS.12, UAS.13,
- UI.1, UI.2, UI.3, UI.4, UI.6
- UA.2
- Altre funzioni assimilate

è consentita la costruzione dei fabbricati strettamente connessi alla funzionalità delle attività con una Su non superiore a **0,1** mq/mq ed un'altezza compatibile con la destinazione del fabbricato. Per gli usi assimilati, non previsti tra quelli elencati, dovrà comunque essere garantita una quota di parcheggio pari a 15 mq ogni 100 mq di superficie destinata all'attività e 30 mq di area sistemata a verde per ogni 100 mq di Su dell'attività.

- la distanza dai confini dovrà essere pari almeno a **5** metri nelle sottozone F4 e relativi comparti, e non inferiore a 10 metri nelle altre sottozone F. La distanza tra i fabbricati non dovrà essere comunque inferiore alla maggiore delle altezze dei fabbricati prospettanti e comunque non inferiore a **10** metri negli altri casi. Non sono consentite costruzioni a confine, anche se lo stesso risulta



essere già impegnato.

- La distanza dalle strade, fermo restando quanto previsto dal Codice della Strada, dovrà essere conformata ai limiti di rispetto previsti nell'elaborato grafico SP2.

29.2 Verde pubblico attrezzato

Esso comprende sia il verde attrezzato di urbanizzazione primaria che il verde a parco di urbanizzazione secondaria nonché le aree pubbliche o di uso pubblico sistemate a verde, ivi comprese eventuali piste pedonali e ciclabili, spazi per il gioco, elementi edilizi di arredo e servizio (pergole, fontane, chioschi, servizi igienici ecc.).

La superficie di tali aree concorre alla definizione degli standard urbanistici e sono da considerare a tutti gli effetti quali zone " F " .

29.3 Parcheggi pubblici

Comprendono sia gli spazi di sosta e di parcheggio di urbanizzazione primaria che i parcheggi di urbanizzazione secondaria, nonché i parcheggi pubblici principali esistenti o di progetto, individuati con apposita simbologia nelle tavole del PUC.

Questi ultimi sono da considerare a tutti gli effetti quali zone "F" ai fini del rispetto della dotazione minima di standard urbanistici per ogni area urbanizzata o attività di pubblico interesse.

Una quota parte dei parcheggi pubblici dovrà essere attrezzata per posteggio di motocicli, ciclomotori e biciclette nelle quantità previste per ogni uso.

Le quote richieste di parcheggio pubblico possono essere realizzate - salvo diversa indicazione del PUC - in forma di posti auto all'aperto alberati o in autorimesse anche su più piani.

Si definisce posto auto "PA" uno spazio di 2,5x5 m e al fine della verifica di numeri di PA per mq si considera 1PA=25mq (comprensivo dello spazio per la sosta e le manovre).

Dovranno essere rispettate le norme in materia di barriere architettoniche.



articolo 30

Zone G

Aree per servizi ed attrezzature scolastiche

Sono le aree riservate ad interventi di ampliamento o di edificazione di nuova edilizia scolastica, compresi gli spazi riservati a verde e a parcheggi.

30.1 Si individuano le seguenti sottozone:

G1 Aree di ampliamento per attività scolastiche di livello comunale compresi gli spazi per attrezzature sportive e parcheggi connessi alla scuola.

G2 Aree destinate ad attività scolastiche di interesse sovracomunale, compresi gli spazi per attività strettamente connesse.

30.2 La cartografia indica le sottozone nelle quali le destinazioni previste sono considerate vincolanti.

L'intervento è misurato in metri quadri di superficie utile destinata alle attività didattiche (compresi gli spazi coperti per lo sport) ed amministrative, ed è subordinato al rispetto dei seguenti parametri:

- Su = **0,5** mq/mq.
- parcheggi (è esclusa la possibilità di realizzare parcheggi multipiano) 30 mq/100 mq di Su .

articolo 31

Aree per attività estrattive

Per le prescrizioni su tali aree si rimanda al P.A.E. (Piano per le Attività Estrattive di materiale lapideo ghiaioso/sabbioso o compatto), redatto per legge dall'Amministrazione Provinciale. Tale attività è attualmente vietata in tutte le zone del territorio comunale.

