

COMUNE DI CURTI

PROVINCIA DI CASERTA

Piano Urbanistico Comunale



IL SINDACO

IL DIRIGENTE U.T.C.

PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC)

NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE (NTA)

(adeguamento ai pareri e agli aggiornamenti normativi – anno 2021)

PROGETTO

Prof. Ing. Renato Cristiano
Ing. Mario Cristiano
Arch. Allan Cristiano

COLLABORAZIONE

Arch. Germana di Gennaro

2015

NORMATIVA DI ATTUAZIONE

DEL P. U. C.

DEL COMUNE DI CURTI

Sommario

TITOLO I	DISPOSIZIONI GENERALI.....	5
CAPO I	GENERALITA'	5
Art.1	Ambito applicativo.....	5
Art.2	Norme generali.....	5
CAPO II	INDICI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO	6
Art.3	Definizione degli indici urbanistici	6
S.T.	SUPERFICIE TERRITORIALE (mq).....	6
S.F.	SUPERFICIE FONDIARIA (mq)	6
SP1.	SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (mq).....	6
SP2.	SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (mq).....	6
I.T.	INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (mc/mq)	6
I.F.	INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (mc/mq)	6
I.U.	INDICE DI UTILIZZAZIONE (mq/mq).....	6
R.C.	RAPPORTO (mq/mq).....	6
S.M.	SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (mq).....	7
V.M.	VOLUME EDIFICABILE MASSIMO	7
Art.4	Applicazione degli indici urbanistici.....	7
Art.5	Destinazione d'uso.....	7
Art.6	Prescrizioni e vincoli di natura idrogeologica e geosismica.....	8
Art.7	Interventi attuativi del piano.....	8
Art.8	Piani Urbanistici di Settore.....	8
Art.9	Intervento urbanistico preventivo.....	8
Art.10	Piani Urbanistici Attuativi (PUA)	10
Art.11	Intervento mediante comparto perequativo	10
Art.12	Intervento edilizio diretto	11
Art.13	Cambiamento di destinazione d'uso	12
Art.14	Opere di urbanizzazione e standards	12
Art.15	Utilizzazione degli indici e composizione del lotto.....	13
Art.16	Modalità di lettura dei grafici di progetto.....	13
Art.17	Spazi destinati alla viabilità.....	15
Art. 17b	Varianti relative alla viabilità.....	16
Art.18	Spazi di manovra e sosta	16
Art.19	Distanze e distacchi stradali	16
Art.20	Fasce di rispetto e vincoli	17

Art.21	Disciplina d'uso del territorio comunale.....	20
Art.22	Zone prevalentemente residenziali	21
Art.23	Zona A urbana del nucleo storico-ambientale.....	22
Art.24	Zone B1 urbane sature miste (residenziali- commerciali).....	23
Art.25	Zone B2 urbane residenziali consolidate.....	25
Art.26	Zone B3 residenziali recenti di densificazione.....	26
Art.27	Zona B4 residenziale periferica.....	27
Art.28	Zone per attività produttive extra-agricole	30
Art.29	Zona D1 produttiva industriale esistente (a rischio elevato)	30
Art.30	Zona D2 del Piano di insediamento Produttivo artigianale.....	32
Art.31	Soppresso	32
Art.32	Zone per attività produttive agricole	32
Art.33	Zona E agricola	33
Art.34	Zona E1 agricola di tutela	34
CAPO V ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE.....		35
Art.35	Zona F1 per attrezzature culturali comprensoriali	35
Art.36	Zone F2 Attrezzatura assistenziale pubblica (centro anziani).....	35
Art.37	Zone F3 stazione ferroviaria	35
Art.38	Zone F4 attrezzature tecnologiche (centrale enel, isola ecologica).....	35
Art.39	Zona F5 attrezzatura cimiteriale.....	35
CAPO VI ZONE ED AREE A DESTINAZIONE SPECIALE PER ATTREZZATURE PRIVATE DI USO PUBBLICO.....		36
Art.40	Zona G1 terziaria esistente	36
Art.41	Zona G2 Attrezzature private assistenziali (centro anziani).....	36
Art.42	Zona G 3 Terziaria direzionale.....	37
Art.43	Zona G4 Servizi di distribuzione carburanti	37
Art.44	Zona G5 Nuovo polo commerciale	37
Art. 44b	– Zona G6 Attrezzature private di interesse comune	38
TITOLO V AREE PUBBLICHE		39
Art.45	Aree per attrezzature pubbliche.....	39
Art.46	Aree per istruzione (fino all'obbligo)	39
Art.47	Aree per attrezzature di interesse comune.....	39
Art.48	Attrezzature religiose	40
Art.49	Area riservata per calamità naturali.....	40
Art.50	Aree per verde pubblico attrezzato.....	40
Art.51	Aree per parcheggi pubblici	40
TITOLO VI DISPOSIZIONE FINALI E TRANSITORIE		42
CAPO I DISPOSIZIONI FINALI.....		42
Art.52	Adeguamenti igienico-funzionali	42
Art.53	Allineamento agli edifici esistenti.....	42
Art.54	Sottotetti	42

Art. 54b - Certificato energetico dei fabbricati - Protocollo "ITACA"	42
Art.55 Deroghe	43
Art.56 Edificazioni in aderenza	43
CAPO II DISPOSIZIONI TRANSITORIE.....	44
Art.57 Ampliamenti, sopraelevazioni e completamenti	44
Art.58 Norme di salvaguardia.....	44
TABELLA A.....	45
SPAZI MINIMI PER PARCHEGGIO PRIVATO DA RISERVARE NELLA AREA DI PERTINENZA DI EDIFICI ED ATTREZZATURE.....	45
TABELLA B RIEPILOGATIVA DELLA NORMATIVA DI ATTUAZIONE DEL PUC.....	49

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I GENERALITA'

Art.1 Ambito applicativo

Ai sensi della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, nonché ai sensi della Legislazione urbanistica della Regione Campania, gli interventi di trasformazione, conservazione e tutela del territorio di **CURTI (CE)**, vengono regolati dai grafici di progetto del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) e dalle presenti norme che ne costituiscono parte integrante.

Esse disciplinano:

- gli interventi edilizi diretti;
- gli interventi mediante comparti perequativi;
- gli interventi urbanistici preventivi (piani di recupero; lottizzazioni convenzionate; piani di insediamento produttivo);
- la destinazione d'uso delle aree e degli edifici;
- i limiti dell'intervento nelle zone territoriali omogenee;
- i tipi edilizi propri di ciascuna zona.

Tali norme sono sintetizzate nella "tabella riepilogativa" allegata, che ha valore sinottico e di integrazione della normativa.

Art.2 Norme generali

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi, secondo quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale.

L'esecuzione delle opere è subordinata al rilascio del *Permesso di Costruire*, salvo i casi in cui è ammessa la facoltà di presentare ~~Denuncia di Inizio Attività~~ altri titoli abilitativi¹, conformemente a quanto stabilito dallo Statuto dell'Ente, dai Regolamenti attuativi, dal Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale e dalle presenti Norme.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del piano in contrasto con i tipi edilizi e le destinazioni d'uso previsti nel P.U.C. potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme.

¹ Adeguamento alla entrata in vigore del Decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222, che abroga la Denuncia inizio attività

CAPO II INDICI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO

Art.3 Definizione degli indici urbanistici

L'edificazione e l'urbanizzazione, nel territorio comunale, sono regolate dai seguenti indici:

S.T. SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)

Per superficie territoriale si intende un'area non inferiore alla superficie minima di intervento riportata nella zonizzazione di piano e agli interventi urbanistici preventivi e comprende le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

La superficie territoriale va misurata secondo il confine di zona riportato sulle tavole grafiche di progetto, indipendentemente dalla collocazione delle aree destinate alla viabilità perimetrale alla zona, esistente o prevista dal P.U.C

S.F. SUPERFICIE FONDIARIA (mq)

Per superficie fondiaria si intende quella parte di area che risulta dalla superficie territoriale, deducendo le superfici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e, comunque, tutte le superfici a destinazione e proprietà pubblica.

La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo la minima unità di intervento diretto o quella minima necessaria alla costituzione del comparto perequativo.

SP1. SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (mq)

Comprende le aree destinate alla viabilità, spazi di sosta e parcheggi ed aree di verde primario.

SP2. SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (mq)

Comprende le aree per l'istruzione, per le attrezzature di interesse comune e per gli spazi di verde pubblico attrezzato (escluso il primario).

I.T. INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (mc/mq)

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

I.F. INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (mc/mq)

L'indice di fabbricabilità fondiaria esprime il volume massimo in mc costruibile per ogni mq di superficie fondiaria (o del comparto perequativo).

