



Comune di Marcianise (Ce)



PIANO URBANISTICO COMUNALE

LEGGI 17.08.1942 N.1150, D.M. 02.04/1968 N.1444 LEGGE REGIONALE CAMPANIA 22.11.2004 N.16
REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO N.5 DEL 04.08.2011

Elaborato

2

NORME DI ATTUAZIONE

Come modificate con delibera di approvazione del C.C. n. 71 del 29/12/2023

Progettisti:

PROF. ARCH. LORETO COLOMBO (CAPOGRUPPO)

DOTT.ARCH. ROMANO BERNASCONI

DOTT. ARCH. FABRIZIA BERNASCONI

DOTT. ING. SALVATORE LOSCO

DOTT. ARCH. CRISTOFORO PACELLA

RESPONSABILE PER L'INFORMATIZZAZIONE E GIS

DOTT. ARCH. CRISTIANO MAURIELLO

DATA

Gennaio
2024

INDICE

PARTE PRIMA

CAPO I. GENERALITA.....	3
CAPO II. DEFINIZIONI PER LA LETTURA E L'APPLICAZIONE DELLE NORME ..	7
CAPO III. STRUMENTI ATTUATIVI (URBANISTICI E TECNICO-FINANZIARI) DEL P.U.C. STRUMENTI DELLA CONCERTAZIONE. STRUMENTI DI SETTORE.....	15

PARTE SECONDA. PIANO STRUTTURALE

CAPO IV. DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE	19
CAPO V. ZONE OMOGENEE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE.....	21
CAPO VI. ZONE OMOGENEE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA.....	30
CAPO VII. ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE GENERALE	36
CAPO VIII. ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE E DI SERVIZIO INTEGRATE	38
CAPO IX. ZONE NON URBANIZZATE	43
CAPO X. AREE PUBBLICHE E/O DI USO PUBBLICO. STANDARD URBANISTICI.....	47
CAPO XI. PEREQUAZIONE. COMPENSAZIONE. COMPARTI EDIFICATORI.....	50
CAPO XII. INTERVENTI SULL'EDILIZIA ESISTENTE	55
CAPO XIII. FASCE DI RISPETTO	59

PARTE TERZA. PIANO PROGRAMMATICO

CAPO XIV. APPLICAZIONE E FINALITA' DEL PIANO PROGRAMMATICO	64
CAPO XV. DESTINAZIONI, INDICI E RAPPORTI.....	65
CAPO XVI. STANDARD URBANISTICI	82

PARTE QUARTA. NORME TRANSITORIE E FINALI

83

APPENDICE: EMENDAMENTI APPROVATI CON DELIBERAZIONE

DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 71 DEL 29.12.2023	84
--	-----------

PARTE PRIMA

CAPO I

GENERALITA'

Art. 1 - Applicazione e finalità del piano

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

Il PUC persegue finalità di rigenerazione urbana, di sostenibilità ambientale, ecologica e sociale; contrasta il consumo di suolo anche mediante gli incentivi volumetrici nel seguito indicati.

Art. 2 - Norme generali

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

L'obbligo del rispetto delle leggi e decreti statali e regionali vigenti in materia di pianificazione e strumentazione urbanistica, di beni ambientali e paesaggio, di autorizzazione degli interventi edilizi, di prevenzione dei rischi, prevale sulle presenti Norme di attuazione, che hanno mero valore di strumento amministrativo locale. Pertanto le Norme richiamano le sole leggi statali, regionali e i decreti che di volta in volta costituiscono riferimento per specifiche prescrizioni.

Art. 3 – Articolazione del Piano Urbanistico Comunale

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

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

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

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

Art. 4 - Elaborati del Piano Urbanistico Comunale

Il Piano Urbanistico Comunale di Marcianise è costituito dai seguenti elaborati:

- 1 - Relazione;
- 2 - Norme di attuazione;
- 3 - Piano strutturale. Inquadramento territoriale (scala 1: 25.000);
- 4 - Piano strutturale. Quadro della pianificazione sovraordinata;
- 5 - Piano strutturale. Sistema ambientale (scala 1: 5.000);
- 6 - Piano strutturale. Uso del suolo (scala 1: 5.000);
- 7 - Piano strutturale. Uso del suolo (scala 1: 2.000);
- 8 - Piano strutturale. Dotazioni esistenti. Attrezzature e servizi (scala 1: 5.000);
- 9 - Piano strutturale. Dotazioni esistenti. Attrezzature e servizi (scala 1: 2.000);
- 10 - Piano strutturale. Morfologia dei tessuti urbani (scala 1: 5.000);
- 11 - Piano strutturale. Carta dei Vincoli (scala 1: 5.000);
- 12 - Piano strutturale. Sezioni di censimento (scala 1: 10.000);
- 13- Piano strutturale. Stato di attuazione del PRG (scala 1: 5.000);
- 14 - Piano strutturale. Viabilità esistente (scala 1: 5.000);
- 15- Piano strutturale. Territorio comunale (scala 1: 5.000);
- 16 - Piano strutturale. Centro urbano (scala 1: 2.000);
- 17 - Piano strutturale. Sovrapposizione della microzonazione sismica – FA - (scala 1: 5.000);
- 18 - Piano strutturale. Sovrapposizione della microzonazione sismica – FV - (scala 1: 5.000);
- 19 - Piano strutturale. Sistema della viabilità e della sosta (scala 1: 10.000);
- 20 - Piano programmatico. Territorio comunale (scala 1: 5.000);
- 21- Piano programmatico. Centro urbano (scala 1: 2.000);

22 - Atti di programmazione.

Fanno parte integrante del piano:

- Le *Indagini geologico-tecniche* di cui all'art. 11 della legge regionale Campania n. 9/83 e ss.mm.ii. e conformi all'Ordinanza LL.PP. n. 3274/03 comprensive della microzonazione di II livello;
- La *Carta dell'uso del suolo ai fini agricoli e delle attività colturali in atto* di cui al punto 1.8 Titolo II dell'allegato alla legge regionale Campania n. 14/82;
- La *Valutazione Ambientale Strategica* di cui alla Direttiva europea n. 42/2001 e dell'art. 47 della legge regionale Campania 22.12.2004 n. 16;
- *Il Piano di zonizzazione acustica* di cui ai D.P.C.M. 1.3.1991 e 14.11.1997 nonché della D.G.R. Campania n. 8758 del 29.12.1995 e delle Linee guida regionali per la redazione dei Piani comunali di Zonizzazione acustica pubblicate nel BURC n. 41 del 15.9.2003;
- nonché, ai sensi dell'art. 23, comma 9, della L.R. Campania 22.12.2004 n. 16 così come modificato dall'art. 8, comma 1, lett. f) della L.R. n.19 del 28.12.2009, i "piani di settore" riguardanti il territorio comunale di cui al successivo art. 14.

Art. 5 - Carenze cartografiche

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

Art. 6 - Definizione di edificio tradizionale

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

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

Si intendono per "superfetazioni" le parti, in genere di epoca recente, alteranti l'impianto originario dell'edificio e che pertanto non costituiscano ampliamenti organici del medesimo, il cui carattere sia

tale da compromettere la tipologia e/o l'aspetto estetico dell'edificio e/o del paesaggio e dell'ambiente circostante. Per analogia, rientrano tra le superfetazioni edilizie tutte le costruzioni improprie, precarie ed accessorie, anche se disgiunte dall'edificio principale, il cui carattere, analogamente, comprometta il decoro del paesaggio e dell'ambiente. Vanno considerate come superfetazioni: le aggiunte incongrue agli edifici residenziali quali tettoie e verande, depositi attrezzi, ricoveri per animali, servizi igienici esterni, baracche e prefabbricati di qualsiasi genere, manufatti privi di rigidità propria costruiti in genere con materiali impropri; i capannoni, depositi e magazzini ottenuti mediante la chiusura di tettoie o mediante la copertura di aree di cortile.

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

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

Il PUC è conforme:

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

CAPO II

DEFINIZIONI PER LA LETTURA E L' APPLICAZIONE DELLE NORME

Art. 9 - Parametri e indicatori

I parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni per l'applicazione delle presenti Norme sono i seguenti:

Superficie territoriale (S_t). È la superficie reale della parte di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

La superficie territoriale, espressa in mq, è la superficie complessiva di un determinato ambito urbanistico comunque perimetrato ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie e delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche sottoposte a vincoli di qualsiasi natura.

$S_t = S_f + S_{\text{standard}} + S_{\text{strade}}$.

Indice di fabbricazione (densità esistente) territoriale (I_t). È la quantità di volume edificato esistente su una determinata superficie territoriale.

Per indice di fabbricazione territoriale, espresso in mc/mq, si intende il rapporto tra il volume esistente e la superficie territoriale della zona come precedentemente definita.

$I_t = V_{\text{max}}/S_t$.

Indice di fabbricabilità (densità di progetto) territoriale (I_t). È la quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

Per indice di fabbricabilità territoriale, espresso in mc/mq, si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona.

$I_t = V_{\text{max}}/S_t$.

Quando specificato, l' I_t complessivo è costituito dalla somma di:

- I_{tr} , che comprende al numeratore – nelle Zone a prevalente destinazione residenziale - tutti i volumi direttamente o indirettamente destinati a residenza. Concorrono alla formazione dell' I_{tr} tutti i volumi edificabili a destinazione residenziale con esclusione dei volumi tecnici.
- I_{tnr} , che comprende al numeratore tutti i volumi destinati direttamente o indirettamente alle attività terziarie, artigianali, commerciali e terziarie quali i locali commerciali, uffici. Concorrono

alla formazione del Itr tutti i volumi edificabili con le immediatamente precedenti destinazioni ad esclusione dei volumi tecnici.

Indice di utilizzazione territoriale (Ut). L'indice di utilizzazione territoriale, espresso in mq/mq, è la superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

$$Ut = \text{SLPt}/St.$$

Superficie fondiaria (Sf). È la superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree di uso pubblico e delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti e di progetto.

La superficie fondiaria, riferita al singolo lotto è l'area del lotto, edificato o edificabile, comprensiva delle aree di pertinenza dell'edificio. Si misura in mq. Ad essa si applica l'*Indice di fabbricabilità fondiaria (If)*.

$$Sf = St - S \text{ standard} - S \text{ strade.}$$

Indice di fabbricazione (densità esistente) fondiaria (If). Per indice di fabbricazione fondiaria, espresso in mc/mq, si intende il rapporto tra il volume esistente e la superficie fondiaria precedentemente definita. Indica la quantità di volume edificato esistente su una determinata superficie fondiaria.

$$If = V_{\text{max}}/Sf.$$

Indice di fabbricabilità (densità di progetto) fondiaria (If). Per indice di fabbricabilità fondiaria, espresso in mc/mq, si intende il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita. Indica la quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

Si misura in mc/mq. L'If equivale all'IDE (Indice di diritto edificatorio) di cui all'art. 12, comma 7, del Regolamento di attuazione per il Governo del territorio – della Regione Campania - n. 5 del 4.8.2011.

$$If = V_{\text{max}}/Sf$$

Quando specificato, l'If complessivo è costituito dalla somma di:

- Ifr, che comprende al numeratore – nelle Zone a prevalente destinazione residenziale - tutti i volumi direttamente o indirettamente destinati a residenza. Concorrono alla formazione dell'Ifr tutti i volumi edificabili a destinazione residenziale con esclusione dei volumi tecnici.

- Ifnr, che comprende al numeratore tutti i volumi destinati direttamente o indirettamente alle attività terziarie, artigianali, commerciali e terziarie quali i locali commerciali, uffici, palestre. Concorrono alla formazione del Ifnr tutti i volumi edificabili con le immediatamente precedenti destinazioni ad esclusione dei volumi tecnici.

Densità residenziale territoriale (Dt). È il rapporto fra abitanti insediati o insediabili in una zona e la superficie territoriale della stessa.

Densità residenziale fondiaria (Df). È il rapporto fra abitanti insediati o insediabili in una zona e la sua superficie fondiaria.

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

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

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

Si misura in mq.

Rapporto di copertura (Rc). È il rapporto, espresso in mq/mq, tra la superficie coperta e la Superficie territoriale o fondiaria.

$$Rct = Sc/St; Rcf = Sc/Sf.$$

Area di pertinenza urbanistica o Superficie del lotto. È la parte di superficie fondiaria asservita all'unità edilizia nell'ambito del provvedimento autorizzativo in base al quale l'unità stessa è stata legittimamente realizzata o legittimata in caso di provvedimento di sanatoria edilizia.

Per tutte le unità edilizie realizzate prima della legge n. 1150/1942 o per quelle realizzate prima del 2.9.1967 all'esterno del perimetro del Centro Edificato, l'area di pertinenza coincide con quella individuabile in base alla ricognizione catastale riferita al Catasto di primo impianto. L'area di pertinenza così definita è intesa in senso strettamente urbanistico e non è riferita alla proprietà. Essa pertanto, ove successivamente al provvedimento autorizzativo o alla formazione del Catasto di primo impianto sia stata, anche solo in parte, frazionata e ceduta a terzi, continua a costituire pertinenza dell'unità edilizia originaria, sempre che non sia stata utilizzata per la costruzione di un nuovo edificio

regolarmente assentito. In tale ultimo caso, essa è ormai divenuta pertinenza della nuova costruzione e come tale va considerata, con la conseguenza che l'area asservita all'unità edilizia originaria resta decurtata di questa sua parte.

Altezza dell'edificio per il calcolo della distanza dai confini (Hf). Si distinguono:

Altezza lorda: è la differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

Altezza del fronte: è l'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio ed è delimitata: all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

Altezza dell'edificio: è l'altezza massima tra quelle dei vari fronti.

Ai soli fini del rispetto della distanza dai confini e tra i fabbricati, l'altezza dell'edificio è definita dalla differenza di quota tra la linea di terra e l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano. Se la copertura è piana, l'altezza è data dalla differenza di quota ottenuta misurando la distanza dalla linea di terra, corrispondente al pavimento della sistemazione esterna nelle immediate adiacenze del fabbricato o, in mancanza, del piano stradale, alla linea dell'estradosso del solaio di copertura. Se il solaio di copertura dell'ultimo piano è inclinato l'altezza va misurata dalla linea di terra come sopra definita alla quota del livello costituito dalla linea superiore di gronda del tetto.

L'altezza di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici (D.M. 1444/1968).

Altezza dell'edificio per il calcolo del volume (H). **Altezza utile:** è l'altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

Volume dell'edificio (V). È il volume della costruzione costituito dalla somma dei prodotti della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

Il volume lordo di ogni piano fuori terra è uguale al prodotto della superficie lorda di pavimento per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei solai ovvero, nel caso di piano

seminterrato o rialzato, rispetto al piano di sistemazione esterna. Sono esclusi dal calcolo del volume:

- a) i vani interrati e loro assimilati nei casi in cui non producano un aumento del carico urbanistico; non siano destinati alla stabile permanenza dell'uomo; lo strumento urbanistico non lo escluda espressamente;
- b) le tettoie, le logge e i porticati non di uso comune, aperti su almeno tre lati;
- c) i balconi non incassati e le pensiline;
- d) i volumi dei sottotetti non abitabili;
- e) i volumi tecnici.

Superficie utile lorda di pavimento (Sul). È la somma delle superfici di tutti i piani, comprese le eventuali superfici interpiano a soppalco e le scale interne alle unità immobiliari, misurate al lordo delle murature verticali esterne ed interne con esclusione della superficie dei volumi tecnici.

Si misura in mq.