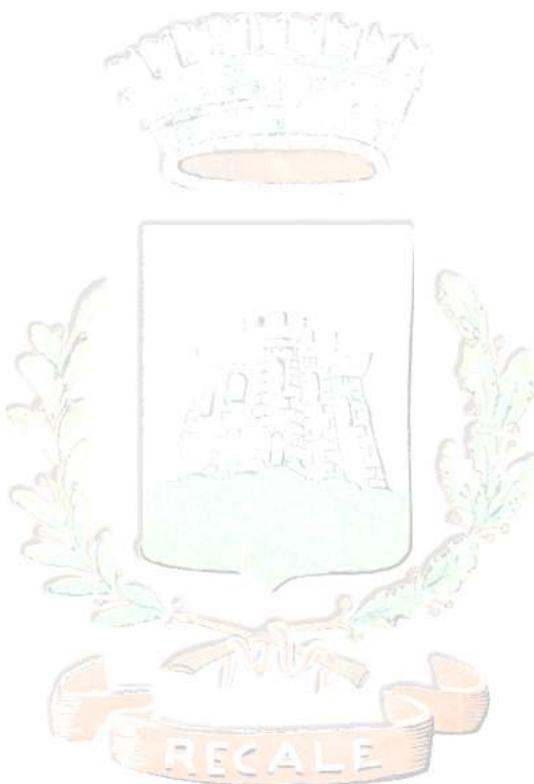


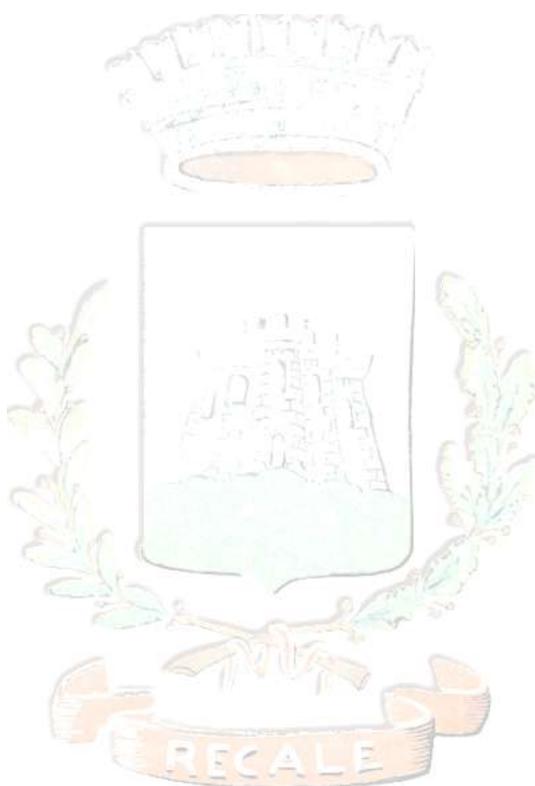
articolo 32

Distributori di carburante

Su=0,3 mq/mq

Le categorie di intervento previste sono: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione con saturazione dell'indice, nuova costruzione. La loro ubicazione è contenuta nel Piano del Traffico Urbano. (P.T.U)







TITOLO III

Capo V

NORME TRANSITORIE E FINALI

articolo 33

Decadenza di norme in contrasto con il PUC

Le norme regolamentari in contrasto con le prescrizioni e norme del PUC sono sostituite dalle presenti norme.

articolo 34

Concessioni in contrasto con il PUC

Le concessioni edilizie rilasciate anteriormente alla data di approvazione del PUC mantengono la loro validità anche se in contrasto con le prescrizioni del piano stesso, a condizione che i relativi lavori siano iniziati di fatto con opere irreversibili, entro la data di adozione del Piano.