I.U. INDICE DI UTILIZZAZIONE (mq/mq)

L'indice di utilizzazione esprime la massima superficie utile lorda costruibile per ogni mq di superficie fondiaria (o territoriale in caso di intervento urbanistico preventivo).

R.C. RAPPORTO (mq/mq)

Il rapporto di copertura esprime l'aliquota massima della superficie fondiaria impegnabile dalla superficie coperta nei lotti liberi di nuova edificazione (per tutti gli interventi sull'edificazione già esistente tale parametro non è applicabile).

S.M. SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (mq)

Area minima territoriale o fondiaria (lotto minimo) richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente dalle tavole di piano come unità urbanistica per gli interventi preventivi o per la costituzione dei comparti perequativi (per tutti gli interventi sull'edificazione già esistente tale dimensione minima non è applicabile).

V.M. VOLUME EDIFICABILE MASSIMO

Volume massimo del singolo corpo di fabbrica previsto dalle norme delle diverse zone per gli interventi diretti.

Risultano poi definiti come da R.U.E.C.:

N.P. NUMERO DEI PIANI (n.)

H. ALTEZZA DEL FABBRICATO (m)

S.C. SUPERFICIE COPERTA (mq)

V. VOLUME (mc)

S.U. SUPERFICIE UTILE (mq)

D.C. DISTANZA DAI CONFINI

D.E. DISTANZA DAGLI EDIFICI

P.P. PARCHEGGIO PRIVATO

Art.4 Applicazione degli indici urbanistici

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

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

Art.5 Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso delle singole zone omogenee sono indicate secondo la simbologia che segue:

1. **AA** - Annessi agricoli
2. **AP** - Attrezzature private
3. **AQ**- Attrezzature specializzate polarizzanti, quaternarie, culturali e direzionali
4. **AS** - Attrezzature per lo spettacolo e lo svago
5. **CD** - Attrezzature commerciali per la piccola distribuzione
6. **CM** -Attrezzature per media distribuzione e centri commerciali
7. **CI** - Commercio all'ingrosso
8. **CL** - Cliniche e assistenza socio-sanitaria
9. **G** - Garages privati di uso pubblico
10. **I** - Impianti industriali
11. **LA** - Laboratori artigiani
12. **LD** - Laboratori e depositi sussidiari alle attività commerciali
13. **PE** - Pubblici esercizi
14. **R** - Residenze
15. **RA** - Residenze agricole
16. **TR** - Attrezzature ricettive a rotazione d'uso
17. **U** - Uffici privati, studi professionali

TITOLO II ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Art.6 Prescrizioni e vincoli di natura idrogeologica e geosismica

Le attività edilizie e di trasformazione territoriale previste dal Piano Urbanistico Comunale dovranno essere attuate conformemente agli studi geosismici di cui alle "*Indagini idro-sismo-geologiche*" costituenti allegato e parte integrante del presente PUC, nonché nel rispetto del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino.

Qualora dovessero sussistere incoerenze tra le previsioni grafiche e normative del presente Piano e gli studi geologici e geosismici sopra richiamati, prevalgono le indicazioni e le prescrizioni di questi ultimi.

Dovranno, in ogni caso, essere rispettate la normativa sismica vigente e tutte le prescrizioni e penalizzazioni sismiche e geologiche contenute nello studio redatto per il presente P.U.C.

Art.7 Interventi attuativi del piano

Il P.U.C. come disciplinato per ogni singola zona omogenea negli articoli che seguono, si attua mediante interventi urbanistici preventivi, mediante comparti perequativi e mediante interventi diretti.

L'intervento urbanistico preventivo mediante la formazione di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di cui all'art.26 della L.R. n.16/2004, è richiesto nelle zone residenziali da recuperare ed in quelle produttive artigianali e commerciali.

In tutte le altre zone il piano si attua o mediante comparto perequativo o con intervento edilizio diretto (in esso incluso l'eventuale "concorso di progettazione").

Art.8 Piani Urbanistici di Settore

Sono annoverati tra i Piani Urbanistici di Settore, di cui il Comune ha facoltà di dotarsi:

- Strumento di Intervento per l'Apparato Distributivo commerciale (~~l.r. n. 1/2000~~) (l.r.n.7/2020)²;
 - Piano del Colore dell'agglomerato urbano (l.r. n. 26/02);
 - Piano Illuminotecnico Comunale per la valorizzazione del Centro Storico (l.r. n. 10/02);
 - Piano Urbano del Traffico e dei Parcheggi (L. n. 122/89);
 - Piani dei Sottoservizi (PUGGS) di cui alla direttiva del Ministero dei LL.PP. (G.U. n° 58 dell'11/03/1999);
 - Piani di prevenzione dei rischi derivanti da calamità naturali (l.r. n. 16/2004);
 - Piani di contenimento dei consumi energetici (l.r. n. 16/2004);
- nonché ogni altro particolare settore oggetto della pianificazione generale.

Art.9 Intervento urbanistico preventivo

Nelle zone a intervento urbanistico preventivo la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione dei progetti urbanistici di dettaglio, consistenti in Piani di recupero, Piani di Insediamento Produttivo (PIP) o Lottizzazioni Convenzionate (L.C.), aventi valore e contenuto tecnico di piani particolareggiati e riferiti ad una intera zona individuata nelle tavole del presente P.U.C. o ad una superficie minima di intervento, fissata nelle norme delle varie zone.

² Modifica introdotta dalla entrata in vigore della Legge Regionale n.7 del 21 aprile 2020

I piani urbanistici preventivi devono rispettare le destinazioni funzionali, gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per le rispettive zone.

Detti piani oltre a rispettare le dimensioni imposte dalla normativa devono comprendere tutti i suoli, delimitati da confini di zone omogenee, onde non determinare reliquati.

L'attuazione dei piani esecutivi urbanistici è concessa con i modi ed alle condizioni riportate nel R.U.E.C..

Nei piani urbanistici esecutivi devono essere indicate le destinazioni d'uso e gli indici urbanistici fondiari di ogni singolo lotto, in modo che gli indici territoriali di progetto siano complessivamente contenuti nei valori fissati dalla presente normativa.

In particolare, i Piani Attuativi dovranno rispettare le specifiche indicazioni contenute nelle leggi, decreti o regolamenti istitutivi nazionali e regionali cui si rimanda, ed in particolare tutti gli elaborati d'indagine richiesti per i Piani attuativi dalla legge regionale n. 9/83.

Art.10 Piani Urbanistici Attuativi (PUA)

Sono Piani Urbanistici Attuativi:

- i Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, definiti in conformità dell'art. 3 della legge 5/8/1978, n. 457, degli articoli. 28 e 29 della legge 14/5/1981, n. 219.
- I Piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (P.I.P.), disciplinati dalla legge 22/10/1971, n. 865, dalla legge regionale 6/5/1975, n. 26 e da quanto previsto dal Capo V della legge regionale 20/3/1982, n. 14.
- Le Lottizzazioni convenzionate di cui all'art. 8 della legge 765/67.

Art.11 Intervento mediante comparto perequativo

Nelle zone e negli ambiti indicati nelle tavole di Piano in cui è obbligatoria la formazione dei comparti a fine perequativo, l'intervento attuativo segue le modalità e le procedure del permesso di costruire diretto, ma deve essere accompagnato da una specifica convenzione che definisce gli obblighi e gli oneri dei richiedenti.

Ai fini della costituzione del comparto, ex legge regionale n. 16/04, è necessaria la disponibilità da parte dei richiedenti di una quota edificatoria complessiva maggiore o pari al 51% del totale.

Qualora, contrariamente alle aspettative ed esigenze dell'Amministrazione solo una quota minoritaria di essi intendesse procedere all'attuazione del comparto stesso, sarà possibile ricorrere a "comparto obbligatorio" per il quale, previo invito prima a diffida poi, l'amministrazione avrà facoltà di procedere mediante espropriazione e successiva assegnazione delle aree a mezzo bando (riservato in prima fase agli espropriati e/o alla quota minoritaria).

La complessiva quota edificatoria, corrispondente alle proprietà immobiliari interessate, non comporta la unicità o continuità dei detti beni, che potranno quindi risultare anche frazionati e tra loro fisicamente separati e distanti.

In ciascuna delle zone omogenee con intervento mediante comparto perequativo viene prescritta nella presente normativa la dimensione minima del comparto e la quota delle aree per attrezzature pubbliche da cedere al Comune, comprese quelle necessarie per la realizzazione degli spazi di circolazione e sosta, a parziale scomputo della quota di contributo relativa all'incidenza delle spese di urbanizzazione.