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

Sagoma. È la conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale e orizzontale, ovvero il contorno che assume l'edificio, comprese le sue strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

Sottotetto. È lo spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

Si definisce sottotetto il volume sovrastante l'ultimo livello dell'edificio, o di sue parti, compreso nella sagoma di copertura. Il sottotetto è abitabile quando l'altezza netta al colmo risulti non inferiore a m 2,70 per le nuove costruzioni e l'altezza perimetrale risulti non inferiore a m 1,40 all'intradosso. Perché i sottotetti esistenti siano abitabili l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, non può essere inferiore a metri 2,20 e l'altezza perimetrale minima non può essere inferiore a metri 1,40 all'intradosso (l.r. 15/2000 "Norme per il recupero abitativo di sottotetti esistenti").

Ai fini del recupero dei sottotetti, ferma restando la normativa in materia, gli edifici interessati dall'intervento devono risultare serviti da tutte le urbanizzazioni primarie (da dichiarare nell'istanza con autocertificazione); le altezze dei corridoi, servizi, ripostigli e w.c. devono essere minimo di m

2.40. Tutti gli interventi devono perseguire l'obiettivo del "contenimento energetico". Qualora si proceda alla modifica della sagoma o della copertura gli edifici devono rispettare i limiti di altezza dettati dallo strumento urbanistico vigente. Tali interventi devono rispettare la norma relativa al possesso di superficie da destinare ad aree di parcheggio (1/10V) che non siano già asservite ad altri immobili. Poiché dette superfici sono assoggettate al vincolo di pertinenza risultante da atto pubblico, esse possono essere individuate anche nelle immediate vicinanze dell'immobile.

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

Devono pertanto qualificarsi come volumi tecnici (Circ. Min. 31.1.73 n. 2474):

- a) le cabine elettriche ed i locali caldaia;
- b) gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali;
- c) gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;
- d) gli extra-corsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
- e) gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiere;
- f) lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani in conformità alle leggi igienico-sanitarie vigenti a servizio della società che gestisce lo smaltimento dei rifiuti nel comune;
- g) i serbatoi idrici;
- h) le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere;
- i) vani scala al di sopra delle linee di gronda nonché taluni abbaini;
- l) le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;
- m) gli impianti tecnologici in genere; n) tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.

I volumi tecnici devono essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante. Centrali termiche, locali autoclave, cabine elettriche private o non, locali per il riutilizzo dei rifiuti solidi organici e non, sono considerati parte della superficie coperta, ai fini del calcolo delle distanze dai confini, nel caso in cui la loro altezza netta interna superi i m 2,50, se collocati all'interno della sagoma urbanistica, ovvero

in adiacenza a questa, o nell'area di pertinenza del fabbricato, quali che siano le loro dimensioni, purché non completamente interrati.

I sottotetti non abitabili e non praticabili vengono considerati volumi tecnici di isolamento termico.

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

Distanza dal filo stradale. La distanza da filo stradale è la distanza dal limite più esterno del corpo dell'edificio alla strada, con esclusione di fregi, cornicioni e corpi aggettanti aperti se sporgenti per non più di m 1.50. Per le distanze dalla strada si tiene conto delle fasce di rispetto indicate dalle norme urbanistiche e dal Codice della strada, dal D.M. 1404/68 e dal D.M. 1444/68 con l'applicazione della condizione più restrittiva. Le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) devono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- m 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m. 7;
- m 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15;
- m 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15.

Può essere stabilito dagli strumenti urbanistici un minimo assoluto anche in rapporto all'altezza massima dei fabbricati.

Distanza dai confini di proprietà. La distanza dai confini di proprietà è la distanza minima misurata in direzione radiale con esclusione di sporti, balconi e simili, nel caso che non superino i m 1,50, e la linea di confine. Il primo a edificare può portare la propria costruzione, se previsto dallo strumento urbanistico generale, fino al confine. Il secondo edificante potrà, a seconda della scelta del primo, arrivare anche egli fino al confine (costruendo in appoggio o in aderenza), oppure tenere la propria costruzione ad una distanza prevista dallo strumento urbanistico generale. Per le sopraelevazioni vanno rispettate le distanze previste per le varie zone dagli strumenti urbanistici. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che non comportino variazioni della sagoma planivolumetrica sono ammesse le distanze preesistenti. La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà o dal limite di zona non può essere inferiore a m 5,00.

Le definizioni dei suddetti parametri sono confermate dal Regolamento Urbanistico Edilizio.

Superficie permeabile (mq). È la parte di superficie territoriale o fondiaria priva di

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

Costituisce superficie permeabile ogni superficie, sgombra da costruzioni sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni, la superficie permeabile, nella misura minima prevista dalle norme vigenti in materia di prevenzione del rischio idraulico, è costituita dalla parte di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto.

Indice di permeabilità (Ip). È il rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (Indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (Indice di permeabilità fondiaria).

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

Opere di urbanizzazione primaria. Sono considerate opere di urbanizzazione primaria: le strade residenziali; gli spazi di sosta o parcheggi; la rete fognaria; la rete idrica; le reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas; la pubblica illuminazione; gli spazi di verde attrezzato; i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio delle reti di telecomunicazione.

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

CAPO III

STRUMENTI ATTUATIVI (URBANISTICI E TECNICO-FINANZIARI) DEL P.U.C.. STRUMENTI DELLA CONCERTAZIONE. STRUMENTI DI SETTORE

Art. 10 – Attuazione degli interventi.

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

L'attuazione è diretta quando può avvenire attraverso:

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

L'attuazione è indiretta quando il rilascio delle autorizzazioni è subordinato all'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo in tutte le forme definite nel successivo art. 12.

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

Art. 11 - Strumenti attuativi del P.U.C.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

P.E.C. - Piano Esecutivo o Progetto Concordato, proposto di enti e/o istituzioni o altri soggetti pubblici e/o privati per: la riqualificazione o la realizzazione di impianti produttivi e commerciali, di locali destinati ad attività terziarie, alla ricerca pura e/o applicata; il restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia e/o urbanistica di complessi di interesse pubblico, anche di rilevanza ambientale, per la destinazione all'istruzione superiore, alla formazione, alla convegnistica, alle attività culturali ed espositive, al tempo libero e ai connessi servizi;

P.C. – Procedura Concordata, per l'approvazione di programmi e/o progetti di iniziativa pubblica e/o privata, relativi alla realizzazione di interventi coordinati che, per la loro rilevanza pubblica, complessità e multidisciplinarietà, richiedono l'accordo tra soggetti plurimi. Rientrano nella fattispecie anche gli Accordi di Programma (art. 34 del D.lgs. 18.8.2000, n. 267 – Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali– e art. 5 del Regolamento di attuazione per il Governo del territorio n. 5/2011 della Regione Campania) e le Conferenze di Servizi (D.lgs. 30 giugno 2016 n. 127 in sostituzione degli artt., 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, 14-quinquies della legge n. 241 del 1990).

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

Conformità alla legislazione e alle norme sulla sismicità: tutti gli strumenti urbanistici attuativi devono essere integrati dalle indagini geologico-tecniche di cui all'art. 14 della L.R. Campania 7.1.1983 n. 9 e ss.mm.ii e conformi all'Ordinanza LL.PP. n. 3274/03.

Art. 12 - Strumenti della concertazione, conformi o in variante al P.U.C.

- Programma Integrato di Intervento, ai sensi dell'art. 16 della legge 17.2.1992 n. 179;
- Programma di Recupero Urbano, ai sensi dell'art. 11 del D.L. 5.10.1993 n. 398 convertito nella legge 4.12.1993 n. 493;
- Contratto di Quartiere, ai sensi del D.M. LL.PP. 22.10.1997;
- Programma di Riqualificazione Urbana per lo Sviluppo Sostenibile del Territorio, ai sensi del D.M. LL.PP. 8.10.1998 n. 1169;
- Progetti approvati mediante Accordi di Programma e Conferenze di Servizi;
- Progetti cofinanziati nell'ambito di P.O.R., P.I.T. e altri Programmi anche europei.

Art. 13 - Indagini geologico-tecniche. Normativa sismica

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

Gli interventi in attuazione del PUC devono essere comunque conformi alle prescrizioni e/o indicazioni fornite in esito alle indagini geologiche e devono rispettare, anche in materia di altezza e di distanza tra i fabbricati e tra questi e gli spazi pubblici o destinati all'uso pubblico, le norme sismiche vigenti per i territori appartenenti alla zona di sismicità 2.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici tradizionali e di interesse storico e ambientale devono prevedere il miglioramento antisismico in conformità alla normativa vigente per l'edilizia di valore storico-artistico e ambientale.

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

L'Ufficio del Genio Civile di Caserta, con la disposizione dell'U.O.D. 05, Prot. 2022.0620123 del 14.12.2022, ha imposto la seguente norma, già contenuta – e pertanto già efficace - nel § 9 della Relazione geologica:

prima del rilascio di qualsiasi titolo abilitativo all'edificazione, nelle aree segnalate nelle MOPS come aree con cavità sepolte devono essere obbligatoriamente eseguite indagini specifiche per la valutazione puntuale dell'effettiva esistenza delle cavità. Qualora dette indagini accertino la presenza di cavità, lo studio geologico dev'essere corredato da:

- rilievo morfologico dei vuoti e dei tombamenti e posizionamento speciale degli stessi in relazione al previsto sistema fondale;
- adeguata e dettagliata caratterizzazione geomeccanica dei litotipi interessati;
- studio della risposta sismica locale secondo ICMS 2008 etc., per il calcolo dell'azione sismica come previsto dall'art. 7.1.1.3 delle NTC 2018.

Art. 14 - Strumenti comunali di settore per la disciplina territoriale e ambientale

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

- ***Programma Urbano dei Parcheggi***, redatto e adottato ai sensi dell'art. 3 della L. 24.3.1989 n. 122;
- ***Piano Urbano del Traffico***, redatto e adottato ai sensi dell'art. 36 del D.Lgs. 30.4.1992 n. 285;
- ***Zonizzazione acustica del territorio comunale***, redatta e adottata come da Deliberazione della G.R. Campania n. 6131 del 20.10.1995 in attuazione dell'art. 2 del D.P.C.M. 1.3.1991 e della “Legge quadro sull'inquinamento acustico” 26.10.1995 n. 447;

- ***Strumento comunale di intervento per l'apparato distributivo***, redatto e adottato ai sensi dell'art. 13 della L.R. Campania 7.1.2000 n. 1 "Direttive regionali in materia di distribuzione commerciale";
- ***Piano di Protezione civile*** approvato con delibere del C.C. n. 26 del 29.12.2015 e n. 3 del 1.2.2018;
- ***Piano/i di sviluppo aziendale o interaziendale***, vigente/i a seguito di accordo tra il Comune e gli imprenditori agricoli, con durata variabile tra quattro e sei anni, costituito/i da una relazione redatta da un agronomo, che illustra le caratteristiche aziendali, i contenuti e gli obiettivi del piano, e da elaborati grafici. Detto piano stabilisce: il rapporto tra le scelte di programmazione economica e riorganizzazione aziendale e le previsioni dello strumento urbanistico relative alle aree agricole; il rapporto di compatibilità tra le attività produttive agricole e le corrispondenti esigenze di natura edilizia. Il piano può essere modificato in relazione a programmi comunitari, statali, regionali o provinciali, previa autorizzazione comunale.

PARTE SECONDA. PIANO STRUTTURALE

CAPO IV

DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE

Art. 15 - Articolazione del territorio comunale per categorie prevalenti di intervento

Il territorio comunale è distinto nei seguenti insiemi caratterizzati da diverse categorie prevalenti di intervento: 1. ambiti ed elementi di conservazione e di tutela; 2. ambiti di riqualificazione e di integrazione; 3. ambiti di trasformazione. Gli ambiti e gli elementi sono distinti in Zone territoriali omogenee. Le Zone omogenee sono normate dal Piano programmatico secondo la Parte terza delle presenti Norme in conformità al precedente art. 3.

Costituiscono “**ambiti ed elementi di conservazione e di tutela**”:

la **Zona A1** – *Centro storico*;

la **Zona A2** – *Nuclei storici di Castel Lorianò, di Castel Airola e di Santa Veneranda*;

i **tracciati centuriali** con le fasce di rispetto;

i **siti e complessi archeologici** individuati nell’elaborato n. 5 *Sistema ambientale*.

Costituiscono “**ambiti di riqualificazione e di integrazione**”:

la **Zona B1** – *Tessuti urbani consolidati a prevalente destinazione residenziale*;

la **Zona B2** – *Edilizia residenziale pubblica esistente*;

la **Zona B3** – *Tessuti di completamento a prevalente destinazione residenziale*;

la **Zona D1** – *Produttiva di rilevanza sovracomunale: agglomerati ASI*;

la **Zona D2** – *Produttiva esistente*;

la **Zona E** – *Agricola*;

la **Zona Ep** – *Cintura agricola periurbana*;

la **Zona F1** – *Attrezzature e servizi esistenti di interesse generale*, distinta nelle **Sottozone**: **F1.1** – *Uffici comunali*; **F1.2** – *Polizia municipale*; **F1.3** – *Deposito mezzi pubblici*; **F1.4** – *Scuole superiori*; **F1.5** – *Ospedale*; **F1.6** – *Presidio ospedaliero*; **F1.7** – *Commissariato P.S.*; **F1.8** – *Compagnia Carabinieri*; **F1.9** – *Compagnia Guardia di Finanza*; **F1.10** – *Vigili del Fuoco*; **F1.11** – *Protezione civile*; **F1.12** – *Cultura*; **F1.13** – *Mattatoio; Canile*; **F1.14** – *Area mercatale con annesso parcheggio*; **F1.15** – *Complessi sportivi*; **F1.16** – *Cimitero*;

la **Zona F2** – *Impianti tecnologici esistenti*, distinta nelle **Sottozone: F2.1** – *Cabina decompressione gas*; **F2.2** – *Torre piezometrica*; **F2.3** – *Isola ecologica*; **F2.4** – *Depuratore*; **F2.5** – *Sistema di monitoraggio ambientale*;

la **Zona H** – *Complessi produttivi dismessi. Riconversione per attività produttive e/o di servizio compatibili*, distinta nelle **Sottozone: H1** – *Ex Saffa*; **H2** – *Ex Visocchi*; **H3** – *Ex Siemens*.

Costituiscono “**ambiti di trasformazione**”:

la **Zona C** – *A prevalente destinazione residenziale di progetto*;

la **Zona D3** – *Produttiva di progetto*;

la **Zona Fp** – *Attrezzature e servizi di interesse generale di progetto*, distinta nelle **Sottozone: Fp1** – *Scuole superiori*; **Fp2** – *Polo integrato della sanità*; **Fp3** – *Polo dello sport e del tempo libero*.

la **Zona G1** – *Parco urbano; attività terziarie e commerciali*;

la **Zona G2** – *Attività terziarie e commerciali*;

la **Zona G3** – *Attività terziarie e commerciali*;

la **Zona G4** – *Attività terziarie e commerciali con integrazione di residenze*;

la **Zona I** – *Servizi alberghieri e ricettivi a rotazione d'uso*;

la **Zona L** – *Interporto e servizi connessi*.

Le Zone di trasformazione C, D3, G3 e I sono frazionate in *ambiti* anche distanti tra loro soggetti alla medesima normativa.

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

CAPO V

ZONE OMOGENEE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Art. 16 – Zona A1. Centro storico

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

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

Sono ammessi, mediante intervento diretto, la manutenzione ordinaria e straordinaria; il restauro e risanamento conservativo ovvero di ripristino, quest'ultimo riferito ad un'idonea documentazione storica e iconografica; per i ruderi e/o per gli edifici rimaneggiati nei quali non siano più riconoscibili i caratteri tradizionali di cui al precedente art. 6, la ristrutturazione edilizia ambientata come prescritta al punto 5 del successivo art. 49.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo come descritti al punto 3 del successivo art. 49 con cambio di destinazione d'uso per attività terziarie di edifici tradizionali fatiscenti e/o in disuso e gli interventi di ristrutturazione edilizia ambientata come descritti al punto 5 del successivo art. 49 di edifici non tradizionali e costituenti detrattori ambientali per la loro dissonanza con i caratteri d'insieme del centro storico possono essere autorizzati senza oneri a carico degli interessati.