Varianti essenziali a tali concessioni dovranno conformarsi alle prescrizioni del presente PUC.

articolo 35

Piani particolareggiati fatti salvi

I piani particolareggiati privati già approvati nonché convenzionati e i piani particolareggiati pubblici già adottati alla data di approvazione del PUC, rimangono in vigore a tutti gli effetti per il tempo previsto per la loro validità ed efficacia. In tale periodo l'attuazione del Piano Particolareggiato avviene in base alle norme, indici e parametri vigenti alla data di adozione del Piano Particolareggiato stesso.

In caso di varianti ai suddetti piani attuativi, tali varianti dovranno conformarsi alle prescrizioni del presente PUC.



LEGENDA INDICI URBANISTICI

It		Indice di fabbricabilità territoriale
If		Indice di fabbricabilità fondiaria
Su		Superficie utile
Rc		Rapporto di copertura
Hmax		Altezza massima dell'edificio
Sm		Superficie minima di intervento
Dc	ASS	distanza assoluta degli edifici dai confini
	D/H	Distanza dai confini in rapporto all'altezza dell'edificio
De	ASS	distanza assoluta tra gli edifici
	D/H	Distanza tra gli edifici in rapporto alla loro altezza

Tabella riepilogativa degli indici e parametri delle ZTO

(La Tabella è stata aggiornata a seguito dell'accoglimento di osservazioni da parte del Consiglio Comunale e a seguito della Verifica Tecnica da parte dell'Amministrazione Provinciale)

ZONA			It	If	Su	Rc	Hmax	Sm	Dc		De		Attuazione	Rif. art. NTA	Superficie complessiva (mq)	Volume consentito (mc)	Nuovi vani	NOTE	
			mc/mq	mc/mq	mq/mq	mq/mq	m	mq	ASS. m	D/H m	ASS. m	D/H m							
RESIDENZIALI	CONSERV. - RECUPERO		A	SATURA									PUA	Art. 10.2				Sono consentiti adeguamenti abitativi	
	COMPLETAMENTO		B	SATURA				VARIA			1/2	1	PdC	Art. 15.1					
	ESPANSIONE		C0	0.82			0.35	10.50		5	1/2	10	1	PUA	Art. 20.1	15,830	13,050	131	
			C1	1.74			0.40	10.50		5	1/2	10	1	PUA	Art. 20.2	4,068	7,078	71	
			C2	1.31			0.35	13.00		5	1/2	10	1	PUA	Art. 20.3	25,202	32,889	329	
			C2x	Atto deliberativo di GM n.40 del 10.03.2006				13.00		5	1/2	10	1	PUA	Art. 20.4	23,640	30,000	150	Oltre i 150 vani residenziali sono riconosciuti altri 150 vani non residenziali (Intervento regolamentato da convenzione)
			C3	1.27			0.35	13.00		5	1/2	10	1	PUA	Art. 20.5	6,033	7,663	77	
			C4	1.13			0.40	4.50		5	1/2	10	1	PUA	Art. 20.6	4,659	5,269	53	
PRODUTTIVE	INDUSTRIA ARTIGIANATO COMMERCIO		D1			0.50	12	10.000 1.000	5	1/2	10	1	PUA PdC	Art. 22.1	255,050			Interventi regolamentati dalle NTA del PIP - delibera GC n.68/06	
			D2		0.30	0.30	10.80	10.000 1.000	5	1/2	10	1	PUA PdC	Art. 22.2	37,382				
			D3		0.25	0.25	10,80 - 7,5		5	1/2	10	1	PUA	Art. 22.3	40,788				
	AGRICOLE		E1		0.03		0.05	7.5	3,000	20				PdC	Art.23.2				
			E2		0.03		0.05	7.5	3,000	20				PdC	Art.23.3				
	ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO	SPORTIVE-VERDE ATTREZZATO		F1		0.10	0.10			10	1/2	10	1	PdC	Artt. 29 29.1 .2 .3	1,935			
RELIGIOSE			F2		0.10	0.10		3,000	10	1/2	10	1	PUA PdC	Artt. 29 29.1 .2 .3	20,635			Intervento diretto preceduto da PUA per l'intero comparto	
IMPIANTI			F3		0.10	0.10		3,000	10	1/2	10	1	PUA PdC	Artt. 29 29.1 .2 .3	9,620			Intervento diretto preceduto da PUA per l'intero comparto	
SERVIZI CULTURA TERZIARIO			F4		0.10	0.10	7.5	3,000	5		10	1	PUA PdC	Artt. 29 29.1 .2 .3	35,945			I PUA dovranno interessare separatamente i comparti individuati in cartografia con le lettere a - b - c - d - e - f - g - h	
PARCO URBANO			F5		0.10	0.10	7.5	3,000	10		10	1	PUA PdC	Artt. 29 29.1 .2 .3	34,800			Intervento diretto preceduto da PUA per l'intero comparto	
SOCIO SANITARIE			F6		0.10	0.10	7.5	3,000	10		10	1	PUA PdC	Artt. 29 29.1 .2 .3	4,900				
SERVIZI COMUNI			F7		0.10	0.10	7.5	3,000	10		10	1	PUA PdC	Artt. 29 29.1 .2 .3	12,580			I PUA dovranno interessare separatamente i comparti individuati in cartografia con le lettere a - b	
ATTREZZATURE SCOLASTICHE	MEDIE		G1		0.50	0.50							PdC	Artt. 30 30.1 .2	3,343				
	SUPERIORI		G2		0.50	0.50							PdC	Artt. 30 30.1 .2	5,580				