Nella redazione del comparto la localizzazione delle dette aree pubbliche (compresa la viabilità) è prescrittiva, e non è ammissibile la loro delocalizzazione.

L'indice fondiario del comparto è riferito alla intera superficie privata in esso inclusa, prima della cessione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'edificazione, nelle zone per le quali vi è l'obbligo del comparto perequativo, è ammessa solo ad avvenuta stipula della relativa convenzione.

La individuazione e localizzazione delle aree pubbliche determinate quantitativamente secondo le percentuali stabilite dallo stesso PUC in caso di attuazione parziale possono essere oggetto di una scelta discrezionale dell'operatore anche su suoli di altri proprietari non aderenti alla richiesta di intervento (comunque tra quelle graficamente riportate nelle tavole di progetto), previa dimostrazione dell'avvenuto formale invito di partecipazione al Comparto intrapreso nei confronti di detti proprietari.

L'iter procedurale per assentire interventi con comparto perequativo (presentazione - eventualmente in tempi diversi e dai singoli titolari dei lotti fondiari-, esame e rilascio di Permessi di Costruire sui singoli lotti fondiari dovrà svilupparsi secondo i seguenti punti:

1. Istanza e presentazione di apposito "programma costruttivo" (progetto preliminare) di attuazione dell'intervento edilizio, contenente:
 - individuazione e titolarità delle aree di intervento;
 - verifica parametri urbanistici ed individuazione aree per standards e viabilità da cedere al Comune;
 - plano-volumetrico ed attribuzione dei volumi ai singoli lotti fondiari;
 - sezioni tipo degli edifici da realizzare nel comparto;
 - progetto esecutivo e particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione da eseguire;
 - schema di convenzione regolante gli obblighi e gli oneri dei richiedenti relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;
2. Esame ed approvazione programma costruttivo e schema di convenzione da parte della Giunta Comunale;
3. Rilascio autorizzazione di approvazione del comparto e sottoscrizione atto di convenzione;
4. Presentazione (in tempi diversi e dai singoli titolari dei lotti fondiari), esame e rilascio di Permessi di Costruire sui singoli lotti fondiari (tale adempimento può essere unificato alla istanza di presentazione del comparto)."

Art.12 Intervento edilizio diretto

Il Piano Urbanistico Comunale si attua per intervento edilizio diretto in tutte le zone del territorio comunale ove non è prescritto un intervento urbanistico preventivo, o un comparto.

L'intervento edilizio diretto, in coerenza con le presenti Norme e con le disposizioni del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC), è subordinato nei diversi casi al rilascio del "Permesso di Costruire" o alla presentazione ~~della "Denuncia di Inizio Attività"~~ dei titoli edilizi di cui alla Parte I, Titolo II, Capi II e III, del D.P.R. n.380/2001 e succ. mod. ed int. (Testo Unico per l'Edilizia).

Nelle zone in cui è previsto questo intervento, l'edificazione dei singoli lotti è consentita dietro rilascio del permesso di costruire, con le modalità e con gli oneri di cui al DPR 380/01 e s.m.i., e rispettando gli indici e le destinazioni d'uso previsti nella presente normativa di attuazione.

Il rilascio del permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle necessarie opere di urbanizzazione primaria o all'impegno formale del richiedente di realizzarle a propria cura e spese, nonché alla cessione gratuita, a scomputo degli oneri connessi al permesso di costruire, delle aree di uso pubblico indicate dal Piano eventualmente comprese nel lotto.

Art.13 Cambiamento di destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso dei suoli e dei fabbricati devono essere indicate nei progetti di intervento edilizio diretto con riferimento agli articoli precedenti ed alle norme per ciascuna zona e qualsiasi cambiamento di esse, se previsto dalle norme, dovrà essere subordinato al rilascio del permesso di costruire in variante.

Il tipo di intervento previsto deve essere riferito alle definizioni di cui alle tabelle parametriche regionali per la determinazione degli oneri di urbanizzazione.

CAPO II OPERE DI URBANIZZAZIONE E UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

Art.14 Opere di urbanizzazione e standards

Sono opere di urbanizzazione primaria:

le strade, la fognatura, la rete idrica e quella di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, la pubblica illuminazione, gli spazi di sosta e parcheggio pubblico ed il verde pubblico primario.

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- a) opere per la pubblica istruzione, attrezzature di interesse comune (attrezzature pubbliche culturali, sociali, religiose, ecc.), il verde attrezzato a parco, gioco e sport;
- b) opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi (collettori fognari e condotte di adduzione idrica, linee elettriche, gas, ecc.).

Il progetto del PUC definisce le superfici da destinare a standards urbanistici, come previsti dal D.M. 1444/68, dimensionandole in misura accedente quella minima di legge.

In particolare, si specifica che le zone individuate quali G3 e G5 a destinazione speciale, in quanto facenti capo, comunque, a piani esecutivi per attività produttive, dovranno essere assimilate a tal fine alle zone D del DM 02.04.68 n. 1444.

Tutti gli interventi diretti riguardanti immobili per le attività commerciali e/o direzionali dovranno assicurare la dotazione di standards pubblici prevista dal DM 02.04.68 n.1444³ (la definizione della natura dell'edificio è affidata al criterio della prevalenza della destinazione in termini di superficie utile).

Per i cambi di destinazione d'uso (anche tra tipologie diverse), l'obbligo del reperimento di aree per attrezzature integrative previste dall'art. 5 del D.M. 1444/1968 comporta la necessaria individuazione delle aree stesse nell'ambito del lotto fondiario di intervento o su aree da asservire formalmente a dette destinazioni pubbliche entro il raggio di m. 200 dal lotto stesso.

Per le attività facenti capo al commercio con esercizi "di vicinato" o assimilabili che superino la dimensione complessiva di mq 150 nell'ambito di uno stesso edificio con prevalente destinazione residenziale, vanno comunque assicurate le superfici per parcheggio pubblico previste ai sensi dall'art. 5 del D.M. 1444/1968, che potranno essere implicitamente oggetto di monetizzazione, senza il vincolo di destinazione.

La dotazione di standards pubblici prevista dal D.M. 02.04.68 n.1444³ per gli interventi diretti riguardanti immobili con prevalente destinazione ad attività commerciali e/o direzionali potrà essere oggetto di monetizzazione facoltativa a discrezione dell'Amministrazione e riguardare la sola proprietà.

³ Modifica introdotta in conformità alle segnalazioni del competente settore provinciale formulate in sede di dichiarazione di coerenza di cui alla determinazione n.40/Q del 1.12.2015.

In generale tale facoltà è sempre presente nel caso che si evidenzi l'inopportunità e la non convenienza per l'Amministrazione Comunale di acquisire mediante cessione gratuita le aree pubbliche a standards (o per la loro esigua dimensione o perché non rispondenti a requisiti di funzionalità e di economicità nella futura manutenzione, con costi non commisurati al reale godimento del bene da parte dei cittadini), mediante monetizzazione riguardante autonomamente sia la sola proprietà che il vincolo di destinazione, i cui proventi dovranno essere destinati ad una pianificazione urbanistica che individui soluzioni più idonee per la valorizzazione del sistema urbano.

Per l'applicazione di tale procedura di monetizzazione, si dovrà ricorrere alla Delibera di CC n. 17 del 24.07.2013, che definisce le regole a cui attenersi ed i relativi parametri di costo da applicare per il corrispettivo.

È necessario, comunque, precisare che la monetizzazione non è automatica ma una facoltà dell'Amministrazione e che la stessa non può ledere il rispetto dei minimi inderogabili di cui al D.M. 02.04.68 n. 1444.

Valgono in ogni caso disposizioni relative alle aree di parcheggio del vigente SIAD.

Tali ultime aree non devono considerarsi aggiuntive rispetto a quelle di cui al D.M.1444/1968, ma si assume che il maggiore dei due valori risulti comunque comprensivo dell'altro.

Tutti gli edifici, indipendentemente dalla loro destinazione, sono chiamati ad assicurare la dotazione di parcheggi privati nella proporzione indicata dalla Legge 25.03.1989 n. 122 sulla intera loro cubatura.