Lungo le strade, in presenza degli spazi necessari, è obbligatoria la piantumazione di siepi continue e/o essenze vegetali di medio e alto fusto.

Strumenti attuativi: P di R. ~~vigente~~;

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

per gli interventi estesi: PUA; Programmi di Riqualficazione urbana e procedure concordate anche ad opera di "Società per azioni di Trasformazione Urbana" ai sensi dell'art. 120 del D.Lgs. n. 267 del 18.8.2000 e ss.mm.ii. (Testo Unico Enti Locali) per la progettazione e la realizzazione degli interventi previa acquisizione degli immobili e/o tramite ricorso alle procedure di esproprio da parte del Comune.

Art. 17 - Zona A2. Nuclei storici di Castel Lorianò, di Castello Airola e di Santa Veneranda

I nuclei storici esterni di Castel Lorianò e di Castello Airola, come delimitati negli elaborati n. 5 *Sistema ambientale* e negli elaborati di piano, sono soggetti a restauro e risanamento conservativo in conformità al T.U. dell'Edilizia (D.P.R. n. 380/01) nonché alle specifiche norme di cui al successivo Capo XII per gli interventi sull'edilizia esistente.

I nuclei di Castel Lorianò e di Castello Airola, fatto salvo l'uso residenziale esistente, i progetti di restauro e risanamento conservativo, nel rispetto filologico dei caratteri architettonici e tecnologici, possono prevedere destinazioni culturali, espositive, per la convegnistica e il tempo libero estesi anche alle aree scoperte da destinare a verde e a parcheggi.

La chiesa di Santa Veneranda con l'annesso cimitero dei Colerosi, in stato di abbandono, è soggetta a restauro conservativo anche con possibili destinazioni culturali e/o ad auditorium e con la sistemazione a verde delle annesse aree scoperte.

Strumenti attuativi: P. di R; P.E.C. e/o P.C.

Art. 18 - Zona B1. Tessuti urbani consolidati a prevalente destinazione residenziale

È costituita dalle aree urbane centrali a tessitura compatta a prevalente destinazione residenziale. Sono compatibili con la prevalente destinazione residenziale, e quindi assentibili col cambio dell'originaria destinazione residenziale, i seguenti usi: terziario e commerciale, studi professionali, servizi alle persone e alle imprese, tempo libero e spettacolo. Gli usi elencati non devono costituire fonti di inquinamento, di rumore e di molestia incompatibili con la destinazione residenziale.

Per gli edifici legittimamente edificati e/o ammessi al condono in conformità alla vigente legislazione sono ammessi, mediante intervento diretto:

- la manutenzione ordinaria e straordinaria; la ristrutturazione edilizia; il restauro e risanamento conservativo in conformità al T.U. dell'Edilizia (D.P.R. n. 380/01) e alla L.R. Campania n. 19/2001 modificata e integrata col DPGR n. 381 dell'11.4.2003 "Regolamento per l'attuazione della legge regionale 28.11.2001 n. 19" e dalla L.R. Campania 5.1.2011 n. 1, nonché alle specifiche norme di cui al successivo Capo XII per gli interventi sull'edilizia esistente;
- il completamento, mediante l'edificazione dei lotti liberi e/o delle aree non asservite, in presenza delle opere di urbanizzazione e nel rispetto degli indici, altezze, distanze e rapporti specificati dal Piano programmatico al successivo art. 58;
- la saturazione volumetrica, mediante l'applicazione dell'Indice di fabbricabilità fondiaria specificato nel successivo art. 58, dei lotti edificati che alla data di approvazione del PUC misurino una densità (Indice di fabbricazione misurato in mc/mq) inferiore; l'incremento volumetrico dei fabbricati esistenti, il cui volume è inferiore a quello di saturazione, dev'essere realizzato in modo

tale da configurare le facciate secondo un disegno unitario e nel rispetto dell'altezza massima stabilita dal successivo art. 58;

- il cambio di destinazione anche parziale dall'uso residenziale agli usi commerciali, per attività terziarie e ricettive, studi professionali e uffici.

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

- il coordinamento e i tipi di intervento sui singoli edifici per Unità Minime di Intervento;
- l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria, comprese la sistemazione e la pavimentazione stradale;
- le opere di arredo urbano comprendenti: la sistemazione dei marciapiedi; la messa in opera dei corpi illuminanti nel rispetto degli artt. 1, 2, 3, 6 e 14 della legge della Regione Campania n. 12/2002, di cassonetti per siepi e piante decorative; la sistemazione dei percorsi commerciali mediante l'adeguamento delle insegne, delle mostre e delle vetrine in conformità al Regolamento Urbanistico Edilizio e nel rispetto della legge regionale della Campania n. 1/2000.

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

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

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

Lungo le strade, in presenza degli spazi necessari, è obbligatoria la piantumazione di siepi continue e/o essenze vegetali di medio e alto fusto.

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

- manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- di completamento, mediante l'edificazione dei lotti liberi e/o delle aree non asservite, in presenza delle opere di urbanizzazione;
- di ampliamento, per i lotti edificati che non raggiungano la densità volumetrica derivante dall'applicazione del prescritto Indice di fabbricabilità fondiaria.

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica: P.U.A. (P. di R. e Programmi di riqualificazione di cui agli artt. 10 e 11), procedure concordate anche ad opera di "Società per azioni di Trasformazione Urbana" ai sensi dell'art. 120 del D.Lgs. n. 267 del 18.8.2000 e ss.mm.ii. (Testo Unico Enti Locali) per la progettazione e la realizzazione degli interventi previa acquisizione degli immobili e/o tramite ricorso alle procedure di esproprio da parte del Comune.

Art. 19 - Zona B2. Edilizia residenziale pubblica esistente

La zona comprende le aree edificate del PEEP (legge n. 167/1962 e ss.mm.ii.).

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (anche comprendente la realizzazione di garage e impianti tecnologici interrati), demolizione con ricostruzione a parità di volume, cambi di destinazione nell'ambito di quelle specificate dalle Norme del Piano programmatico al successivo art. 56.

Lungo le strade, in presenza degli spazi necessari, è obbligatoria la piantumazione di siepi continue e/o essenze vegetali di medio e alto fusto.

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

- manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

La zona è soggetta agli interventi stabiliti dal vigente Programma di Recupero Urbano di cui all'art. 11 della legge n. 493/1993 secondo l'Accordo di Programma del 14.3.2012 e l'Atto aggiuntivo di cui al D.P.G.R. n. 47 del 16.3.2017 seguito dalla deliberazione della G.C. di Marcianise n. 27 del 3.2.2017 ratificata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 19.4.2017.

Art. 20 - Zona B3. Tessuti di completamento a prevalente destinazione residenziale

La zona comprende le aree parzialmente edificate contigue al centro urbano consolidato, riconoscibili dall'orditura a strade parallele per lo più intervallate da un doppio allineamento di lotti anche non edificati.

È ammesso il completamento, mediante l'edificazione dei lotti liberi e/o delle aree non asservite nel rispetto degli indici, altezze, distanze e rapporti specificati dalle Norme del Piano programmatico al successivo art. 58.

Per gli edifici legittimamente edificati e/o ammessi al condono in conformità alla vigente legislazione sono ammessi, mediante intervento diretto:

- la manutenzione ordinaria e straordinaria; la ristrutturazione edilizia in conformità al T.U. dell'Edilizia (D.P.R. n. 380/01) e alla L.R. Campania n. 19/2001 modificata e integrata col DPGR n. 381 dell'11.4.2003 "Regolamento per l'attuazione della legge regionale 28.11.2001 n. 19" e dalla L.R. Campania 5.1.2011 n. 1, nonché alle specifiche norme di cui al successivo Capo XII per gli interventi sull'edilizia esistente;
- la saturazione volumetrica, mediante l'applicazione dell'Indice di fabbricabilità fondiaria specificato nel successivo art. 58, dei lotti edificati che alla data di approvazione del PUC misurino una densità (Indice di fabbricazione misurato in mc/mq) inferiore; l'incremento volumetrico dei fabbricati esistenti, il cui volume è inferiore a quello di saturazione, dev'essere realizzato in modo tale da configurare le facciate secondo un disegno unitario e nel rispetto dell'altezza massima stabilita dal successivo art. 58.
- il cambio di destinazione anche parziale dall'uso residenziale agli usi commerciali, per attività terziarie e ricettive, studi professionali e uffici.

Lungo le strade, in presenza degli spazi necessari, è obbligatoria la piantumazione di siepi continue e/o essenze vegetali di medio e alto fusto.

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

- manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
 - di completamento, mediante l'edificazione dei lotti liberi e/o delle aree non asservite, in presenza delle opere di urbanizzazione;
 - di ampliamento, per i lotti edificati che non raggiungano la densità volumetrica derivante dall'applicazione del prescritto Indice di fabbricabilità fondiaria.
- PUA di iniziativa pubblica ~~e/o privata~~ per ambiti unitari non dotati di opere di urbanizzazione.

Per gli interventi su aree prive di urbanizzazioni primarie è ammesso il Permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del TU Edilizia (dPR n. 380/2001).

Art. 21 - Uso delle superfici fondiari scoperte. Ulteriori destinazioni e interventi nelle Zone B

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

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

Nelle Zone B, oltre alla prevalente destinazione residenziale, sono ammesse le seguenti altre:

- attrezzature di standard ai sensi del D.M. 2.4.1968 n. 1444;
- servizi sociali di proprietà e gestione pubblica e privata;
- locali per il culto e associazioni religiose;
- servizi alle famiglie e alle imprese, studi professionali;
- credito e assicurazione;
- attività commerciali, bar, ristoranti – nel rispetto dello Strumento di Intervento per l'Apparato Distributivo del Commercio -, ritrovi;
- attività artigianali – al solo piano terra – escluse quelle non compatibili con la residenza per l'emissione di fumi, inquinanti, rumori e odori;
- garage individuali e/o depositi al piano terra;
- sedi di enti, partiti politici, sindacati, associazioni, fondazioni;
- centri di formazione e ricerca;
- attività culturali, centri di documentazione e biblioteche.

Sono altresì consentiti gli usi esistenti diversi da quelli precedentemente specificati dei quali risulti da atti in vigore la legittimità alla data di adozione del P.U.C., con esclusione delle attività nocive per l'emissione di fumi, inquinanti, rumori e odori.

Le aree inedificate possono essere volontariamente cedute al Comune per le destinazioni e con le modalità stabilite dal successivo art. 47, § *Compensazione per interventi di riqualificazione*.

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

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

Art. 22 - Zona C. A prevalente destinazione residenziale di progetto

La zona è costituita da aree di proprietà comunale destinate alla compensazione fuori sito (trasferimento volumetrico) a fronte di interventi concordati di

- a) riqualificazione urbana: opere di restauro e risanamento conservativo di edifici tradizionali come definiti al precedente art. 6;
- b) interventi di ristrutturazione edilizia ambientata come definita al punto 5 del successivo art. 49;
- c) cessione di aree al patrimonio comunale per la destinazione all'uso pubblico anche previa demolizione di ruderi e/o fabbricati su esse insistenti di qualunque tipologia, purché non tradizionali come definiti all'art. 6;
- d) cessione di aree al patrimonio comunale specificamente destinate a standard urbanistici di interesse locale (art. 3 del D.M. 2.4.1968 n. 1444) o ad attrezzature e servizi di interesse generale (art. 5 del D.M. 2.4.1968 n. 1444) di cui agli artt. 29, 47, 57 e 58 delle presenti Norme).

I diritti edificatori sono commisurati, con provvedimenti dell'Amministrazione comunale:

- al valore delle opere di riqualificazione per gli interventi di tipo a) e b),
- all'applicazione dell'Indice di fabbricabilità stabilito dal successivo art. 58 (Norme del Piano programmatico) all'area ceduta per gli interventi di tipo c) e d) del precedente comma.

Il trasferimento volumetrico nella Zona C può essere incentivato dall'Amministrazione comunale con provvedimenti da adottarsi nelle forme di legge, mediante fiscalità locale di vantaggio a favore degli interessati.

L'impianto planivolumetrico è articolato sul modello dell'edificazione individuale, con un'orditura stradale ad assi paralleli in analogia con quella della Zona B3, con suddivisione della superficie fondiaria edificabile in lotti ciascuno destinato a fabbricato mono o bifamiliare. In casi specifici derivanti da esigenze dei soggetti interessati, mediante comparti con superficie minima predeterminata di cui al successivo ultimo comma può essere ammessa l'edificazione per edifici plurifamiliari.

L'eventuale superficie destinata alle attrezzature e servizi di standard locali (art. 3 del D.M. 2.4.1968 n. 1444), aggiuntiva a quella individuata negli elaborati grafici di piano, è inserita nella geometria planimetrica descritta nel rispetto della continuità degli assi viari.

Sulla base dell'impianto descritto, progettato dall'amministrazione comunale sentiti i soggetti interessati, l'attuazione degli interventi avviene per comparti nel rispetto degli indici e parametri stabiliti dalle Norme del Piano programmatico al successivo art. 58.

Lungo le strade, in presenza degli spazi necessari, è obbligatoria la piantumazione di siepi continue e/o essenze vegetali di medio e alto fusto.

Strumenti attuativi: PUA di iniziativa pubblica e/o privata per ciascun ambito.

Art. 23 - Edilizia sociale

Nelle Zone A, B e C, anche mediante singoli alloggi negli edifici plurifamiliari, sono attuabili programmi di edilizia sociale di cui all'art. 1, comma 3, del D.M. 22 aprile 2008 nel rispetto della quota percentuale stabilita dall'art. 66, comma 5, delle Norme di attuazione del vigente Ptcp di Caserta.

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

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

Gli alloggi di edilizia sociale possono essere realizzati:

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

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

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

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

Più specificamente:

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

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

CAPO VI

ZONE OMOGENEE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA

Art. 24 - Zona D1 - Produttiva di rilevanza sovracomunale: agglomerati ASI

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

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

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

Pertanto, ove non in contrasto con le Norme di attuazione del Piano regolatore dell'ASI di Caserta, possono applicarsi agli immobili compresi nella Zona D1 le Norme e prescrizioni del successivo art. 25.

Art. 25 - Zona D2. Produttiva esistente

Comprende le aree e gli impianti per le attività produttive e di servizio, terziarie e commerciali, esistenti.

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

È consentito l'adeguamento tecnologico degli impianti anche connesso all'ammodernamento del processo produttivo, ovvero alla sua sostituzione con altro ammissibile secondo i precedenti commi, mediante l'incremento volumetrico massimo del 15%. Detto incremento può essere concesso una volta sola purché nel rispetto del rapporto di copertura fondiario massimo previsto dall'art. 1 della L.R. Campania 27.4.1998 n. 7 (0,5 mq/mq).

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

Per gli interventi di completamento:

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

Per gli interventi di completamento di cui al precedente terzo comma, in assenza delle opere di urbanizzazione, si procede mediante: la cessione al Comune delle aree per le opere stesse; la realizzazione delle opere di urbanizzazione a cura e spese dei proprietari o aventi titolo agli interventi. Lungo le strade è obbligatoria la piantumazione di siepi continue e/o essenze vegetali di medio e alto fusto.

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

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

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

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

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

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

Art. 26 - Zona D3. Produttiva di progetto

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

L'attuazione degli interventi avviene per iniziativa pubblica, tramite P.I.P. ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/71, e/o per iniziativa privata; in tale ultimo caso tramite comparti in conformità agli artt. 33 e 34 della legge regionale Campania 22.2.2004 n. 16.

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

Se l'attuazione viene affidata al concessionario sulla base di procedura di evidenza pubblica, l'aggiudicatario realizza le opere di urbanizzazione e cede le superfici fondiari previa convenzione col Comune nella quale sono stabiliti i prezzi e i canoni da applicare per le cessioni nonché gli oneri delle rispettive parti.