NOTA: In tutte le zone A e B sono ammesse le costruzioni a confine solo nel caso che lo stesso sia già impegnato da una costruzione, ovvero quando esiste accordo sottoscritto dagli interessati

COMPARTO	NUMERO VANI	SUPERFICE COMPARTO (mq)	VOLUME CONSENTITO	Zona	It (mc/mq)	RC _f (mq/mq)	Hmax consentita	Superficie fondiaria Sf	Superficie per scuole	Superficie per Attrezzature collettive	Superficie per parchi, gioco e sport	Superficie per parcheggio pubblico	Superficie totale per standard
I	150	23640	15000	C2x			13.00	20940	675	300	1350	375	2700
I*	150	23640	15000	C2x			13.00	20940	675	300	1350	375	2700

IV	131	15830	13050	C0	0.82	0.35	10.50	13481	587	261	1175	326	2349
----	-----	-------	-------	----	------	------	-------	-------	-----	-----	------	-----	------

7749

IIIa	24	1381	2403	C1	1.74	0.40	13.00	948	108	48	216	60	433
IIIb	19	1098	1911	C1	1.74	0.40	13.00	754	86	38	172	48	344
IIIc	28	1589	2765	C1	1.74	0.40	13.00	1091	124	55	249	69	498
V		12180	vedi PUA approvato										
VII		7490	vedi PUA approvato										
71	4068	7078						319	142	637	177	1274	

II a	38	2940	3837	C2	1.31	0.35	10.50	2249	173	77	345	96	691
II b	7	563	735	C2	1.31	0.35	10.50	431	33	15	66	18	132
II c	29	2210	2884	C2	1.31	0.35	10.50	1691	130	58	260	72	519
II d	3	264	345	C2	1.31	0.35	10.50	202	16	7	31	9	62
II e	23	1764	2302	C2	1.31	0.35	10.50	1350	104	46	207	58	414
VIII	228	17461	22787	C2	1.31	0.35	10.50	13359	1025	456	2051	570	4102
329	25202	32889						1480	658	2960	822	5920	

IX	77	6033	7663	C3	1.27	0.35	10.50	4654	345	153	690	192	1379
----	----	------	------	----	------	------	-------	------	-----	-----	-----	-----	------

VI	53	4659	5269	C4	1.13	0.40	4.50	3711	237	105	474	132	948
----	----	------	------	----	------	------	------	------	-----	-----	-----	-----	-----

811 79432 80949

17271

N.B.: Un'aliquota del 30% dei vani previsti è destinata ad edilizia sociale in conformità al DGR n.572/2010

* I vani di tipo commerciale del comparto C2x non rientrano nel calcolo complessivo per effetto di una convenzione come riconosciuto dalla Verifica Tecnica dell'Amministrazione Provinciale

Totali C0+C1+C2+C2x+C3+C4		
811	79432	80949