Si precisa comunque che la norma relativa alla dotazione delle aree di parcheggio privato di cui alla legge 24.03.1989 n. 122, in aderenza alla Circolare Ministero dei Lavori Pubblici del 28.10.1967 n. 3210:

- non si applica per i fabbricati esistenti alla data di entrata in vigore della legge n. 765/1967, fermo restando la facoltà del richiedente di assicurare, comunque, tale dotazione nei casi di interventi di ampliamento, sopraelevazioni e modifiche degli stessi;
- si applica nella misura di mq. 1 x ogni 20 mc. per i fabbricati realizzati tra il 06.08.1967 ed il 24.03.1989;
- si applica nella misura di mq. 1 x ogni 10 mc. per i fabbricati realizzati in epoca successiva all'entrata in vigore della legge n. 122/1989, compreso gli interventi edilizi di sostituzione edilizia (anche e limitatamente a quelli parziali).

Art.15 Utilizzazione degli indici e composizione del lotto

L'utilizzazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale, corrispondenti ad una determinata superficie fondiaria e territoriale, esclude una richiesta successiva di altro permesso di costruire su dette superfici, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. Tali superfici devono essere vincolate in tal senso trascrivendo il vincolo nei modi e forme di legge.

L'area di intervento può essere costituita anche da più proprietà finitime, nel qual caso il rilascio del permesso di costruire sarà subordinato alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trascrivere alla conservatoria immobiliare.

Art.16 Modalità di lettura dei grafici di progetto

Ai fini della esatta interpretazione delle indicazioni e prescrizioni dei grafici di progetto, si devono considerare quali effettivi i confini delle zone omogenee e delle aree di attrezzatura pubblica riportati nelle TAV. 13 “Attrezzature e infrastrutture di progetto” e 14 “Zonizzazione”, anche se per motivi di leggibilità della rappresentazione, detti confini sono indicati con tratti di spessore maggiorato e tra loro sfalsati.

Per i comparti i confini devono essere riconosciuti quali coincidenti con quelli delle zone al cui interno ricadono e/o delle infrastrutture che li delimitano.

TITOLO III SPAZI DI USO PUBBLICO E FASCE DI RISPETTO

CAPO I SPAZI DI USO E DI INTERESSE PUBBLICO

Art.17 Spazi destinati alla viabilità

Gli spazi destinati alla viabilità comprendono le strade e i nodi stradali.

La rappresentazione nelle tavole di progetto di Piano delle sezioni e delle tipologie stradali, è operata con la finalità di evidenziare la struttura del sistema dell'accessibilità locale, e, conseguentemente, prescinde da localizzate situazioni e/o condizionamenti urbanistici.

Il Piano, quindi, non prescrive ampliamenti stradali lungo tracciati segnati da edilizia continua sui fronti e non definisce in maniera definitiva il percorso degli assi viari di nuovo impianto.

L'indicazione grafica degli spazi della viabilità ha, quindi, valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera.

Per il medesimo motivo la zonizzazione del Piano individua i confini delle diverse zone omogenee, indipendentemente dalla eventuale presenza ed occupazione del tracciato stradale, ed è all'intera area ricadente all'interno dei detti confini di zona che va applicata la relativa normativa di attuazione.

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

- a) strade principali: con funzione di distribuzione del traffico delle strade intercomunali e di raccolta di quello delle strade urbane; sono accessibili attraverso immissioni da strade secondarie rurali e dalle strade urbane; sono da considerarsi extra urbane nelle sole tratte di attraversamento delle zone omogenee agricole: in dette tratte sono classificate del tipo D ai sensi del D.M. 1.4.68 ai fini del rispetto stradale (anche lungo il solo lato confinante con dette zone, nel caso la strada sia interposta tra esse e zone urbane);
- b) strade urbane con funzione di collegamento interno tra la viabilità principale e di servizio diretto all'insediamento; ai fini dell'arretramento stradale va applicato il D.M. n. 1444/68; sono accessibili anche dai lotti con obbligo di precedenza;
- c) viabilità pedonale costituita da camminamenti percorribili esclusivamente da persone e mezzi a trazione non a motore eventualmente in aree con servitù di passaggio.

Nella zona agricola la distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale della viabilità podereale non dovrà essere inferiore a m 5,00; per le strade comunali classificate di interesse locale con apposita delibera comunale tale distanza sarà di m 10,00.

Le caratteristiche progettuali delle strade devono essere orientativamente non inferiori rispettivamente a:

- a) strade principali: due corsie carrabili di m 4,50; banchine laterali o marciapiedi pedonali di m 1,50;
- b) strade urbane: due corsie carrabili di m 3,00; marciapiedi pedonali di m 1,50;
- c) pista pedonale: sezione variabile.

Sia le sezioni carrabili che quelle pedonali possono essere derogate in ragione dei condizionamenti locali di attraversamento.

Art. 17b Varianti relative alla viabilità

L'indicazione specifica e puntuale nel PUC di alcuni tracciati viari, ed in particolare dei percorsi pedonali nell'ambito del centro storico e dei percorsi carrabili di connessione tra l'area a monte ed a valle della Statale Appia, in ragione della particolare complessità e delicatezza, è rinviata ad appositi dettagliati progetti infrastrutturali dell'Amministrazione, che verifichino puntualmente la fattibilità delle realizzazioni ed il loro inserimento in un tessuto consolidato.

Tali progetti avranno valore normativo di variante automatica al PUC, senza la necessità di formalizzazione procedurale, rientrando già attualmente come linee guida di intervento nel disegno complessivo della viabilità.

Art.18 Spazi di manovra e sosta

Oltre agli spazi per parcheggio pubblico indicati quali opere di urbanizzazione primaria dal piano, vanno previsti, quali annessi alla viabilità pubblica, gli spazi necessari per la sosta, la manovra e l'accesso degli autoveicoli, secondo le indicazioni di cui al R.U.E.C.

La viabilità privata di servizio condominiale tra più immobili è suscettibile di legittimo utilizzo dell'area relativa ai fini dell'applicazione degli indici di edificabilità fondiaria.

Si specifica, in merito, che nelle tavole di piano, sono evidenziate graficamente solo le strade pubbliche di progetto e non è differenziata la natura giuridica di quelle esistenti.

CAPO II DISTANZE E FASCE DI RISPETTO

Art.19 Distanze e distacchi stradali

Le strade esistenti ricadenti nel territorio comunale, non specificatamente indicate nelle tavole di piano, sono classificate e regolate secondo le disposizioni dei D.M. 1.4.1968 e 2.4.1968, della legge regionale 14/1982 e del Codice della strada.

In particolare, lungo la Strada Statale Appia il distacco minimo dei fabbricati è stabilito in m 10,00.

Nelle zone urbane in cui sono previste opere singole di sostituzione edilizia e costruzioni di nuovi fabbricati, le distanze tra fabbricati e confini di proprietà privata, tra fabbricati e fabbricati anche se siano interposte strade, vanno computate seguendo i criteri esposti nel R.U.E.C., (fatte salve le disposizioni riferiti a normative nazionali abrogate).

L'altezza del fabbricato su strada non può superare 1,5 la distanza fra i fabbricati tra i quali è compresa la strada.

In ragione delle caratteristiche del tessuto insediato della zona B4, per la sola viabilità indicata dal PUC quale "Strade di distribuzione" è possibile un arretramento minimo di 5,00 m delle nuove edificazioni rispetto al filo stradale.

Ai fini delle distanze le cabine elettriche pubbliche e private sono chiamate al rispetto dell'art. 873 del Codice Civile.

Per tutte le aree ricadenti nel territorio comunale, esterne al perimetro delle zone residenziali, produttive e di interesse collettivo, le distanze da assumere nelle nuove edificazioni dai cigli delle strade, esistenti e previste sono fissate secondo le norme previste dagli artt. 4 e 5 del D.M. 1.4.1968.

In via transitoria, fino alla definizione progettuale dei tracciati stradali in fase esecutiva infrastrutturale, nei confronti di tutte le strade di progetto vanno assicurati per quelle di tipo extra urbano arretramenti degli edifici rispetto al ciglio stradale di m 12,00.

Nel caso in cui i lotti edificatori siano posti a confine di aree destinate ad ospitare funzioni di uso pubblico, i distacchi dai confini e dai fabbricati vanno computati in base alle norme specifiche delle singole zone.

Al riguardo si precisa che il limite di zona, per attrezzature di uso pubblico equivale a confine, indipendentemente dall'effettiva realizzazione dell'opera.

Art.20 Fasce di rispetto e vincoli

Il Piano individua una fascia di rispetto della Statale Appia della profondità di m 20,00 a partire dal ciglio stradale, quale elemento ordinatore del paesaggio urbano.

Il relativo ambito urbano va sottoposto ad un regime di conservazione e riqualificazione, così come specificato nei successivi articoli della presente NTA relativi alle singole zone omogenee ricadenti in detta fascia e, più in generale, per tutti gli interventi ricadenti in detta fascia.