Le aree cedute sono destinate, oltre che alle fasce occupate dai tracciati stradali di servizio locale, alla realizzazione di verde e spazi pubblici attrezzati, servizi di interesse comune e di parcheggi pubblici in conformità all'art. 5 punto 1) del D.M. n. 1444/68.

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

Il Comune e/o i proprietari riuniti in consorzio rappresentanti almeno il cinquantuno per cento della superficie territoriale della zona D3 possono redigere un planivolumetrico di massima che preveda la viabilità principale e quella di allacciamento delle varie parti dell'intera zona D3.

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

Gli strumenti attuativi devono comprendere:

1. l'indagine e/o la cartografia pedologica in conformità all'art. 8 delle Norme di attuazione del *Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse idriche* dell'Autorità di Bacino della Campania centrale nonché alle *Norme tecniche per la valutazione della capacità di uso del Suolo mediante indagine pedologica in sito specifica* (DRD n. 284 del 27.07.2011 e ss.mm.ii. del Settore SIRCA della

Regione Campania), le quali prescrivono che *gli strumenti di pianificazione, al fine di salvaguardare le aree di maggior valore agricolo ambientale, potranno escludere da utilizzi diversi da quelli agro-silvo-pastorale le aree agricole che presentano suoli di I e II classe di capacità d'uso*. Qualora dall'indagine e dalla cartografia pedologica risultasse il particolare pregio dei suoli interessati, l'Amministrazione comunale interrompe il procedimento attuativo per la parte che interessa detti suoli di pregio.

2. La verifica della capacità dell'approvvigionamento idrico.

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

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

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

Ciascun intervento attuativo pubblico (PIP) o privato (P. di L.) di cui al precedente art. 11 deve prevedere, per il comparto o l'ambito di interesse, la viabilità di accesso generale e quella interna ai singoli lotti e aree di servizio coerente con quella eventualmente prevista dal planivolumetrico indicativo. Per i casi di intervento di iniziativa privata (Piano di lottizzazione) la convenzione stabilisce la ripartizione tra comune e lottizzanti degli oneri relativi alla viabilità secondo i tracciati e le dimensioni previsti dagli elaborati di progetto.

Le aree comprese nella Zona D3 già dotate di opere di urbanizzazione primaria e di viabilità per l'accesso alla superficie fondiaria si attuano mediante Permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del TU Edilizia (dPR n. 380/2001).

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

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

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

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

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

A vantaggio della sostenibilità ambientale degli interventi attuativi, ciascun PUA di seguito indicato tra gli *Strumenti attuativi* può configurare un'*Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA)* ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs n. 112 del 1998, caratterizzata dalla concentrazione di aziende e/o di manodopera e dalla gestione unitaria ed integrata di infrastrutture e servizi idonei a garantire gli obiettivi di sostenibilità dello sviluppo locale e ad aumentare la competitività delle imprese insediate. In tal caso si applica all'area la specifica normativa regionale¹ vigente a disciplina delle *forme di gestione unitaria delle infrastrutture e dei servizi delle aree ecologicamente attrezzate da parte di soggetti pubblici o privati*.

All'APEA si applicano i criteri costruttivi e tecnologici della bioedilizia e dell'efficienza energetica, dei sistemi bioclimatici passivi, delle fonti rinnovabili e dell'impiego preferenziale di materiali di provenienza naturale e/o riciclabili che comportino il più basso consumo di energia e il minimo impatto ambientale; si applicano altresì i vigenti valori di isolamento acustico (DPCM 5.12.1997 e ss.mm.ii.); i criteri per il raffrescamento mediante pareti verdi; il contenimento dei consumi idrici e per la fitodepurazione.

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

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

¹DGR 30 settembre 2002 n. 4459, Linee guida per la Pianificazione Territoriale Regionale, approvazione BURC n. 24 dicembre 2002.LR n. 19/2013 Assetto dei Consorzi ASI, la Regione Campania ha recepito le indicazioni del decreto, così da prevedere che i Consorzi ASI della Campania possano candidare uno o più agglomerati industriali per il riconoscimento di APEA.

CAPO VII

ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

Art. 27 - Zona F1. Attrezzature e servizi esistenti di interesse generale

Comprende le attrezzature e i servizi pubblici e/o di uso pubblico di scala comunale o sovracomunale.

È distinta nelle seguenti sottozone:

F1.1 – *Uffici comunali*; **F1.2** – *Polizia municipale*; **F1.3** - *Deposito mezzi pubblici*; **F1.4** - *Scuole superiori*; **F1.5** – *Ospedale*; **F1.6** – *Presidio ospedaliero*; **F1.7** – *Commissariato P.S.*; **F1.8** - *Compagnia Carabinieri*; **F1.9** – *Compagnia Guardia di Finanza*; **F1.10** – *Vigili del Fuoco*; **F1.11** – *Protezione civile*; **F1.12** – *Cultura*; **F1.13** – *Mattatoio; Canile*; **F1.14** – *Area mercatale con annesso parcheggio*; **F1.15** – *Complessi sportivi*; **F1.16** – *Cimitero*.

Nelle Zone F1:

- quando non diversamente previsto da progetti già approvati all'atto di adozione del PUC, l'area da adibire a parcheggio è pari almeno al 20% della St; la residua superficie scoperta deve essere sistemata a verde;

- nel rispetto delle caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti, è consentito l'ampliamento volumetrico necessario ai fini dell'adeguamento funzionale, tecnologico e impiantistico alle normative vigenti.

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

Per la ristrutturazione urbanistica come definita al punto 5 del successivo art. 49: P.E.C. e/o P.C..

Art. 28 – Zona F2. Impianti tecnologici esistenti

Comprende gli impianti tecnologici esistenti con livello di servizio comunale e/o sovra comunale. È distinta nelle seguenti sottozone:

F2.1 – *Cabina decompressione gas*; **F2.2** – *Torre piezometrica*; **F2.3** – *Isola ecologica*; **F2.4** – *Depuratore*; **F2.5** – *Sistema di monitoraggio ambientale*.

In dette sottozone sono ammessi gli interventi per l'adeguamento alle normative di settore sopravvenute o per il necessario potenziamento funzionale.

Compatibilmente con la disponibilità di spazio e la conformazione delle aree occupate, lungo il perimetro delle aree di pertinenza va realizzata una schermatura verde con essenze di medio e alto fusto e siepe continua.

Strumenti attuativi: I.D. mediante progetti specifici degli Enti gestori competenti.

Art. 29 – Zona Fp. Attrezzature e servizi generali pubblici e/o di interesse pubblico di progetto

La Zona Fp è distinta nelle **Sottozone**:

Fp1 – Scuole superiori; **Fp2** – Polo integrato della sanità; **Fp3** – Polo dello sport e del tempo libero.

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

CAPO VIII

ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE E DI SERVIZIO INTEGRATE

Art. 30 – Zona G1. Parco urbano; attività terziarie e commerciali

È destinata per il 60% della St a Parco urbano e per il 40% della St ad attività terziarie e commerciali: centri commerciali, rivendite al dettaglio, servizi alle famiglie e alle imprese, studi professionali. Gli interventi si attuano per comparti mediante perequazione come da successivi artt. 48 e 49.

Al fine di salvaguardare la qualità, l'organicità e la coerenza delle trasformazioni urbanistiche, il Comune, sentiti i proprietari e/o aventi titolo agli interventi, può dotarsi, per stralci unitari, di un planivolumetrico a disciplina degli allineamenti e dei rapporti tra aree coperte e scoperte quale guida per l'attuazione a mezzo dei comparti.

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

I volumi sono concentrati secondo un disegno unitario su un'unica parte equivalente al 40% della St della Zona; la rimanente parte equivalente al 60% della St della Zona è unitariamente destinata a parco pubblico.

Il parco pubblico viene realizzato previo progetto unitario che può essere redatto a cura del Comune anche in esito ad un concorso di idee.

In rapporto alla superficie destinata alle attività terziarie e commerciali sopra elencate è obbligatoria la dotazione di aree di cui all'art. 5, punto 2, del D.M. 2.4.1968 N. 1444.

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

Strumenti attuativi: P.E.C. e/o P.C. di iniziativa pubblica e/o privata. Comparti di cui all'art. 12, comma 5, del Regolamento regionale di attuazione per il Governo del territorio n. 5/2011.

Art. 31 – Zona G2. Attività terziarie e commerciali

È destinata ad attività terziarie e commerciali: centri commerciali, rivendita al dettaglio, servizi alle famiglie e alle imprese, studi professionali. L'attuazione è subordinata al trasferimento del campo di calcio nella Zona Fp3.

Gli interventi si attuano col meccanismo della perequazione di cui ai successivi artt. 48 e 49 mediante un unico o più comparti.

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

La superficie ceduta per l'uso pubblico, compattata in un'unica estensione, è destinata a verde e spazi pubblici attrezzati e a parcheggio.

Nell'ambito della superficie destinata alle attività terziarie e commerciali sopra elencate è obbligatoria la dotazione di aree di cui all'art. 5, punto 2, del D.M. 2.4.1968 N. 1444.

La superficie scoperta interna ai singoli lotti non adibita a parcheggio deve essere sistemata a verde con siepi ed essenze di medio e/o alto fusto. Lungo le strade è obbligatoria la piantumazione di siepi continue e/o essenze vegetali di medio e alto fusto.

Strumenti attuativi: P.E.C. e/o P.C. di iniziativa pubblica e/o privata. Comparti di cui all'art. 12, comma 5, del Regolamento regionale di attuazione per il Governo del territorio n. 5/2011.

Art. 32 – Zona G3. Attività terziarie e commerciali

È destinata ad attività terziarie e commerciali: centri commerciali, rivendita al dettaglio, servizi alle famiglie e alle imprese, studi professionali.

Gli interventi si attuano in ciascuna delle separate sottozone col meccanismo della perequazione di cui ai successivi artt. 48 e 49 mediante un unico o più comparti.

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

La superficie ceduta per l'uso pubblico, compattata in un'unica estensione, è destinata a verde e spazi pubblici attrezzati e a parcheggio.

Nell'ambito della superficie destinata alle attività terziarie e commerciali sopra elencate è obbligatoria la dotazione di aree di cui all'art. 5, punto 2, del D.M. 2.4.1968 N. 1444.

La superficie scoperta interna ai singoli lotti non adibita a parcheggio deve essere sistemata a verde con siepi ed essenze di medio e/o alto fusto. Lungo le strade è obbligatoria la piantumazione di siepi continue e/o essenze vegetali di medio e alto fusto.

Strumenti attuativi: P.E.C. e/o P.C. di iniziativa pubblica e/o privata. Comparti di cui all'art. 12, comma 5, del Regolamento regionale di attuazione per il Governo del territorio n. 5/2011.

Art. 33 – Zona G4. Attività terziarie e commerciali con integrazione di residenze

È destinata ad attività terziarie e commerciali: centri commerciali, rivendita al dettaglio, servizi alle famiglie e alle imprese, studi professionali e, per una quota non superiore al 30% del volume complessivo derivante dall'applicazione degli indici e parametri fissati nella Parte Terza delle presenti norme, a residenze anche ad uso temporaneo (foresterie, abitazioni collettive, case albergo etc.).

Gli interventi si attuano col meccanismo della perequazione di cui ai successivi artt. 48 e 49 mediante un unico o più comparti.

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

La superficie ceduta per l'uso pubblico, compattata in un'unica estensione, è destinata a verde e spazi pubblici attrezzati e a parcheggio.

Nell'ambito della superficie destinata alle attività terziarie e commerciali sopra elencate è obbligatoria la dotazione di aree di cui all'art. 5, punto 2, del D.M. 2.4.1968 N. 1444.

La superficie scoperta interna ai singoli lotti non adibita a parcheggio deve essere sistemata a verde con siepi ed essenze di medio e/o alto fusto.

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

Strumenti attuativi: P.E.C. e/o P.C. di iniziativa pubblica e/o privata. Comparti di cui all'art. 12, comma 5, del Regolamento regionale di attuazione per il Governo del territorio n. 5/2011.

Art. 34 – Zona H. Complessi produttivi dismessi. Riconversione per attività produttive e/o di servizio compatibili

È distinta nelle sottozone **H1** – *Ex Saffa* -, **H2** – *Ex Visocchi* - e **H3** – *Ex Siemens* -, ciascuna comprendente i volumi edilizi, gli impianti e le aree di pertinenza originariamente destinati alle attività produttive dismesse.

Le zone sono destinate alla riconversione per attività produttive, di servizio e commerciali ambientalmente compatibili con le circostanti aree agricole, specificate nelle Norme del Piano programmatico.

Al fine di salvaguardare la qualità, l'organicità e la coerenza delle trasformazioni urbanistiche, per ciascun Ambito il Comune, sentiti i proprietari e/o aventi titolo agli interventi, può dotarsi di un

planivolumetrico a disciplina degli allineamenti e dei rapporti tra aree coperte e scoperte quale guida per l'attuazione a mezzo dei comparti.

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

I volumi sono concentrati secondo un disegno unitario su un'unica parte equivalente al 40% della St della Zona; la rimanente parte equivalente al 60% della St della Zona è scoperta e piantumata.

Nell'ambito della superficie destinata alle attività sopra specificate è obbligatoria:

- la dotazione di aree di cui all'art. 5, punto 2, del D.M. 2.4.1968 N. 1444;
- la superficie scoperta interna ai singoli lotti non adibita a parcheggio deve essere sistemata a verde con siepi ed essenze di medio e/o alto fusto secondo previsioni comprese nel progetto redatto per l'autorizzazione dei lavori di costruzione dei singoli impianti.

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

Strumenti attuativi: P.E.C. e/o P.C. di iniziativa pubblica e/o privata. Comparti di cui all'art. 12, comma 5, del Regolamento regionale di attuazione per il Governo del territorio n. 5/2011.

Art. 35 - Zona I. Servizi alberghieri e ricettivi a rotazione d'uso.

La zona è destinata ai complessi ricettivi come definiti dalla vigente legislazione e dalle normative statali e regionali del settore - con esclusione dei villaggi-albergo e dei campeggi -, alla viabilità, agli spazi a verde e ai parcheggi.

Al fine di garantire l'unitarietà e l'organicità delle soluzioni urbanistiche e architettoniche, l'Amministrazione Comunale e/o i soggetti partecipanti ad eventuali programmi concertati adottano, anche sulla base di accordi con altri soggetti pubblici proponenti o competenti, un planivolumetrico preliminare per ciascuno degli ambiti definiti negli elaborati grafici del Piano programmatico. Al planivolumetrico sono tenuti a uniformarsi i singoli progetti per comparti perequati.

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

Le strade pubbliche, anche preesistenti, devono essere alberate. I lottizzanti concorrono alla sistemazione delle aree pubbliche. La superficie da destinare a strade pubbliche è pari almeno al 10% della St.

L'area scoperta di pertinenza di ciascun impianto deve essere destinata almeno per il 70% a verde e per la rimanente parte a parcheggi con relativi percorsi di ingresso e uscita. Le aree di parcheggio devono avere almeno l'estensione derivante dall'attribuzione di mq 8 per posto letto.

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

Strumento attuativo: P.E.C. per ciascuno degli ambiti interi individuati negli elaborati grafici del Piano programmatico. Comparti di cui all'art. 12, comma 5, del Regolamento regionale di attuazione per il Governo del territorio n. 5/2011.

Art. 36 - Zona L. Interporto e servizi connessi

È la zona destinata agli impianti e ai servizi dell'interporto Sud Europa di Marcianise-Maddaloni compresi nel territorio comunale di Marcianise. È disciplinata dalla Variante al PRG approvata col DPR n. 14555 del 3.10.1996 con le relative destinazioni d'uso e Norme di attuazione ovvero dalle procedure attuative concordate di cui al precedente art. 10.