Ai fini del disinquinamento visivo dell'Appia (affollamento di insegne, sovrapposizione di cartelloni pubblicitari) si rinvia al rispetto degli specifici articoli Art. ~~61, 62 e 63~~ 178, 216, 217, 218, 219 del vigente RUEC; per quanto riguarda, poi, l'armonizzazione dei colori degli edifici prospettanti sull'Appia si rinvia al rispetto dell'apposito Piano del colore, di cui all'Art. ~~53~~ 205 del vigente RUEC.

Il Piano è corredato da una specifica indagine relativa alle risorse archeologiche locali che, accanto alle aree soggette a vincolo ufficiale, individua quattro tipologie di aree nelle quali suddivide l'intero territorio comunale, graduandone le potenzialità rispettivamente con valori da 10 a 7, così come riportato nella Tav. Ar 3 alla quale si rimanda.

La regolamentazione di tutela del Piano, conseguente a tale classificazione, impone che al fine di attuare una corretta tutela del patrimonio archeologico del territorio comunale, tutti gli interventi edilizi pubblici o privati, che intacchino e prevedano modifiche del sottosuolo ovvero sottostanti gli attuali piani stradali, dovranno essere comunicati alla Soprintendenza Archeologia della Campania attendendo un tempo non inferiore a giorni 60 prima dell'inizio dei lavori perché quest'ultima esprima il parere di competenza circa le cautele ed i controlli del caso.

Qualora nel corso delle opere, dovessero emergere resti archeologici, si dovrà provvedere alla esecuzione di indagini archeologiche, i cui oneri sono da intendersi a carico della Committenza, che dovranno essere eseguite con l'assistenza di professionisti sottoposti alla preventiva approvazione della Soprintendenza.

Per tutti gli interventi ricadenti nelle zone dichiarate di interesse archeologico, ai sensi del D. Lvo n. 42/2004, nonché in quelle di interesse archeologico e di potenzialità archeologica, devono essere osservate le procedure previste dell'art. 21 e dall'art. 146 del Decreto Legislativo 42/2004 e s.m.i."

Ai sensi ~~degli artt.95 e 96 del D. Lgs. 163/2006 dell'art.25 del D.Lgs. n.50/2016~~ in materia di **archeologia verifica** preventiva **dell'interesse archeologico** e della circolare n. 10 del 15.06.2012 della Direzione Generale per le Antichità contenente le indicazioni operative in merito alle attività di progettazione ed esecuzione delle indagini archeologiche nell'ambito delle procedure di verifica preventiva dell'interesse archeologico, tutte le Opere Pubbliche di Pubblica utilità dovranno essere sottoposte preliminarmente al parere della Soprintendenza Archeologia della Campania.

Inoltre, per la salvaguardia del tracciato della antica via Appia, l'odierna via Nazionale Appia, è stata stabilita una fascia di rispetto di 200 metri entro la quale qualsiasi tipo di attività, ivi compresa l'apposizione di cartelli pubblicitari, deve essere sottoposta al preventivo parere della Soprintendenza.

Per le altre fasce di rispetto e per i vincoli valgono, poi, le seguenti disposizioni di tutela.

A) Per le fasce di arretramento stradale si rinvia all'applicazione del D.Lgs. n. 285 del 30/04/1992 modificato dal D.Lgs. n. 360 del 10/09/1993, DPR n. 495 del 19/12/1992 modificato dal DPR 16/09/1996 n. 610, nonché dalla Circolare 29/12/1997 n. 6709/97.

Nelle fasce di rispetto stradale è vietata ogni nuova costruzione o l'ampliamento di quelle esistenti.

Fanno eccezione le cabine elettriche e altri modesti manufatti simili.

È consentito, inoltre, a titolo precario e mediante apposita convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli, che non potranno essere collocati ad una distanza reciproca minore di m. 300.

Per le costruzioni esistenti sono consentite esclusivamente operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

I soli edifici rurali possono essere ampliati con incremento volumetrico del 10%, ma gli ampliamenti dovranno realizzarsi sul lato opposto della infrastruttura da salvaguardare.

Per la regolamentazione delle distanze a protezione della rete viaria all'interno ed all'esterno dell'insediamento si rinvia comunque al RUEC (e relativo allegato) costituente parte integrante del presente PUC.

B) Nelle fasce di rispetto della ferrovia non sono ammesse nuove costruzioni destinate ad abitazioni o ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico; ai sensi dell'Art. 49 del DPR n. 753/80 lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri trenta dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

C) Per le servitù di elettrodotto la distanza da osservare per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporta tempi di permanenza prolungati, è la seguente:

- metri 10 (per linee a 132 KV);
- metri 18 (per linee a 220 KV);
- metri 28 (per linee a 380 KV).

Per le linee a tensione nominale diversa, superiore a 132 KV e inferiore a 380 KV, la distanza di rispetto è calcolata mediante proporzione diretta da quelle sopra indicate.

Per linee a tensione nominale inferiore a 132 KV restano ferme le distanze previste dal D.M. 16/01/1991.

Per eventuali linee a tensione superiore a 380 KV le distanze di rispetto sono stabilite dalla Commissione Tecnica Scientifica di cui all'art. 8 del D.P.C.M. 23/04/92 n. 104.

D) La fascia di rispetto cimiteriale assoggetta le aree in essa comprese all'assoluta inedificabilità di nuove costruzioni di qualsiasi genere. È tuttavia consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti e la ristrutturazione edilizia con modifica di destinazione d'uso (eliminando quella residenziale).

La fascia di rispetto cimiteriale, nell'apposita tavola di progetto, è riportata per una profondità di 200 m; tuttavia, in ragione della richiesta di deroga che l'Amministrazione intende sottoporre alla Azienda Sanitaria Locale, in fase di attuazione del Piano, all'atto dell'eventuale concessione della deroga, tale fascia potrà essere ridotta a 100 m..

E) Nelle aree ricadenti nella fascia di rispetto del metanodotto non sono ammesse inderogabilmente nuove costruzioni

F) Nelle aree ricadenti nella fascia di rispetto dell'acquedotto non sono ammesse nuove costruzioni.

G) Nelle aree ricadenti nella fascia di rispetto dell'Industria a rischio elevato presente sul territorio, vanno rigorosamente rispettate le disposizioni del relativo Piano di sicurezza.

L'inedificabilità all'interno del perimetro delle fasce di rispetto o di servitù e l'arretramento dei corpi di fabbrica dai relativi confini non modifica la destinazione di zona dalle aree in esse comprese, nei cui confronti sono applicabili gli indici urbanistici che regolamentano la zona stessa.

In tutte le fasce di rispetto o di servitù sono ammesse destinazioni a coltivazioni agricole, o a sistemazioni a verde, percorsi pedonali e carrabili, parcheggi ed opere di urbanizzazione, nonché sistemazioni temporanee in caso di calamità naturali.

Nelle aree e per gli edifici assoggettati al vincolo paesistico e storico-artistico ed archeologico, ogni intervento va sottoposto a preventiva approvazione del competente organo di tutela, ai sensi del Decreto legislativo n. 42 del 22.01.2004/22.01.2004, G.U. 24.02.2004

In tutte le zone omogenee assoggettate ai vincoli indicati nella apposita tavola grafica di Piano, ogni intervento va sottoposto a preventiva approvazione dei competenti organi di tutela.

In particolare, si segnala la necessità del rigoroso rispetto delle norme dei Piani Stralcio dell'Autorità di Bacino.

In fase di progettazione esecutiva si dovrà fare particolare attenzione alle caratteristiche geologiche e stratigrafiche del sottosuolo con apposite indagini integrative di quelle idro-sismo-geologiche che corredano il Piano.

TITOLO IV ZONIZZAZIONE

CAPO I ZONE OMOGENEE

Art.21 Disciplina d'uso del territorio comunale

La disciplina d'uso di tutte le aree del Comune è definita nelle TAV. 13 "Attrezzature e infrastrutture di progetto" e TAV. 14 "Zonizzazione" in scala 1: 2.000.

I parametri urbanistici ed edilizi di ciascuna zona territoriale omogenea sono stabiliti nei successivi articoli.

Le classificazioni del territorio comunale sono articolate per zone secondo la seguente identificazione:

1. Zone residenziali
 - zone di interesse storico-ambientale (A)
 - zone sature e di densificazione (B)
2. Zone per attività produttive extra agricole
 - zone industriali esistenti (D)
 - zone per insediamenti produttivi (D)
3. Zone agricole
 - zona agricola semplici e di tutela (E)
4. Zone di interesse generale
 - zone per attrezzature tecnologiche (F)
 - zona per attrezzatura cimiteriale (F)
 - zona per attrezzature culturali (F)
5. Zone a destinazione speciale
 - zone private di servizi terziari (G)
 - attrezzature private di pubblica utilità (G)

A tali classificazioni funzionali si sovrappongono localmente le seguenti:

Fasce di rispetto

- Fascia di rispetto cimiteriale
- Fascia di rispetto elettrodotto
- Fascia di rispetto stradale
- Fasce di rispetto acquedotto e metanodotto

CAPO II ZONE RESIDENZIALI

Art.22 Zone prevalentemente residenziali

In tali aree sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenza, commercio, artigianato, pubblici esercizi, uffici e servizi pubblici e privati, studi professionali e di rappresentanza, locali per associazioni politiche, sindacali, culturali, assistenziali e religiose, servizi di carattere locale, attività culturali e ricreative, e tutte le attività necessarie e complementari alla residenza.

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente a funzioni abitative. Sono esclusi: depositi, magazzini di merce all'ingrosso, industrie, laboratori per l'artigianato con macchinari che producono rumore o odore molesto, stalle, porcilaie, scuderie, pollai e ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Sono ammesse stazioni di servizio e officine di riparazione per autoveicoli, purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari ad almeno 5 volte la superficie utile dell'officina e comunque non inferiore a mq. 75.00.

Nelle norme che seguono, ove non vengono riportate specifiche ed esplicite indicazioni integrative, la tipologia degli interventi ammessi zona per zona (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica), è definita ai sensi del DPR 380/01.

Ai sensi della Circolare Min. Infrastrutture e Trasporti 07.08.2003 n.4174, recante *Chiarimenti interpretativi riguardo al D.P.R. n.380/01 e s.m.i.*, per gli edifici esistenti per i quali è consentita la ristrutturazione edilizia, comprensiva della demolizione e ricostruzione, la volumetria esistente opportunamente documentata va conservata, ancorché con contestuale incremento della superficie utile.

Si aggiunge a tali definizioni quella della “sostituzione edilizia”, intesa come insieme sistematico di opere che portano alla creazione di un organismo edilizio parzialmente o totalmente difforme dall'originario, mediante demolizione ricostruzione, a parità di cubatura ma con possibilità della modifica della sagoma planivolumetrica e dell'area di sedime.

E' opportuno specificare che la valutazione del “volume preesistente” richiamata in tutti gli articoli e zone omogenee delle presenti NTA relativamente a ristrutturazioni, sostituzioni e/o incrementi percentuali, nelle varie zone va intesa nei termini della cubatura risultante dal conteggio della intera sagoma plani volumetrica; naturalmente le nuove capacità volumetriche assentibili in questi casi, così come per eventuali ampliamenti conseguenti all'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria, andranno computate secondo la regolamentazione attualmente vigente.

Tali interventi dovranno rispettare le sole condizioni che l'altezza risultante non superi quella consentita dalla norma di zona e che vengano osservate le distanze dai fabbricati e dai confini relativi

Ai sensi della Legge 457/78 vanno intese quali zone di degrado del patrimonio edilizio esistente quelle ricadenti all'interno della zona omogenea nel seguito definita A.

Nelle zone omogenee nel seguito definite B, l'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria articolato tra uso abitativo e funzioni non specificamente abitative ma ad esse connesse (attrezzature private, attrezzature culturali e direzionali, attrezzature per lo spettacolo e lo svago, attrezzature commerciali, laboratori artigiani e sussidiari alle attività commerciali, pubblici esercizi, uffici privati e studi professionali, depositi) riguarda esclusivamente le nuove edificazioni su lotti liberi.

In tutte le zone residenziali è concessa per gli edifici da demolire ai fini della creazione di nuove strade o per determinare allargamenti e allineamenti stradali, la ricostruzione con incremento volumetrico del 20% del preesistente relativo alla parte di edificio demolito, con possibilità di deroghe relativamente al rapporto di copertura ed alle altezze vigenti in zona.

Nel caso del ricorso a comparti perequativi, la volumetria consentita dagli indici di fabbricabilità deve intendersi riferita alle sole cubature private, con esclusione di quelle relative alle attrezzature pubbliche.

~~I Comparti perequativi individuati con i n. 4, 8 e 9 sono riservati all'Edilizia Residenziale Sociale (ERS).~~ **La previsione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), nella misura pari al 30% del dimensionamento complessivo di edilizia abitativa, è ripartita in misura proporzionale nei comparti perequativi individuati con i numeri da 1 a 9⁴**

I parcheggi inerenti alle costruzioni private e pubbliche vanno previsti secondo la tabella A allegata.

Art.23 Zona A urbana del nucleo storico-ambientale

Il territorio comunale di Curti è qualificato dalla presenza di un nucleo antico di interesse storico-ambientale e pertanto individuato per la conservazione e la tutela.

La zona è identificata quale nucleo originario dell'abitato, da salvaguardare nella sua tessitura insediativa, e sarà oggetto di interventi attuativi diretti, con possibilità di modificazione di destinazione d'uso ed incremento di superficie utile e di Piani di recupero nei casi nei quali si manifesti l'opportunità di interventi unitari volti al risanamento conservativo, per garantire la riqualificazione e la funzionalità degli edifici, alla riutilizzazione sociale delle strutture più importanti ed alla creazione di aree pubbliche attrezzate.

Per gli edifici storico-artistici è in ogni caso imposto il restauro conservativo.

La classificazione degli edifici con caratteristiche di rilievo storico-artistico verrà operata in fase di gestione del Piano con apposita delibera della Giunta Comunale.

Nella fase transitoria in attesa di detta deliberazione si farà capo per l'individuazione degli edifici storico-artistici al Piano di Recupero (ancorché non più vigente) nel quale erano indicati i fabbricati da assoggettare a restauro e risanamento conservativo.

L'Ufficio Tecnico ha comunque la facoltà di derogare nei casi di particolare evidenza della mancata necessità del ricorso ad interventi di restauro.

Sono ammesse operazioni di ristrutturazione edilizia, o anche sostituzioni edilizie a parità di volume, nel rispetto dei tracciati viari, a condizione che siano utilizzati materiali e tecniche edilizie sostenibili e per la riduzione del dispendio energetico.

Se dalla ristrutturazione o dalla sostituzione edilizia dovesse risultare un aumento della superficie utile, tale aumento non potrà avere destinazione residenziale che nella misura del 50%.

È vietata la destinazione residenziale ai piani terra prospettanti con vedute su spazi pubblici.

⁴ Modifica introdotta in conformità alle prescrizioni dettate dal competente settore provinciale in sede di dichiarazione di coerenza di cui alla determinazione n.40/Q del 1.12.2015.

Al fine di incentivare il recupero e il riutilizzo degli edifici degradati o abbandonati, è consentito il cambio della destinazione d'uso originaria dei locali situati ai piani terra, compresi i vani aventi accesso da cortili interni e androni, in destinazione a garages, commerciale o terziaria in genere (funzioni sociali, espositive, ricreative) da attuarsi mediante modalità di perequazione tipologica: le ristrutturazioni o sostituzioni edilizie che provvedono a dette modifiche di destinazione d'uso, possono usufruire di un incremento volumetrico pari a quello oggetto della modifica, in deroga al limite di incremento di superficie utile.

Al fine della ricomposizione delle cortine edilizie fronteggianti le strade, è altresì consentita per i coppi di fabbrica aventi entrambi i lotti confinanti lungo la via pubblica già edificati, le sopraelevazioni che ne determinano l'allineamento alla quota del più basso dei detti adiacenti fabbricati.

È d'obbligo il rispetto delle caratteristiche costruttive o di decoro tipiche dell'ambito urbano di appartenenza.

Non sono consentite nuove costruzioni sulle aree libere.

Nella zona l'Amministrazione ha la facoltà di individuare piani di recupero di iniziativa pubblica (fermo restando in via preliminare la possibilità di attuazione da parte dei privati).

Tali piani (che potranno anche essere proposti da privati) saranno individuati in fase di gestione del P.U.C.; per essi, sino alla approvazione dei relativi progetti ed all'interno delle rispettive aree, saranno consentite esclusivamente, in via transitoria, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili.

Nei Piani di Recupero, di iniziativa privata o pubblica dell'Amministrazione, attuati mediante la ristrutturazione urbanistica, gli interventi potranno essere realizzati a parità di cubatura degli edifici oggetto di sostituzione, con un incremento percentuale del 20% a titolo di premialità, a condizione che siano utilizzati materiali e tecniche edilizie sostenibili e per la riduzione del dispendio energetico.