Strumenti attuativi: PUA e/o procedure attuative conformi alla vigente legislazione in relazione allo stato di diritto e di fatto dei luoghi.

CAPO IX

ZONE NON URBANIZZATE

Art. 37 – Zona E. Agricola

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

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

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

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

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

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

L'accorpamento di lotti di terreno non confinanti è ammesso per gli imprenditori agricoli a titolo principale a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, il vincolo di inedificabilità a favore del Comune, da riportare successivamente sulla mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale. L'asservimento non può essere consentito per volumi abitabili superiori a 500 mc vxp. Al conseguimento del volume edificabile non concorrono le aree incolte.

Le nuove costruzioni nelle zone agricole sono realizzabili previo accertamento dell'esistenza delle infrastrutture sufficienti quali vie di accesso, elettrodotti e rete idrica, oppure della programmata realizzazione delle stesse da parte dell'amministrazione competente o dell'assunzione di impegno da parte dell'interessato, mediante apposita convenzione, a realizzare le predette opere.

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

Gli insediamenti per la produzione di energia che determinano il consumo o la sottrazione di suolo agricolo non possono essere localizzati nelle aree con suoli di I e II classe di capacità d'uso. Il richiedente deve preliminarmente effettuare tale rilievo con l'elaborazione di una cartografia pedologica in scala 1: 5000 redatta secondo le *Norme tecniche per la valutazione della capacità di uso del Suolo mediante indagine pedologica in situ specifica* di cui alla DRD n. 284 del 27.7.2011 e ss.mm.ii. del Settore SIRCA della Regione Campania.

Nelle aree agricole di interesse archeologico altamente presumibile e in quelle di interesse archeologico probabile nonché in quelle indicate dell'elaborato n. 5 (Sistema ambientale) gli usi produttivi agricoli sono ammessi a condizione che non interferiscano con la quota di giacitura dei reperti archeologici. L'attività di trasformazione derivante dalla realizzazione di manufatti di qualsiasi tipo è soggetta, nei modi di legge, alla preventiva autorizzazione della Soprintendenza archeologica competente per territorio. Sono parimenti soggette alla preventiva autorizzazione della Soprintendenza archeologica le lavorazioni agricole diverse da quelle in atto.

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

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

“Orientamento per la modernizzazione delle attività agricole”.

Art. 38 - Zona Ep. Cintura agricola periurbana

È costituita dalle aree agricole di cintura del centro edificato o prossime a manufatti con forte impatto ambientale ed è finalizzata alla conservazione di fasce e di corridoi di protezione a garanzia dei residui equilibri ecosistemici.

È vietata l'edificazione di case coloniche. Sono ammesse le opere per la salvaguardia idrogeologica. I manufatti esistenti possono essere sottoposti a manutenzione ordinaria, straordinaria e a ristrutturazione edilizia.

Sono ammessi esclusivamente, oltre alle trasformazioni previste dalle disposizioni generali per la zona E di cui al precedente art. 37, i seguenti interventi:

- la coltivazione ordinaria del suolo;
- la manutenzione e il ripristino di recinzioni; la realizzazione di nuove recinzioni, con esclusione di quelle in cemento, anche con cancellate che devono garantire la trasparenza;
- la ristrutturazione degli edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola.

Sono consentiti gli interventi atti a garantire la conservazione, il ripristino e la valorizzazione:

- delle colture tradizionali nonché delle forme tradizionali di integrazione produttiva tra colture;
- degli assetti poderali;
- dell'assetto della viabilità podereale e interpodereale;
- delle tracce e dei segni sul territorio che testimoniano precedenti assetti morfologici e proprietari;
- degli esemplari arborei singoli, in filari o in gruppi, appartenenti alle specie autoctone o tradizionali;
- delle recinzioni o delimitazioni nonché delle opere di protezione dei terreni, dei marginamenti e simili realizzati in forme e con materiali tradizionali.

Gli eventuali incolti per i quali non dovessero verificarsi le condizioni di coltivabilità possono essere sistemati a verde anche con essenze di alto fusto nel rispetto della pedologia locale e dotati di eventuali percorsi pedonali nell'ambito di più generali programmi di riqualificazione finanziabili a mezzo delle disponibilità regionali e comunitarie.

Art. 39 – Attività agrituristiche

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

I fabbricati e le aree attrezzate destinati ad usi agrituristici devono essere adeguati con l'eliminazione delle barriere architettoniche, nel rispetto della normativa vigente in materia, almeno al piano terra. Lo svolgimento di attività agrituristiche e di *bed and breakfast* non costituisce variazione della destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati, purché le attività stesse comportino l'integrazione del reddito dell'attività agricola.

Strumento attuativo: I.D.

Art. 40 - Impianti serricoli

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

Per la realizzazione degli impianti serricoli, ai fini della tutela del paesaggio agrario, sono vietate:

- le opere murarie e l'impiego di prefabbricati sopraelevati rispetto al piano di campagna;
- le tecniche di posa in opera che non consentano lo smontaggio degli impianti tale da non comportare l'alterazione permanente dello stato dei luoghi. Pertanto le opere murarie sono consentite solo, entro terra, per l'ancoraggio degli impianti.

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

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

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

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

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

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

Art. 41 - Standard urbanistici

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

I grafici del Piano strutturale non riportano le aree da destinare a standard urbanistici derivanti da cessione volontaria a base della compensazione di cui al successivo art. 47.

Le aree di standard sono destinate a: parcheggio; verde e spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport; attrezzature di interesse comune. Le predette quattro destinazioni non sono specificate nei grafici di piano.

I servizi di standard possono essere realizzati e/o gestiti tanto dal Comune e da eventuali altri soggetti sia pubblici che da privati; in tale ultimo caso un'apposita convenzione stabilisce, oltre alle modalità di esecuzione delle opere e quelle di esercizio finalizzate all'uso pubblico, le tariffe da praticare per i parcheggi e gli impianti sportivi.

Art. 42 - Destinazioni specifiche delle aree e degli edifici per standard urbanistici

Per ciascuna delle quattro specifiche categorie di attrezzature di standard di cui al successivo art. 59 è obbligatorio il rispetto della superficie minima dettagliata nella Relazione illustrativa del P.U.C. L'indicazione delle aree destinate ad attrezzature di standard, con la localizzazione individuata nelle tavole di piano e le quantità specificate nelle tabelle contenute nella Relazione illustrativa, ha pertanto valore prescrittivo.

Le aree cedute in applicazione di meccanismi perequativi e/o compensativi all'interno delle Zone A e B1, D3 e G, derivando da accordi volontari e non da prescrizioni autoritative, sono da considerarsi aggiuntive a quelle indicate nei grafici di piano, che costituiscono la quantità minima obbligatoria. Parimenti aggiuntive a quelle indicate nei grafici di piano sono le aree di standard interne alla Zona C, formata da terreni di proprietà comunale, che verranno individuate in fase esecutiva nella misura di mq 18/ab insediato sulla base degli interventi da realizzarsi progressivamente per effetto degli accordi compensativi tra Amministrazione comunale e cedenti (proprietari e/o aventi titolo).

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

Art. 43 - Ulteriori immobili destinabili ad attrezzature di standard

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

Art. 44 - Strumenti attuativi per la realizzazione di attrezzature pubbliche

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

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

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

Art. 45 - Parcheggi

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

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

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

Art. 46 - Impianti di distribuzione carburanti

La disciplina urbanistica degli impianti di distribuzione di carburanti deve conformarsi alla Legge Regionale 21 aprile 2020, n. 7: “Testo Unico sul commercio”, Titolo 2, Capo IX (articoli 114 – 152).
È esclusa la realizzazione di impianti di distribuzione nella Zona A.

CAPO XI

PEREQUAZIONE. COMPENSAZIONE. COMPARTI EDIFICATORI

Art. 47 – Perequazione e compensazione

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

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

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

La perequazione si applica ai *comparti di trasformazione* per l'attuazione delle Zone C, D3, G1, G2, G3, G4, H e I.

- La *compensazione urbanistica-ambientale* avviene mediante il riconoscimento di quantità edificatorie (crediti compensativi) ai soggetti che si impegnano a realizzare interventi di riqualificazione ambientale di seguito specificati anche con la cessione di aree da destinare all'uso pubblico. Essa è finalizzata:
 - al miglioramento della qualità urbana, architettonica e ambientale nelle Zone A1, A2 e B1;
 - all'attuazione delle aree di standard o destinate ad attrezzature di interesse generale (Fp);
 - all'attuazione delle Zone G e H.

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

Art. 48 – Perequazione e tipologie di comparto

Le trasformazioni urbanistiche su base perequativa avvengono mediante comparti per i quali è prescritta l'attribuzione, ai proprietari delle aree e/o agli aventi titolo agli interventi, di diritti edificatori nella misura stabilita dal Piano programmatico, a fronte della cessione al Comune e/o ad altri soggetti pubblici delle aree destinate all'uso pubblico.

Sono distinte le seguenti tipologie di comparto:

in Zona C – A prevalente destinazione residenziale di progetto. La proprietà comunale delle aree non comporta cessioni, ma per ciascun comparto la quota riservata alle destinazioni pubbliche è del 25% della St.

in Zona D3 – Produttiva di progetto. I proprietari e/o aventi titolo che concorrono alla costituzione del comparto nei modi di legge cedono pro quota al Comune le superfici da destinare all'uso pubblico nella misura del 25% della superficie territoriale (St) e concentrano le volumetrie sulla superficie fondiaria (Sf) nel rispetto delle sagome definite dal planivolumetrico.

In Zona G1 – Parco urbano; attività terziarie e commerciali. I proprietari e/o aventi titolo che concorrono alla costituzione dei comparti nei modi di legge cedono pro quota al Comune le superfici da destinare all'uso pubblico nella misura del 60% della superficie territoriale (St) e concentrano le volumetrie sulla superficie fondiaria (Sf) nel rispetto delle sagome definite dagli strumenti attuativi.

In Zone G2, G3 – Attività terziarie e commerciali e G4 - Attività terziarie e commerciali con integrazione di residenze. I proprietari e/o aventi titolo che concorrono alla costituzione dei comparti nei modi di legge cedono pro quota al Comune le superfici da destinare all'uso pubblico nella misura del 40% della superficie territoriale (St) e concentrano le volumetrie sulla superficie fondiaria (Sf) nel rispetto delle sagome definite dagli strumenti attuativi.

In Zona H - Complessi produttivi dismessi. Riconversione per attività produttive e/o di servizio compatibili. I proprietari e/o aventi titolo, nel rispetto di progetti unitari, cedono pro quota al Comune le superfici da destinare all'uso pubblico nella misura del 30% della superficie territoriale (St) e concentrano le volumetrie sulla superficie fondiaria (Sf) nel rispetto delle sagome definite dai progetti attuativi.

In Zona I – Servizi alberghieri e ricettivi a rotazione d'uso. Ciascun *ambito* distinto nella tavola del Piano programmatico è suddiviso in comparti. I proprietari e/o aventi titolo che concorrono alla costituzione dei comparti nei modi di legge cedono pro quota al Comune le superfici da destinare all'uso pubblico nella misura del 40% della superficie territoriale (St) e concentrano le volumetrie sulla superficie fondiaria (Sf) nel rispetto delle sagome definite dagli strumenti attuativi.

Per ciascun ambito, nel rispetto di possibili progetti di suolo di iniziativa comunale ovvero concordati tra Comune e proprietari e/o aventi titolo, le aree di cessione per l'uso pubblico derivanti dall'attuazione dei comparti nel rispetto delle superfici minime prescritte, ad eccezione delle fasce stradali, devono essere accorpate in modo da garantire l'unicità e integrità del polo d'*ambito* destinato ai servizi, evitando la dispersione delle aree pubbliche in frazioni esigue e distanti mal utilizzabili.

Le aree da cedere per l'attuazione dei comparti sono destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Le aree da cedere per le urbanizzazioni primarie comprendono le fasce occupate dai

tracciati stradali di progetto o da riqualificare, secondo l'andamento vincolante rappresentato nei grafici degli strumenti urbanistici attuativi.

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

Si intendono come Opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art. 4 della legge 29.9.1964 n. 847: le strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti edificabili; gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti; i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana, compresi gli impianti di depurazione; la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorio, nonché dai necessari condotti d'allacciamento alla rete principale urbana; la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici e industriali comprese le cabine secondarie; la rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti d'allacciamento; la rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici; la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico; gli spazi di verde attrezzato, le aree a servizio dei singoli edifici mantenute a verde con alberature ed eventuali attrezzature.

Si intendono come Opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi dell'art. 44 della legge 22.10.1971 n. 865: gli asili nido; le scuole materne; le scuole dell'obbligo; i mercati di quartiere; le delegazioni comunali; gli edifici di culto; i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie ambulatoriali; le aree verdi e gli impianti sportivi di quartiere.

Compensazione per interventi di riqualificazione.

Nell'intero territorio comunale sono soggetti a compensazione:

- gli interventi di *Restauro e risanamento conservativo* degli edifici tradizionali in stato di degrado che abbiano conservato i caratteri e gli elementi costruttivi originari;
- gli interventi di *Ristrutturazione edilizia ambientata* degli edifici alterati nei caratteri architettonici e negli elementi costruttivi e pertanto non più riconoscibili come edifici tradizionali così come definiti nel precedente art. 6;
- la cessione volontaria al Comune di aree da destinare a servizi pubblici di vicinato (standard) e di interesse generale. Nelle Zone A1 e A2 la cessione volontaria riguarda le aree inedificate ovvero anche parzialmente occupate da ruderi da destinare esclusivamente a verde e a spazi pubblici attrezzati e/o parcheggi;

- di riqualificazione paesaggistica mediante schermature verdi, piantumazioni, opere di contenimento e recinzioni mediante le tecniche dell'ingegneria naturalistica;
- di adeguamento tecnologico, impiantistico ed energetico, secondo i criteri della sostenibilità ambientale nel rispetto del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUEC).

Gli interventi di *Restauro e risanamento conservativo*, di *Ristrutturazione edilizia ambientata* e di *Ristrutturazione urbanistica* vengono eseguiti in conformità al successivo art. 49.

Ai proprietari, o aventi titolo agli interventi e cessioni che provvedano a loro cura e spese agli interventi suddetti vengono assegnati i seguenti diritti edificatori:

- per gli interventi di *Restauro e risanamento conservativo*, in relazione agli specifici casi e alla spesa sostenuta, una volumetria massima pari a quella dell'edificio sottoposto a restauro e risanamento conservativo, da realizzarsi su aree di proprietà comunale comprese nella Zona C nel rispetto degli indici, rapporti, altezze e distanze stabiliti per la stessa Zona C;
- per le cessioni al Comune di aree inedificate per la sistemazione a verde e/o a parcheggi, una volumetria commisurata all'Indice di fabbricabilità fondiaria, applicato alle stesse aree di cessione, di mc/mq 2,00.
- per gli interventi di *Ristrutturazione edilizia ambientata*, la compensazione può avvenire:
 - in sito**, ove siano disponibili pertinenze scoperte sul fronte opposto a quello principale, sempre che vengano riordinati gli assetti volumetrici impropri ed informi in modo da rispettare un'altezza non superiore a quella esistente così come definita nel precedente art. 9 e garantire la continuità della facciata con disegno regolare; in tal caso l'assegnazione di diritti edificatori avviene mediante ampliamento volumetrico non superiore al 30% di quella complessiva esistente e oggetto dell'intervento; mediante sopraelevazione, purché limitata ad un solo piano, nei casi in cui l'altezza dell'edificio sia inferiore a quella dei due edifici latitanti lungo il medesimo fronte rispetto alla strada. La sopraelevazione, di altezza utile netta non superiore a m 3,00, deve essere inserita nel disegno unitario di facciata secondo le prescrizioni di cui al punto 4 del successivo art. 49, riguardanti la *Ristrutturazione edilizia ambientata*.
 - fuori sito**, in relazione agli specifici casi e alla spesa sostenuta, mediante l'assegnazione di diritti edificatori corrispondenti ad una volumetria non superiore al 60% di quella complessiva esistente e oggetto dell'intervento, su aree di proprietà comunale comprese nella Zona C nel rispetto degli indici, rapporti, altezze e distanze stabiliti per la stessa Zona C;
- per gli interventi di *Ristrutturazione urbanistica*, realizzabili nella zona Zona B1, è ammesso l'incremento volumetrico complessivo del 25%.