Prima di qualsiasi intervento dovranno essere espletate indagini geologiche e geotecniche finalizzate alla definizione puntuale della stratigrafia del sottosuolo e delle caratteristiche tecniche dei terreni almeno fino alla profondità di 30,00 metri dal piano di campagna o dal piano di posa delle fondazioni di una eventuale struttura edificanda, al fine di verificare anche l'eventuale esistenza di cavità sotterranee o riempimenti delle stesse, per valutare anche le condizioni di stabilità derivanti dall'interazione terreno-struttura.

Nelle relazioni tecniche progettuali deve essere dichiarato che sono state tenute in considerazione le risultanze della microzonazione sismica del territorio⁵.

Art.24 Zone B1 urbane sature miste (residenziali- commerciali)

Le zone, disposte in fregio alla Strada Statale Appia, risultano sostanzialmente sature e qualificate dalla presenza, ai piani bassi, di attività commerciali di livello comprensoriale connesse all'asse di attraversamento; è comunque non marginale la consistenza di carattere residenziale ai piani superiori.

Gli interventi in zona, non essendovi ulteriori spazi per nuova edificazione, riguardano la possibilità di ristrutturazione o di sostituzione edilizia; tali interventi potranno conseguire incrementi volumetrici nel limite del 15% della cubatura preesistente, e nel caso di modifica di destinazione d'uso volta ad incrementare l'entità delle attività produttive (con corrispettiva riduzione di quelle residenziali) può acquisire una premialità in termini volumetrici dell'ulteriore 10%, a condizione che siano utilizzati materiali e tecniche edilizie sostenibili e per la riduzione del dispendio energetico.

⁵ Modifica introdotta in conformità alle prescrizioni dettate dal competente Ufficio del Genio Civile con nota prot.2017.0240219

Il Piano individua una fascia di rispetto della Statale Appia della profondità di m 20,00 a partire dal ciglio stradale: all'interno di detta zona tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare, oltre a tutte le altre disposizioni di cui alla "tabella riepilogativa" allegata, anche gli allineamenti delle affacciate dei fabbricati contigui lungo la Statale, e non superare la minore delle altezze dei detti fabbricati.

Il piano in zona si attua con permesso di costruire.

Art.25 Zone B2 urbane residenziali consolidate

La zona di insediamento tradizionale quasi del tutto satura abbraccia gran parte dell'insediamento residenziale del Comune.

I caratteri insediativi sono quelli di un tessuto di notevole densità nell'uso delle superfici, ma contrassegnato da altezze dell'edificato relativamente modeste.

Lo stato manutentivo generalmente discreto non elimina la necessità di limitati interventi di ristrutturazioni edilizie di edifici precari.

Le residue poche superfici libere ed utilizzabili a fine edificatorio potranno usufruire di un indice di fabbricabilità fondiaria ad uso abitativo di ~~1,85 mc/mq~~ **1,50 mc/mq⁴**; è consentita, inoltre, l'integrazione di tale edificazione con funzioni non specificamente abitative ma ad esse connesse (attrezzature private, attrezzature culturali e direzionali, attrezzature per lo spettacolo e lo svago, attrezzature commerciali, laboratori artigiani e sussidiari alle attività commerciali, pubblici esercizi, uffici privati e studi professionali, depositi), usufruendo di un distinto indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,35 mc/mq.

Sono ammesse operazioni di ristrutturazione edilizia, o anche sostituzioni edilizie a parità di volume, a condizione che siano utilizzati materiali e tecniche edilizie sostenibili e per la riduzione del dispendio energetico.

L'indice fondiario potrà essere applicato anche per le aree cedute volontariamente, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, al Comune, per determinare i nuovi allineamenti stradali o per la creazione di attrezzature pubbliche di quartiere.

Sono ammesse altresì ristrutturazioni edilizie con possibilità di incremento delle superfici utili.

Le eventuali attività produttive già esistenti in zona possono conservare la loro destinazione e sono suscettibili di interventi di adeguamento funzionale entro il limite di un incremento volumetrico del 10% del preesistente.

È vietata la destinazione residenziale ai piani terra prospettanti con vedute su spazi pubblici, ad eccezione dei fabbricati mono o bifamiliari (tipologia a villini).

Al fine di incentivare il recupero e il riutilizzo degli edifici degradati o abbandonati, è consentito il cambio della destinazione d'uso originaria dei locali situati ai piani terra, compresi i vani aventi accesso da cortili interni e androni, in destinazione a garages, commerciale o terziaria in genere (funzioni sociali, espositive, ricreative) da attuarsi mediante modalità di perequazione tipologica: le ristrutturazioni o sostituzioni edilizie che provvedono a dette modifiche di destinazione d'uso, possono usufruire di un incremento volumetrico pari a quello oggetto della modifica, in deroga al limite di incremento di superficie utile.

Al fine della ricomposizione delle cortine edilizie fronteggianti le strade, è altresì consentita per i corpi di fabbrica aventi entrambi i lotti confinanti lungo la via pubblica già edificati, le sopraelevazioni che ne determinano l'allineamento alla quota del più basso dei detti adiacenti fabbricati.

Prima di qualsiasi intervento dovranno essere espletate indagini geologiche e geotecniche finalizzate alla definizione puntuale della stratigrafia del sottosuolo e delle caratteristiche tecniche dei terreni almeno fino alla profondità di 30,00 metri dal piano di campagna o dal piano di posa delle fondazioni di una eventuale struttura edificanda, al fine di verificare anche l'eventuale esistenza di cavità sotterranee o riempimenti delle stesse, per valutare anche le condizioni di stabilità derivanti dall'interazione terreno-struttura.

Nelle relazioni tecniche progettuali deve essere dichiarato che sono state tenute in considerazione le risultanze della microzonazione sismica del territorio⁵.

Art.26 Zone B3 residenziali recenti di densificazione

Le zone, di più recente edificazione con caratteri insediativi radi, potranno essere oggetto di interventi localizzati di integrazione ed infittimento nonché di eventuali ristrutturazioni dell'esistente.

Il piano si attua con intervento diretto mediante Permesso di costruire e, nelle aree specificamente individuate nella zonizzazione di Piano, mediante Comparto perequativo.

L'indice di fabbricabilità dei comparti, individuati dal rispettivo numero identificativo, in ragione delle aree da cedere, hanno valori variabili, che sono indicati nella allegata Tabella riepilogativa.

Per gli eventuali edifici storico-artistici è in ogni caso imposto il restauro conservativo.

Sono ammesse operazioni di ristrutturazione edilizia con possibilità di incremento delle superfici utili, o anche sostituzioni edilizie a parità di volume, nel rispetto dei tracciati viari.

Per gli interventi di ristrutturazione o sostituzione edilizia sono ammessi in deroga incrementi volumetrici, nei limiti del 10% della cubatura esistente, a condizione che siano utilizzati materiali e tecniche edilizie sostenibili e per la riduzione del dispendio energetico.

Le eventuali attività produttive già esistenti in zona possono conservare la loro destinazione e sono suscettibili di interventi di adeguamento funzionale entro il limite di un incremento volumetrico del 10% del preesistente.

È vietata la destinazione residenziale ai piani terra prospettanti con vedute su spazi pubblici, ad eccezione dei fabbricati mono o bifamiliari (tipologia a villini).

Al fine di incentivare il recupero e il riutilizzo degli edifici degradati o abbandonati, è consentito il cambio della destinazione d'uso originaria dei locali situati ai piani terra, compresi i vani aventi accesso da cortili interni e androni, in destinazione a garages, commerciale o terziaria in genere (funzioni sociali, espositive, ricreative) da attuarsi mediante modalità di perequazione tipologica: le ristrutturazioni o sostituzioni edilizie che provvedono a dette modifiche di destinazione d'uso, possono usufruire di un incremento volumetrico pari a quello oggetto della modifica.

Al fine della ricomposizione delle cortine edilizie fronteggianti le strade, è altresì consentita per i corpi di fabbrica aventi entrambi i lotti confinanti lungo la via pubblica già edificati, le sopraelevazioni che ne determinano l'allineamento alla quota del più basso dei detti adiacenti fabbricati.

Sono consentite nuove costruzioni sulle aree libere non ricadenti nei comparti con un indice di fabbricabilità fondiaria ad uso abitativo di ~~1,70 mc/mq~~ **1,40 mc/mq⁴**; è consentita, inoltre, l'integrazione di tale edificazione con funzioni non specificamente abitative ma ad esse connesse (attrezzature private, attrezzature culturali e direzionali, attrezzature per lo spettacolo e lo svago, attrezzature commerciali, laboratori artigiani e sussidiari alle attività commerciali, pubblici esercizi, uffici privati e studi professionali, depositi), usufruendo di uno specifico indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,30 mc/mq.