L'incremento compensativo ammesso con le modalità sopra indicate:

- se relativo al *Restauro e risanamento conservativo*, è finalizzato alla realizzazione di unità immobiliari autonome, separate dal volume principale esistente, con destinazioni terziarie, commerciali, di deposito e garage con esclusione delle residenze;
- se relativo alla *Ristrutturazione edilizia ambientata*, può essere anche integrato al volume principale preesistente con destinazioni terziarie, commerciali, di deposito e garage, con esclusione delle residenze. Può avere destinazione residenziale se utilizzato per l'ampliamento di alloggi esistenti senza costituire autonome unità immobiliari;
- se relativo alla *Ristrutturazione urbanistica*, può essere liberamente distribuito nell'ambito assoggettato all'intervento nel rispetto degli allineamenti dei fronti principali e dell'altezza media esistente ed ha destinazioni terziarie, commerciali, di deposito e garage, con esclusione delle residenze. Può avere destinazione residenziale se utilizzato per l'ampliamento di alloggi esistenti senza costituire autonome unità immobiliari.

I volumi come sopra calcolati, da realizzarsi nella Zona C, vengono configurati nel rispetto degli indici, rapporti, altezze e distanze prescritti per la stessa Zona C.

La compensazione per gli interventi di riqualificazione paesaggistica mediante schermature verdi, piantumazioni, opere di contenimento e recinzioni mediante le tecniche dell'ingegneria naturalistica e/o di adeguamento tecnologico, impiantistico ed energetico, secondo i criteri della sostenibilità ambientale nel rispetto del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUEC) può avvenire, previo provvedimento comunale che stabilisca tempi e modalità, mediante fiscalità locale di vantaggio.

Nelle Zone A1, A2 e B1 gli interventi compensativi possono essere assentiti mediante Permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del TU Edilizia (dPR n. 380/2001).

CAPO XII

INTERVENTI SULL'EDILIZIA ESISTENTE

Art. 49 - Interventi ammessi sugli edifici esistenti

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

1. *Manutenzione ordinaria*

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

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

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

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

2. *Manutenzione straordinaria.*

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

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

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

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

3. *Restauro e risanamento conservativo.*

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

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

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

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

4. *Ristrutturazione edilizia.*

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

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

Pertanto:

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

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

Lungo gli assi viari non sono ammessi:

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

5. *Ristrutturazione urbanistica*

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

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

La progettazione delle opere di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione edilizia e di consolidamento statico deve essere conforme alla vigente normativa antisismica tenendo conto della localizzazione degli edifici in relazione alla microzonazione in prospettiva sismica e alla carta della stabilità dei terreni.

Art. 49 bis – Disciplina generale degli interventi di rigenerazione urbana

Vedi formulazione in Appendice: Emendamenti alle Norme di attuazione approvati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 29.12.2013.

Art. 50 – Testo Unico sull'edilizia (D.P.R. n. 380/2001)

Per quanto non specificato nel precedente art. 49 in merito agli interventi edilizi, vale l'art. 3 del T.U. in intestazione (D.P.R. 6.6.2001 n. 380).

Art. 51 – Sottotetti

Il recupero abitativo dei sottotetti avviene in conformità alla Legge regionale 28.11.2000 n. 15 (“Norme per il recupero abitativo di sottotetti esistenti”) modificata dalla L.R. Campania 6.5.2013 n. 5.

Il riuso dei sottotetti a fini residenziali rientra nel fabbisogno residenziale di piano.

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

CAPO XIII

FASCE DI RISPETTO

Art. 52 - Fasce di rispetto

A. Fasce di rispetto delle infrastrutture di trasporto a rete

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

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

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

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

Nelle fasce di rispetto delle strade sono consentiti:

- le recinzioni in conformità alle norme del Codice della Strada;
- gli impianti di distribuzione carburanti secondo quanto stabilito dalle vigenti norme statali e regionali;
- le cabine elettriche, gli impianti e i volumi tecnici limitatamente all'interrato;
- le opere impiantistiche di altezza non superiore a m 1,50;

- le rampe di accesso e le sistemazioni delle aree private a verde o a parcheggio alberato, in ogni caso eseguite con materiali che non impermeabilizzino i suoli.

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

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

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

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

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

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

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

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

B. Fasce di rispetto ecologiche

2. ***Del cimitero.*** Le aree circostanti il cimitero, per la profondità di mt 200 sono inedificabili. Nei casi di ampliamento la fascia è ridotta a m 100.

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

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

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

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

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

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

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

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

5. ***Dei canali e dei fossi.*** In dette fasce si applicano la legislazione statale e regionale vigente in materia nonché le norme della pianificazione sovraordinata generale e di settore.

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

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

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

C. Fasce di rispetto dei beni culturali e ambientali

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

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

9. **Delle acque pubbliche.** Alle acque riconosciute pubbliche secondo l'attuale ordinamento quali fiumi, torrenti, corsi minori naturali quali fossati, rivi e colatori pubblici secondo il T.U. 11.12.1933 n. 1775 si applicano: l'art. 822 del Codice Civile; la legge n. 36/94; il D.Lgs 11.5.1999 n. 152 "Nuovo testo unico sulle acque"; il punto 1.7 della legge Regione Campania n. 14/82; la legge n. 457/78; l'art. 142, comma 1, lett. c), del D. Lgs n. 142/2004 (Codice dei Beni culturali e del Paesaggio).

Per i canali dei Regi laghi, entro i limiti della fascia di rispetto di 150 m dall'argine compresa nel territorio comunale di Marcianise, per i tratti non urbanizzati, è ammessa la realizzazione, anche derivante da un complessivo progetto concertato con altri Enti competenti e Amministrazioni comunali, di un parco fluviale attrezzato con percorsi ciclopedonali delimitati da siepi e alberature, aree verdi, spazi per la sosta e il trattenimento all'aperto con idonei elementi di arredo e cartelli didattici. Il progetto organico può prevedere staccionate, piccoli volumi smontabili da destinare a punti di ristoro, servizi igienici, locali per il ricovero e noleggio di biciclette.

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

Art. 53 - Siti contaminati

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

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

PARTE TERZA. PIANO PROGRAMMATICO

CAPO XIV

APPLICAZIONE E FINALITA' DEL PIANO PROGRAMMATICO

Art. 54 - Disposizioni del Piano programmatico

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

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

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

Art. 55 - Durata della validità delle prescrizioni del Piano programmatico

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

Esso indica:

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

CAPO XV

DESTINAZIONI, INDICI E RAPPORTI

Art. 56 - Destinazioni d'uso

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

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

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

b. Settore secondario (Gf2).

Sono comprese in tale Gruppo funzionale le seguenti attività:

- (Gf2.1) Attività industriali e artigianali: attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria.

Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca nonché gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale, in quanto compresi negli immobili che la costituiscono.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- alimentare;

- non alimentare.

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

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

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

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

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

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

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

- eventi di degustazione di prodotti aziendali;

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

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

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

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

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

La disciplina d'uso dei locali seminterrati ammette le destinazioni dei seguenti Gruppi Funzionali omogenei (Gf): Gf2.2, Gf4, Gf5, Gf6.

Art. 57 - Destinazioni principali, connesse, escluse

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

I progetti e gli atti a corredo dei titoli abilitativi o delle denunce di inizio attività individuano anche le destinazioni connesse, cioè quelle che accedono alla destinazione propria (principale,

complementare, accessoria o compatibile) dell'unità immobiliare o del compendio di unità immobiliari costituenti l'insediamento, senza assumere alcuna autonomia fisico-strutturale e/o edilizia e/o funzionale; ad esempio:

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

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

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

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

Zona A1 - Centro storico

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

- servizi alle famiglie e alle imprese;
- studi professionali;
- credito e assicurazione;
- attività commerciali;
- sedi di enti, associazioni, fondazioni;
- centri di formazione e ricerca;
- attività culturali e del tempo libero;
- attività artigianali non rumorose e non inquinanti (al solo piano terra) o commerciali nel rispetto

dello Strumento di Intervento per l'Apparato Distributivo del Commercio adottato dall'Amministrazione Comunale ai sensi della legge della Regione Campania n. 1/2000.

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

Con riferimento al precedente art. 56 sono ammesse le seguenti destinazioni:

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

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

Zona A2 - Nuclei storici di Castel Lorianò, di Castello Airola e di Santa Veneranda

Per i nuclei storici di Castel Lorianò e Castello Airola valgono le prescrizioni sopra enunciate per la Zona A1.

Per il nucleo di Santa Veneranda, sempre nell'ambito di interventi di restauro e risanamento conservativo che possano anche evidenziare e valorizzare le diverse fasi della stratificazione storica, sono previste destinazioni culturali, sala convegni e/o ad auditorium, con la sistemazione a verde, anche con giardini, delle aree aperte annesse per il trattenimento all'aperto.

Zona B1 - Tessuti urbani consolidati a prevalente destinazione residenziale

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

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

Con riferimento al precedente art. 56 sono ammesse le seguenti destinazioni:

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

È ammessa la destinazione a garage e cantinole al piano terra.

La capacità insediativa di saturazione per lo sole residenze, derivante dall'edificazione dei residui lotti liberi, con superficie complessiva di mq 198.320, è di mc 198.320. Considerando il volume unitario v x p dell'alloggio di mc 400, la capacità residenziale della Zona è di n. 495 alloggi.

Zona B2 - Edilizia residenziale pubblica esistente

La destinazione residenziale è integrata dalle destinazioni ad attività terziarie e di servizio elencate nel precedente § sulla Zona B1.

I cambi di destinazione sono disciplinati come per la precedente Zona B1, purché compatibili col titolo di godimento proprio di ciascuna unità immobiliare derivante dalla natura del finanziamento originario e dalle modalità di realizzazione nell'ambito dell'edilizia economia e popolare.

Alle stesse condizioni di cui al precedente comma, è ammessa la destinazione a garage e cantinole al piano terra.

Zona B3 - Tessuti di completamento a prevalente destinazione residenziale

È prevista l'edificabilità dei lotti liberi nel rispetto degli indici, rapporti, altezze e distanze specificati nel successivo art. 58.

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

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

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

Con riferimento al precedente art. 56 sono ammesse le seguenti destinazioni:

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

È ammessa la destinazione a garage e cantinole al piano terra.

La capacità insediativa di saturazione per lo sole residenze, derivante dall'edificazione dei residui lotti liberi, con superficie complessiva di mq 608.780, è di mc 608.780. Considerando il volume unitario $v \times p$ dell'alloggio di mc 400, la capacità residenziale della Zona è di n. 1.520 alloggi.

Zona C - A prevalente destinazione residenziale di progetto

Nella **Zona C**, costituita la suoli di proprietà comunale, sono ammessi programmi costruttivi di iniziativa privata, di iniziativa pubblica e di edilizia sociale derivanti da compensazioni a fronte degli interventi di riqualificazione ambientale elencati nel precedente art. 48.

La St comprende:

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

La capacità insediativa per lo sole residenze, su una superficie complessiva di mq 147.330, è di mc 147.330. Considerando il volume unitario $v \times p$ dell'alloggio di mc 400, la capacità residenziale della Zona è di n. 368 alloggi.

Zona D1 - Produttiva di rilevanza sovracomunale: agglomerato ASI.

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

Zona D2 - Produttiva esistente.

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

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

Zona D3 - Produttiva di progetto.

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

L'attuazione avviene per comparti di superficie minima stabilita dal precedente art. 48; i proprietari o aventi titolo cedono al Comune il 20% della superficie per le destinazioni pubbliche con esclusione delle strade. Tali estensioni unitarie minime devono essere continue.

Per il comparto residuo, ultimo in ordine di attuazione, che abbia una superficie inferiore a quella minima, la quota di aree da cedere al Comune è del 15%. È parimenti del 15% la quota di cessione per l'attuazione del comparto coincidente con un eventuale Ambito unico di area inferiore a mq 4.000.

Zona E - Agricola

È destinata:

- a) al verde naturale distinto in boschi, prati e pascoli;
- b) alle coltivazioni., che hanno luogo negli spazi
 - dei "fondi rustici", cioè l'insieme, anche discontinuo, dei terreni ricadenti nelle zone agricole di cui alla precedente lett. a), costituenti una stessa azienda agricola o un'unica unità produttiva e interrelati da nesso funzionale tecnico-economico sulla base di piani aziendali predisposti ed approvati;
 - delle "aziende agricole", cioè i complessi di beni organizzati dagli operatori o imprenditori agricoli per l'esercizio delle attività sui fondi rustici;
 - degli "annessi rustici", cioè i complessi di strutture edilizie, anche a carattere associativo, organicamente preordinati alle attività produttive dell'azienda agricola; tra gli annessi rustici sono compresi gli edifici, le costruzioni o i manufatti per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e le industrie forestali, purché riconducibili, per titolarità, proprietaria o fruibilità, all'operatore agricolo e a servizio dell'azienda agricola;
 - degli "allevamenti zootecnici", cioè i complessi di edifici e di strutture, correlati da nesso funzionale e produttivo, ricadenti sul fondo rustico e costituenti con esso l'azienda agricola, nella titolarità o disponibilità dell'operatore agricolo.

Le zone agricole sono altresì destinate:

- a) all'esercizio delle attività di coltivazione dei fondi rustici, di silvicoltura, di allevamento del bestiame e di altre attività agricole, comprese l'agriturismo e il *bed and breakfast*;
- b) alla realizzazione di interventi o di opere edilizie caratterizzati da un accertato rapporto di funzionalità e di interazione con l'azienda agricola e ascrivibili per titolarità agli operatori agricoli.

Lo svolgimento di attività agrituristiche e di *bed and breakfast* come normate dal precedente art. 39 negli edifici esistenti non costituisce variazione della destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati, purché le attività stesse comportino l'integrazione del reddito dell'attività agricola.

Nella Zona E sono ammessi i parchi agricoli nelle diverse modalità istituzionali, anche con usi in affitto temporaneo delle aree di proprietà comunali, per le produzioni tipiche e/o sperimentali e la vendita diretta da parte dei produttori a mezzo di centri di raccolta consortili o individuali aggregati.

Zona Ep – Cintura agricola periurbana

Ha funzione di fascia verde a protezione del centro edificato ed è destinata all'agricoltura periurbana anche con la messa a coltura di aree abbandonate, da incentivare a mezzo di meccanismi premiali per l'accesso ai finanziamenti e con fiscalità di vantaggio, favorendo le forme di cooperazione.

Nella Zona Ep sono ammessi i parchi agricoli di cintura, estensibili agli orti urbani della fascia edificata o parzialmente edificata periferica, secondo le diverse modalità istituzionali, anche con usi in affitto temporaneo delle aree di proprietà comunali, per le produzioni tipiche e/o sperimentali e la vendita diretta da parte dei produttori.

Lo svolgimento di attività agrituristiche e di *bed and breakfast* di cui al precedente art. 39 svolte negli edifici esistenti non costituisce variazione della destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati, purché le attività stesse comportino l'integrazione del reddito dell'attività agricola.

Zona F1 - Attrezzature e servizi esistenti di interesse generale

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

F1.1 – Uffici comunali; **F1.2** – Polizia municipale; **F1.3** - Deposito mezzi pubblici; **F1.4** - Scuole superiori; **F1.5** – Ospedale; **F1.6** – Presidio ospedaliero; **F1.7** – Commissariato P.S.; **F1.8** - Compagnia Carabinieri; **F1.9** – Compagnia Guardia di Finanza; **F1.10** – Vigili del Fuoco; **F1.11** – Protezione civile; **F1.12** – Cultura; **F1.13** – Mattatoio; Canile; **F1.14** – Area mercatale con annesso parcheggio; **F1.15** – Complessi sportivi; **F1.16** – Cimitero.

Nella Zona F1:

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

Zona F2 – Impianti tecnologici esistenti

Comprende gli impianti pubblici e/o di uso pubblico di scala comunale o sovracomunale. È distinta nelle seguenti sottozone:

F2.1 – *Cabina decompressione gas*; **F2.2** – *Torre piezometrica*; **F2.3** – *Isola ecologica*; **F2.4** – *Depuratore*; **F2.5** – *Sistema di monitoraggio ambientale*.

Nella Zona F2:

- quando non diversamente previsto da progetti già approvati, e sempre che esista la disponibilità, l'area da adibire a parcheggio è pari almeno al 20% della St; almeno la metà della residua superficie scoperta deve essere sistemata a verde;
- nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, sono consentite le integrazioni necessarie per le finalità funzionali e di adeguamento tecnologico e impiantistico alle normative vigenti.

Zona Fp - Attrezzature e servizi di interesse generale di progetto

È distinta nelle seguenti sottozone:

Fp1 – *Scuole superiori*; **Fp2** – *Polo integrato della sanità*; **Fp3** – *Polo dello sport e del tempo libero*.

Le destinazioni principali sono integrate:

per tutte le sottozone, da parcheggi per gli addetti e per gli utenti con accesso dalla viabilità principale di superficie minima pari al 20% della St;

per la sottozona Fp2, dall'eventuale ampliamento dell'ospedale esistente anche con volumi a destinazione specializzata, laboratori, impianti, nuovi reparti di degenza, mense; da edifici destinati a centri polispecialistici, ambulatori, studi medici e servizi connessi, centri per la riabilitazione e l'assistenza agli invalidi anche con foresterie;

per la sottozona Fp3, nella quale è previsto il trasferimento dell'attuale campo di calcio, la cui area è convertita con destinazione G2, le destinazioni principali per campi, palestre coperte ed impianti per il gioco e lo sport con annessi servizi igienici sono integrate da locali per la ristorazione, circoli sportivi con ambienti per il trattenimento, uffici amministrativi.

Zona G1 - Parco urbano; attività terziarie e commerciali

In coerenza con le prescrizioni formulate nel precedente art. 30 il parco urbano deve essere progettato in modo unitario con la previsione di percorsi pedonali e aree per il trattenimento all'aperto, per il gioco dei bambini, punti di ristoro e chioschi, aree verdi con essenze di alto e medio fusto, aiuole.

Le destinazioni terziarie comprendono centri commerciali, locali per rivendite al dettaglio, servizi alle famiglie e alle imprese, studi professionali, centri benessere e per attività ricreative.

Ciascun comparto, anche frazionato, comprende per il 60% la superficie destinata a parco e per il 40% la superficie destinata ad attività terziarie.

Zona G2 - Attività terziarie e commerciali

La Zona coincide con l'area dell'attuale campo sportivo, che va trasferito nella sottozona Fp3.

Le destinazioni terziarie comprendono centri commerciali, locali per rivendite al dettaglio, servizi alle famiglie e alle imprese, studi professionali, centri benessere e per attività ricreative.

Zona G3 - Attività terziarie e commerciali

Le destinazioni terziarie comprendono centri commerciali, locali per rivendite al dettaglio, servizi alle famiglie e alle imprese, studi professionali, centri benessere e per attività ricreative.

Zona G4 - Attività terziarie e commerciali con integrazione di residenze

Le destinazioni terziarie comprendono centri commerciali, locali per rivendite al dettaglio, servizi alle famiglie e alle imprese, studi professionali, centri benessere e per attività ricreative.

La capacità insediativa per lo sole residenze è di mc 16.800, che in relazione al volume unitario v x p dell'alloggio di mc 400, corrisponde a n. 42 alloggi.

Zona H – Complessi produttivi dismessi. Riconversione per attività produttive e/o di servizio compatibili

Le destinazioni comprendono le attività produttive e/o di servizio, anche tra loro integrate, purché ambientalmente compatibili con le circostanti aree agricole, quali: ricerca applicata e sperimentazione agricola, biologica e zootecnica; culturali ed espositive; convegnistica e servizi connessi; centri e uffici direzionali pubblici e/o privati; centri per la formazione professionale; complessi polisportivi e/o sportivi specialistici anche con piste (ippica, automobilismo, motociclismo, go-kart); parchi a tema per il divertimento e il tempo libero.

Zona I – Servizi alberghieri e ricettivi a rotazione d'uso

La zona é destinata ai complessi ricettivi a rotazione d'uso come definiti dalla vigente legislazione e dalle normative statali e regionali del settore - con esclusione dei villaggi-albergo e dei campeggi -, alla viabilità, agli spazi a verde e ai parcheggi.

I complessi ricettivi possono comprendere all'eventuale piano interrato, al piano terra e al primo piano, oltre ai locali di servizio quali depositi, lavanderie e stiratorie, alla hall e alla ricezione, sale convegni, negozi, sportelli bancari e, al solo piano interrato, eventuali garage in aggiunta ai parcheggi

di seguito prescritti. La superficie complessivamente destinata ai servizi citati deve corrispondere almeno al 40 % della superficie utile complessiva di ciascun impianto.

Zona L - Interporto e servizi connessi

È disciplinata dalla Variante al PRG approvata col DPR n. 14555 del 3.10.1996 con le relative destinazioni d'uso e Norme di attuazione per le quattro sottozone 15.1, 15.2, 15.3 e 15.4, ciascuna con le sue destinazioni, indici e parametri; ovvero da strumenti attuativi concordati di cui al precedente art. 10.

Il Rapporto di copertura fondiario massimo è, come per legge, fissato in mq/mq 0,5.

Art. 58 – Indici, Rapporti, Altezze e Distanze

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

Zona A1 – Centro storico

Le sagome volumetriche, i rapporti tra spazi coperti e scoperti e le modalità di intervento sono prescritti dal vigente Piano di recupero. L'eventuale nuova strumentazione attuativa o le varianti al Piano di recupero possono modificare le prescrizioni dello stesso sempre nel rispetto dell'art. 7, punto 1 (Zona A), del D.M. 2.4.1968 n. 1444.

Zona A2 – Nuclei storici di Castel Loriano, di Castel Airola e di Santa Veneranda

Gli interventi conservativi ammessi confermano le volumetrie, le altezze e le distanze esistenti, salve le modifiche che si rendessero necessarie in base a progetti di restauro che, fondati su studi storici e filologici, prevedessero il ripristino degli ingombri originari anche per effetto dell'eliminazione di ampliamenti incongrui, volumi precari, detrattori ambientali e superfetazioni.

Zona B1 – Tessuti urbani consolidati a prevalente destinazione residenziale

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

$$I_f = V/S_f \text{ mc/mq } 1,5;$$

$$I_{fr} = V_r/S_f = \text{mc/mq } 0,9;$$

$$I_{fnr} = V_{nr}/S_f = \text{mc/mq } 0,6 \text{ purché nel rispetto dell'art. 3, ultimo comma, del D.M. 2.4.68 N.1444;}$$

$$R_{cf} = \text{mq/mq } 0,40;$$

$$H: \text{ m } 13,00 \text{ purché entro i limiti di cui all'art. 8 del D.M. 2.4.1968 n. 1444;}$$

$D_c = D_s = H/2$ con un minimo di m 5,00. E' ammesso l'allineamento sul fronte strada con gli edifici adiacenti.

$D_f = H$ con un minimo di m 8,00.

È ammessa l'edificazione in aderenza sul confine.

Zona B3 – Tessuti di completamento a prevalente destinazione residenziale

Per l'edificazione dei lotti liberi e delle superfici non asservite sono prescritti i seguenti indici, rapporti, altezze e distanze:

$I_f = V/S_f$ mc/mq 1,5;

$I_{fr} = V_r/S_f = mc/mq$ 0,9;

$I_{fnr} = V_{nr}/S_f = mc/mq$ 0,6 purché nel rispetto dell'art. 3, ultimo comma, del D.M. 2.4.68 N.1444;

$R_{cf} = m_q/m_q$ 0,40;

H: come da art. 8 del D.M. 2.4.1968 n. 1444;

$D_c = D_s = H/2$ con un minimo di m 5,00;

$D_f = H$ con un minimo di m 10,00.

È ammessa l'edificazione in aderenza sul confine.

Zona C – A prevalente destinazione residenziale di progetto

Sono prescritti i seguenti indici, rapporti e distanze:

il volume edificabile si ottiene applicando all'area libera da cedere per l'uso pubblico, compresa nelle Zone A1, A2 e B1 l'Indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq 2,00.

La volumetria così calcolata viene realizzata nella Zona C applicando i seguenti indici, rapporti, altezze e distanze:

$I_t = V/St = mc/mq$ 1,00;

$I_{tr} = V_r/St = mc/mq$ 0,7

$I_{tnr} = V_{nr}/St = mc/mq$ 0,3

$I_f = V/S_f$ mc/mq 1,5;

$I_{fr} = V_r/S_f = mc/mq$ 1,00

$I_{fnr} = V_{nr}/S_f = mc/mq$ 0,5 purché nel rispetto dell'art. 3, ultimo comma, del D.M. 2.4.68 N.1444;

$R_{cf} = m_q/m_q$ 0,40;

H: m 13,00 purché entro i limiti di cui all'art. 8 del D.M. 2.4.1968 n. 1444;

$D_c = D_s = H/2$ con un minimo di m 5,00;

$D_f = H$ con un minimo di m 10,00.

È ammessa l'edificazione in aderenza sul confine.

Conseguentemente, la superficie fondiaria occupata dai singoli beneficiari della compensazione a distanza è maggiore di quella che origina il volume.

Gli oneri per l'eventuale demolizione di volumi in disuso o ruderi presenti nell'area di cessione sono fissati dalla convenzione e possono cedere, in rapporto agli specifici casi, a carico del proprietario o avente titolo, del Comune o in parti rispettive da stabilire.

Zona D2 – Produttiva esistente

Per l'edificazione di completamento sono prescritti i seguenti indici, rapporti, altezze e distanze:

$R_{cf} = mq/mq 0,50$; $H = m 20,00$; $D_c = H/2$; $D_s = H$.

Il lotto minimo è di mq 500.

È ammessa l'edificazione in aderenza sul confine.

Indice di piantumazione: N. 10/1000 mq.

Zona D3 – Produttiva di progetto

Sono prescritti i seguenti indici, rapporti, altezze e distanze:

$R_{cf} = mq/mq 0,50$; $H = m 20,00$; $D_c = H/2$; $D_s = H$.

È ammessa l'edificazione in aderenza sul confine.

Superficie minima del comparto: mq 4.000; quota di cessione: 20% St.

Indice di piantumazione: N. 10/1000 mq.

Zona E – Agricola

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

Sono prescritte le seguenti altezze e distanze:

$H = m 8$; $D_c = m 5$; $D_f = H$ con un minimo di mt 10; $D_c = H/2$ con un minimo di m 5,00; $D_f = H$ con un minimo di m 10,00; D_s : per le strade esterne ai centri abitati di cui al D.L.vo n. 285/92 "Nuovo Codice della Strada", come da articoli 26 e 27 del D.P.R. n. 495/92; per la altre strade: m 5.

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

È ammessa la costruzione in aderenza.

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

Zona Ep– Cintura agricola periurbana

È ammessa la costruzione di depositi e ricoveri per attrezzi nel rispetto di $I_f = mc/mq$ 0,025.

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

Zona F1 – Attrezzature e servizi esistenti di interesse generale

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

Zona F2 – Impianti tecnologici esistenti

Per la realizzazione dei volumi con le destinazioni specificate nel precedente art. 56, a motivo delle esigenze tecnologiche, non sono prescritti indici, rapporti, altezze e distanze. Gli interventi devono essere conformi alle norme legislative e regolamentari vigenti.

Zona Fp – Attrezzature e servizi di interesse generale di progetto

Per le sottozone Fp1 e Fp3 e per gli eventuali ampliamenti e integrazioni funzionali dell'ospedale nella sottozona Fp2 gli indici, rapporti, altezze e distanze sono quelli dei progetti approvati con le modalità prescritte. Per la parte della sottozona Fp2 destinata a centri polispecialistici, ambulatori, studi medici e servizi connessi, centri per la riabilitazione e l'assistenza agli invalidi anche con foresterie sono prescritti i seguenti indici, rapporti, altezze e distanze:

$I_t = mc/mq$ 0,5; $I_f = mc/mq$ 0,8; $R_{cf} = mq/mq$ 0,35; $H = m$ 13,00; $D_s = H$.

Zona G1 – Parco urbano; attività terziarie e commerciali

Sono prescritti i seguenti indici, rapporti, altezze e distanze:

$I_t = mc/mq$ 0,4; $R_{ct} = mq/mq$ 0,20; $H = m$ 13,00; $D_c = H/2$; $D_s = H$.

Zona G2 – Attività terziarie e commerciali

Sono prescritti i seguenti indici, rapporti, altezze e distanze:

$I_t = mc/mq$ 0,8; $R_{ct} = mq/mq$ 0,30; $H = m$ 13,00; $D_c = H/2$; $D_s = H$.

Zona G3 – Attività terziarie e commerciali

Sono prescritti i seguenti indici, rapporti, altezze e distanze:

$It = mc/mq 0,8$; $Rct = mq/mq 0,30$; $H = m 13,00$; $Dc = H/2$; $Ds = H$.

Zona G4 - Attività terziarie e commerciali con integrazione di residenze

Sono prescritti i seguenti indici, rapporti, altezze e distanze:

$It = mc/mq 0,8$; $Rct = mq/mq 0,30$; $H = m 13,00$; $Dc = H/2$; $Ds = H$.

Zona H – Complessi produttivi dismessi. Riconversione per attività produttive e/o di servizio compatibili

È ammessa la conservazione delle volumetrie e delle tipologie esistenti da riconvertire mediante ristrutturazione edilizia.

In alternativa, è ammessa la ristrutturazione urbanistica con i seguenti indici, rapporti, altezze e distanze:

$It = mc/mq 0,8$; $If = mc/mq 1$; $Rcf = mq/mq 0,40$; $H = m 20,00$; $Ds = H/2$.

È ammessa l'edificazione in aderenza sul confine.

Zona I – Servizi alberghieri e ricettivi a rotazione d'uso

Sono prescritti i seguenti indici, rapporti, altezze e distanze:

$It = mc/mq 1,00$; $If = mc/mq 1,3$; $Rcf = mq/mq 0,30$; $H_{max} = m 13,00$; Df tra pareti finestrate = $2H$; $Ds = 1,5 H$; $Dc = H$ del fabbricato più alto.

Zona L – Interporto e servizi connessi

Alle sottozone 15.1, 15.2, 15.3 e 15.4 distinte nella Variante al PRG approvata col DPR n. 14555 del 3.10.1996 si applicano i rispettivi indici e parametri ovvero quelli sopravvenuti per effetto procedure attuative concordate conformi alla vigente legislazione in relazione allo stato di diritto e di fatto dei luoghi.

$Rcf = mq/mq 0,5$.

Superfici minime dei comparti

Con riferimento all'art. 48 delle Norme del Piano strutturale sono prescritte, per le Zone di trasformazione da attuarsi mediante perequazione e per le Zone H, le seguenti superfici territoriali minime per i comparti:

nella Zona C: mq 3.000;

nella Zona D3: mq 4.000;

nella Zona G1: $St = mq\ 5.000$;

nella Zona G2: il comparto coincide con l'intera Zona;

nella Zona G3: $mq\ 3.000$;

nella Zona G3 interna al PRU: $mq\ 1.000$;

nella Zona G4: $St = mq\ 3.000$;

nella Zona H: $mq\ 3.000$ nel caso di ristrutturazione urbanistica; l'intera sottozona nel caso di conservazione dei volumi;

nella Zona I: $St = mq\ 5.000$.

Per ciascuna Zona, successivamente all'attuazione di tutti comparti costituenti i singoli ambiti (art. 15) nel rispetto della superficie minima di comparto, le superfici residue inferiori a quella minima costituiscono ciascuna un comparto unico.

Parimenti costituiscono un comparto unico gli ambiti di superficie inferiore a quella del comparto minimo prescritto.

Permeabilità dei suoli

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

Ad eccezione delle Zone E e Ep, per le quali è prescritta la specifica quota del 10%, la superficie fondiaria pavimentata per la realizzazione di strade di accesso, piazzole, marciapiedi, aie e altre sistemazioni esterne non deve superare il 5% del lotto ($0,05\ Sf$).

CAPO XVI

STANDARD URBANISTICI

Art. 59 - Dotazioni obbligatorie

Le destinazioni specifiche a scuole dell'obbligo, attrezzature di interesse comune, verde e spazi pubblici attrezzati e parcheggi, obbligatorie ai sensi dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968 n. 1444, sono distinte nell'ambito delle superfici individuate nei grafici di piano in relazione a programmi dell'Amministrazione comunale e/o in base ai finanziamenti disponibili nel rispetto delle quantità specificate nella relazione illustrativa del PUC.

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

In via generale, tutti gli spazi pubblici devono essere accessibili e attrezzati in funzione delle esigenze dei bambini, degli anziani e dei disabili.

Art. 60 - Indici e rapporti

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

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

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

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

PARTE QUARTA. NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 61 - Legittimità delle autorizzazioni. Permessi di costruire in sanatoria.

Le autorizzazioni, le comunicazioni e le segnalazioni degli interventi prescritti o ammessi dalle presenti Norme sugli edifici e sui manufatti esistenti nelle diverse Zone omogenee sono ammesse per i soli edifici e/o manufatti legittimamente realizzati, sanati in conformità agli artt. 36, 37 e 38 del DPR N. 380/2001 e ss.mm.ii. ovvero condonati in conformità alle leggi nn. 47/85, 724/94 e 326/03.

Art. 62 - Concessioni e autorizzazioni rilasciate alla data di adozione del P.U.C.

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

APPENDICE. EMENDAMENTI ALLE NORME DI ATTUAZIONE APPROVATI CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 71 DEL 29.12.2023



Al Prof. Arch. Loreto Colombo
loreto.colombo@archiworldpec.it

Oggetto: Piano Urbanistico Comunale. Trasmissione emendamenti da discutere in sede di Consiglio Comunale.

Con la presente si trasmettono gli emendamenti che l'Amministrazione Comunale intende presentare in sede di Consiglio Comunale del 29.12.2023. A tal fine si richiede, il parere tecnico del redattore del Piano per verificare se gli emendamenti comportino o meno una riclavorazione complessiva o un mutamento radicale delle sue caratteristiche essenziali e dei criteri che alla sua impostazione presiedono.

L'Amministrazione Comunale propone:

DI MODIFICARE LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- L'Art. 58 – Indici, Rapporti, Altezze e Distanze;
Zona B1 – Tessuti urbani consolidati a prevalente destinazione residenziale

Il capoverso: H: m 10,50 purché entro i limiti di cui all' art. 8 del D.M. 2.4.1968 n. 1444;
con il capoverso: H: m 13,00 purché entro i limiti di cui all' art. 8 del D.M. 2.4.1968 n. 1444;

Zona C – A prevalente destinazione residenziale di progetto

Il capoverso: H: m 10,50 purché entro i limiti di cui all' art. 8 del D.M. 2.4.1968 n. 1444;
con il capoverso: H: m 13,00 purché entro i limiti di cui all' art. 8 del D.M. 2.4.1968 n. 1444;

Zona D2 – Produttiva esistente
Il capoverso: Rcf = mq/mq 0,50; H = mt 12; Dc = H/2; Ds = H;
con il capoverso: Rcf = mq/mq 0,50; H = mt 20; Dc = H/2; Ds = H;

Zona D3 – Produttiva di progetto
Il capoverso: Rcf = mq/mq 0,50; H = mt 12; Dc = H/2; Ds = H;
con il capoverso: Rcf = mq/mq 0,50; H = mt 20; Dc = H/2; Ds = H;

Zona Fp – Attrezzature e servizi di interesse generale di progetto
Il capoverso: It = mc/mq 0,5; If = mc/mq 0,8; Rcf = mq/mq 0,35; H = m 11,00; Ds = H.
con il capoverso: It = mc/mq 0,5; If = mc/mq 0,8; Rcf = mq/mq 0,35; H = m 13,00; Ds = H.

Zona G1 – Parco urbano; attività terziarie e commerciali
Il capoverso: It = mc/mq 0,4; Rct = mq/mq 0,20; H = m 11,00; Dc = H/2; Ds = H.
con il capoverso: It = mc/mq 0,4; Rct = mq/mq 0,20; H = m 13,00; Dc = H/2; Ds = H.



CITTÀ DI MARCIANISE

PROVINCIA DI CASERTA

V SETTORE

Urbanistica, Autorizzazione Sismica, Ambiente, Ecologia
Tutela del Territorio, SUAP Edilizia e Commercio



Zona G2 – Attività terziarie e commerciali

Il capoverso: $lt = mc/mq\ 0,8$; $Rct = mq/mq\ 0,30$; $H = mt\ 11$; $Ds = H/2$; $Ds = H$.

con il capoverso: $lt = mc/mq\ 0,8$; $Rct = mq/mq\ 0,30$; $H = mt\ 13$; $Ds = H/2$; $Ds = H$.

Zona G3 – Attività terziarie e commerciali

Il capoverso: $lt = mc/mq\ 0,8$; $Rct = mq/mq\ 0,30$; $H = mt\ 11$; $Ds = H/2$; $Ds = H$.

con il capoverso: $lt = mc/mq\ 0,8$; $Rct = mq/mq\ 0,30$; $H = mt\ 13$; $Ds = H/2$; $Ds = H$.

Zona G4 - Attività terziarie e commerciali con integrazione di residenze

Il capoverso: $lt = mc/mq\ 0,8$; $Rct = mq/mq\ 0,30$; $H = mt\ 11$; $Ds = H/2$; $Ds = H$.

con il capoverso: $lt = mc/mq\ 0,8$; $Rct = mq/mq\ 0,30$; $H = mt\ 13$; $Ds = H/2$; $Ds = H$.

Zona H – Complessi produttivi dismessi. Riconversione per attività produttive e/o di servizio compatibili

Il capoverso: $lt = mc/mq\ 0,8$; $lf = mc/mq\ 1$; $Rcf = mq/mq\ 0,40$; $H = m\ 10,00$; $Ds = H/2$.

con il capoverso: $lt = mc/mq\ 0,8$; $lf = mc/mq\ 1$; $Rcf = mq/mq\ 0,40$; $H = m\ 20,00$; $Ds = H/2$.

Zona I – Servizi alberghieri e ricettivi a rotazione d'uso

Il capoverso: $lt = mc/mq\ 1,00$; $lf = mc/mq\ 1,3$; $Rcf = mq/mq\ 0,30$; $H\ max = mt\ 13$; $Df\ tra\ pareti\ finestrate = 2H$; $Ds = 1,5\ H$; $Dc = H\ del\ fabbricato\ più\ alto$.

con il capoverso: $lt = mc/mq\ 1,00$; $lf = mc/mq\ 1,3$; $Rcf = mq/mq\ 0,30$; $H\ max = mt\ 13$; $Df\ tra\ pareti\ finestrate = 2H$; $Ds = 1,5\ H$; $Dc = H\ del\ fabbricato\ più\ alto$.

DI IMPLEMENTARE LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- Con l'Art. 51bis – Seminterrati
Per i locali seminterrati è consentita l'applicazione della disciplina d'uso per le seguenti destinazioni che vengono suddivise nei Gruppi Funzionali omogenei (Gf) riportati di seguito:
Gf2.2, Gf4, Gf5, Gf6.
Fatto salvo il rispetto dell'art. 20 comma 1 del D.P.R. 380/01 T.U. e della normativa vigente.
- All'Art. 20 - Zona B3. Tessuti di completamento a prevalente destinazione residenziale
Il seguente capoverso: *nelle aree prive di urbanizzazione primaria e secondaria il Titolo edilizio è di tipo Convenzionato;*
- All'Art. 26 - Zona D3. Produttiva di progetto
Di aggiungere il seguente capoverso:
nelle aree nelle quali è già presente un comparto, la viabilità di accesso generale e quella interna ai singoli lotti e aree di servizio coerente con quella eventualmente prevista dal planivolumetrico indicativo si prevede il rilascio del titolo edilizio di tipo convenzionato;
- all'Art. 58 – Indici, Rapporti, Altezze e Distanze;
Zona B1 – Tessuti urbani consolidati a prevalente destinazione residenziale
Di aggiungere: *È ammessa l'edificazione rispettando gli allineamenti del prospetto degli edifici adiacenti.*



CITTÀ DI MARCIANISE

PROVINCIA DI CASERTA

V SETTORE

Urbanistica, Autorizzazione Sismica, Ambiente, Ecologia
Tutela del Territorio, SUAP Edilizia e Commercio



- All'Art. 48 – Perequazione e tipologie di comparto
Compensazione per interventi di riqualificazione.
All'ultimo capoverso implementare: Il titolo edilizio che da diritto alla compensazione deve essere del tipo convenzionato nelle Zone A1, Zona A2 e Zona B1.
- Art. 49 BIS DISCIPLINA GENERALE DEGLI INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA
Ai sensi dell'art.23, comma 9-bis, della L.R. n.16/2004, introdotto dalla L.R. n.13/2022 e ss.mm.ii., il PUC persegue finalità di rigenerazione urbana, di sostenibilità ambientale, ecologica e sociale, di rafforzamento della resilienza urbana, di contrasto al consumo di suolo. Al fine di promuovere processi di sviluppo sostenibile della comunità insediata, si individuano le seguenti azioni prioritarie:
 - a) limitazione dell'espansione e della dispersione degli insediamenti urbani favorendo processi di densificazione dell'edificato esistente;
 - b) riduzione dei fattori di rischio naturale e antropico per garantire la salvaguardia degli ecosistemi, la massima sicurezza degli insediamenti e la migliore qualità di vita delle persone;
 - c) salvaguardia degli ecosistemi con strategie anche di mitigazione e di adattamento ai cambiamenti climatici;
 - d) valorizzazione delle risorse paesaggistiche, ambientali e storico-culturali dei territori;
 - e) salvaguardia dei suoli agricoli e delle attività produttive connesse;
 - f) salvaguardia dei tessuti insediativi storici;
 - g) adeguamento delle attrezzature, anche secondo standard di tipo prestazionale e in linea con le moderne soluzioni di innovazione tecnologica e di efficienza energetica;
 - h) promozione e incentivazione della produzione e distribuzione di energia da fonti rinnovabili;
 - i) promozione e incentivazione dell'edificato in chiave di sicurezza sismica ed efficientamento energetico;
 - j) rafforzamento delle reti infrastrutturali del verde e degli spazi urbani aperti;
 - k) potenziamento della mobilità sostenibile;
 - l) riconoscimento del diritto all'abitazione e alla città, per una più adeguata coesione sociale;
 - m) incremento dell'offerta di edilizia residenziale pubblica e sociale;
 - n) promozione della partecipazione attiva dei cittadini e delle comunità locali al governo del territorio.

Nel presente gli ambiti di intervento entro i quali si applicano gli incentivi urbanistici di cui ai commi 9-quater, 9-sexies e 9-septies dell'art.23, L.R. 16/2004 e ss.mm.ii., aventi come obiettivo il miglioramento della qualità architettonica e urbana nell'edilizia privata tramite la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, la scelta di soluzioni architettoniche e spaziali che si propongono nelle forme della contemporaneità, coniugando l'eredità della storia dei luoghi con la cultura e l'innovazione tecnologica, con interventi ad elevata prestazione in campo energetico-ambientale e paesaggistico, il ricorso all'utilizzo di fonti rinnovabili e l'eventuale promozione della bioedilizia, dell'uso di materiali ecosostenibili e di miglioramento sismico sono la Zona A1, Zona A2, Zona B1, Zona B3.

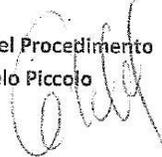
Considerato che il Centro storico è perimetrato con Piano di Recupero del Centro Storico "Zona A1 e A2", si escludere, ai sensi del comma 5 dell'art. 4 della Legge Regionale n. 13/2022, gli interventi con incentivi volumetrici di cui al comma 4 del medesimo articolo, per le seguenti fattispecie di lavori:

- a) aree di inedificabilità assoluta imposta con norme o piani statali e regionali;

	CITTÀ DI MARCIANISE PROVINCIA DI CASERTA V SETTORE Urbanistica, Autorizzazione Sismica, Ambiente, Ecologia Tutela del Territorio, SUAP Edilizia e Commercio	
---	---	---

- b) edifici realizzati in assenza o in difformità al titolo abilitativo per i quali non sia stato rilasciato idoneo titolo abilitativo in sanatoria;
- c) zone omogenee A dello strumento urbanistico vigente, di cui al decreto ministeriale 1444/1968, compreso tutti gli edifici realizzati, ampliati o ristrutturati, anche parzialmente, dopo il 6 agosto 1967, fatto salvo per gli interventi di cui agli artt. 6, 7, 12, 13, 14, 15 e 16, previsti dal Piano di Recupero del Centro Storico "Zone A1 e A2", Tav 14 – Norme Tecniche di Attuazione fatto salvo gli Immobili che presentano un avanzato stato di decadimento con diffusi quadri fessurativi o aree in cui la muratura è fortemente danneggiata, Immobili oggetto di Ordinanza Sindacale di messa in sicurezza e gli Immobili che non presentano i presupposti per essere recuperati attraverso interventi di consolidamento strutturale e ristrutturazione;
- d) zone omogenee "E", ad eccezione degli ambiti urbanizzati ovvero per edifici con prevalente destinazione residenziale;
- e) immobili collocati in territori di riserve naturali o di parchi nazionali o regionali, nelle zone A e B1, oltre i limiti imposti dalla legislazione vigente;
- f) edifici privi di relativo accatastamento;
- g) edifici definiti di valore storico, culturale ed architettonico dalla normativa vigente, oppure oggetto di tutela dagli strumenti urbanistici o da provvedimenti comunali e con vincolo di inedificabilità assoluta;
- h) edifici collocati all'interno di aree dichiarate a pericolosità o rischio idraulico o frana elevato o molto elevato (R3 e R4), o a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata, o nelle zone ad alto rischio vulcanico;
- i) nelle aree di sviluppo industriale (ASI);
- j) per edifici che hanno beneficiato, a qualsiasi titolo, di altre misure di incentivazione urbanistica, come ad esempio gli incentivi di cui alla L.R. 19/2009 (Piano Casa);
- k) immobili inclusi nei piani di lottizzazione già approvati, al fine di evitare l'elusione del meccanismo perequativo;
- l) immobili dismessi con una volumetria superiore a 2.000 metri cubi o insistenti su lotti di terreno superiori a 5.000 metri quadrati;
- m) nelle aree dove è assente l'urbanizzazione primaria e secondaria il pdc deve essere convenzionato;

Il Responsabile del Procedimento
 Arch. Angelo Piccolo



Protocollo Partenza N. 67/60/2023 del 29-12-2023
 Doc. Principale - Copia Documento