È possibile usufruire di un incentivo volumetrico, ad integrazione della cubatura preesistente, per le aree trasferite gratuitamente al Comune per determinare nuovi allineamenti stradali o nuove attrezzature pubbliche nella misura di 3,0 mc per ogni mq ceduto.

Le aree libere ricadenti in zona, affidate ad intervento di nuova edificazione mediante Comparti perequativi, comprendono ambiti di espansione residenziale, integrati dai complessi di attrezzature pubbliche necessari per attenuare le gravi carenze di standards che si registrano nell'insediamento accentrato.

Il Piano si attua con intervento diretto: in caso di comparto il rilascio dei permessi di costruire e l'edificazione dei singoli lotti sono subordinati all'approvazione preventiva ed alla stipula della convenzione che costituisce parte integrante e sostanziale del progetto del comparto stesso.

L'indice di fabbricabilità esteso all'intera superficie del comparto ed i restanti parametri urbanistici ed edilizi che regolamentano i comparti sono riportati nella "tabella riepilogativa" allegata, che ha valore sinottico e normativo.

Le dimensioni minime di intervento dei vari comparti e le quote delle aree per attrezzature pubbliche che è fatto obbligo di cedere al Comune, a parziale scomputo della quota di contributo relativa all'incidenza delle spese di urbanizzazione, comprese quelle necessarie per la realizzazione degli spazi di circolazione e sosta, risultano individuate dalle perimetrazioni e dalle indicazioni grafiche della zonizzazione di Piano.

Le aree pubbliche da cedere, nel rispetto della percentuale di incidenza del loro totale sul totale della superficie della singola zona, non devono essere necessariamente contigue ai lotti fondiari di intervento.

In caso di esproprio per pubblica utilità delle aree pubbliche per opere di urbanizzazione individuate nei comparti (in caso di inerzia dei privati) le relative superfici non potranno usufruire dell'indice di fabbricabilità relativa.

Prima di qualsiasi intervento dovranno essere espletate indagini geologiche e geotecniche finalizzate alla definizione puntuale della stratigrafia del sottosuolo e delle caratteristiche tecniche dei terreni almeno fino alla profondità di 30,00 metri dal piano di campagna o dal piano di posa delle fondazioni di una eventuale struttura edificanda, al fine di verificare anche l'eventuale esistenza di cavità sotterranee o riempimenti delle stesse, per valutare anche le condizioni di stabilità derivanti dall'interazione terreno-struttura.

Nelle relazioni tecniche progettuali deve essere dichiarato che sono state tenute in considerazione le risultanze della microzonazione sismica del territorio⁵.

Art.27 Zona B4 residenziale periferica

La zona, collocata a valle dell'asse ferroviario che ne costituisce elemento di parziale separazione dal restante insediamento urbano, condivide i caratteri dell'edificato tradizionale del confinante Comune di Macerata Campania, di cui è posta in contiguità.

Detti caratteri appaiono simili a quelli registrati per la zona B2; la diversa collocazione e la relativa marginalità del complesso insediato consigliano, tuttavia di assumere per l'eventuale nuova edificazione un indice di fabbricabilità più contenuto.

Il piano si attua con intervento diretto mediante Permesso di costruire e, nell'area specificamente individuata nella zonizzazione di Piano, mediante Comparto perequativo.

L'indice di fabbricabilità del comparto, individuato dal rispettivo numero identificativo, in ragione delle aree da cedere, ha un proprio valore, che è indicato nella allegata Tabella riepilogativa.

Per gli eventuali edifici storico-artistici è in ogni caso imposto il restauro conservativo.

Sono ammesse operazioni di ristrutturazione edilizia con possibilità di incremento delle superfici utili, o anche sostituzioni edilizie a parità di volume, nel rispetto dei tracciati viari.

Per gli interventi di ristrutturazione o sostituzione edilizia sono ammessi in deroga incrementi volumetrici, nei limiti del 10% della cubatura esistente, a condizione che siano utilizzati materiali e tecniche edilizie sostenibili e per la riduzione del dispendio energetico.

Le eventuali attività produttive già esistenti in zona possono conservare la loro destinazione e sono suscettibili di interventi di adeguamento funzionale entro il limite di un incremento volumetrico del 10% del preesistente.

È vietata la destinazione residenziale ai piani terra prospettanti con vedute su spazi pubblici, ad eccezione dei fabbricati mono o bifamiliari (tipologia a villini).

Al fine di incentivare il recupero e il riutilizzo degli edifici degradati o abbandonati, è consentito il cambio della destinazione d'uso originaria dei locali situati ai piani terra, compresi i vani aventi accesso da cortili interni e androni, in destinazione a garages, commerciale o terziaria in genere (funzioni sociali, espositive, ricreative) da attuarsi mediante modalità di perequazione tipologica: le ristrutturazioni o sostituzioni edilizie che provvedono a dette modifiche di destinazione d'uso, possono usufruire di un incremento volumetrico pari a quello oggetto della modifica.

Al fine della ricomposizione delle cortine edilizie fronteggianti le strade, è altresì consentita per i corpi di fabbrica aventi entrambi i lotti confinanti lungo la via pubblica già edificati, le sopraelevazioni che ne determinano l'allineamento alla quota del più basso dei detti adiacenti fabbricati.

Sono consentite nuove costruzioni sulle aree libere non ricadenti nei comparti con un indice di fabbricabilità fondiaria ad uso abitativo di ~~1,25 mc/mq~~ **1,10 mc/mq⁴**; è consentita, inoltre, l'integrazione di tale edificazione con funzioni non specificamente abitative ma ad esse connesse (attrezzature private, attrezzature culturali e direzionali, attrezzature per lo spettacolo e lo svago, attrezzature commerciali, laboratori artigiani e sussidiari alle attività commerciali, pubblici esercizi, uffici privati e studi professionali, depositi), usufruendo di uno specifico indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,25 mc/mq.

È possibile usufruire di un incentivo volumetrico, ad integrazione della cubatura preesistente, per le aree trasferite gratuitamente al Comune per determinare nuovi allineamenti stradali o nuove attrezzature pubbliche nella misura di 3,0 mc per ogni mq ceduto.

Il Piano si attua con intervento diretto: in caso di comparto il rilascio dei permessi di costruire e l'edificazione dei singoli lotti sono subordinati all'approvazione preventiva ed alla stipula della convenzione che costituisce parte integrante e sostanziale del progetto del comparto stesso.

L'indice di fabbricabilità esteso all'intera superficie del comparto ed i restanti parametri urbanistici ed edilizi che regolamentano i comparti sono riportati nella "tabella riepilogativa" allegata, che ha valore sinottico e normativo.

La dimensione minima di intervento del comparto e la quota delle aree per attrezzature pubbliche che è fatto obbligo di cedere al Comune, a parziale scomputo della quota di contributo relativa all'incidenza delle spese di urbanizzazione, comprese quelle necessarie per la realizzazione degli spazi di circolazione e sosta, risultano individuate dalle perimetrazioni e dalle indicazioni grafiche della zonizzazione di Piano.

Le aree pubbliche da cedere, nel rispetto della percentuale di incidenza del loro totale sul totale della superficie della singola zona, non devono essere necessariamente contigue ai lotti fondiari di intervento.

In caso di esproprio per pubblica utilità delle aree pubbliche per opere di urbanizzazione individuate nei comparti (in caso di inerzia dei privati) le relative superfici non potranno usufruire dell'indice di fabbricabilità relativa.

Prima di qualsiasi intervento dovranno essere espletate indagini geologiche e geotecniche finalizzate alla definizione puntuale della stratigrafia del sottosuolo e delle caratteristiche tecniche dei terreni almeno fino alla profondità di 30,00 metri dal piano di campagna o dal piano di posa delle fondazioni di una eventuale struttura edificanda, al fine di verificare anche l'eventuale esistenza di cavità sotterranee o riempimenti delle stesse, per valutare anche le condizioni di stabilità derivanti dall'interazione terreno-struttura.

Nelle relazioni tecniche progettuali deve essere dichiarato che sono state tenute in considerazione le risultanze della microzonazione sismica del territorio⁵.

CAPO III ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE EXTRA-AGRICOLE

Art.28 Zone per attività produttive extra-agricole

In tali zone, destinate ad ospitare edifici ed attrezzature per attività artigianali, industriali e terziarie, è consentita l'installazione di uffici, laboratori, magazzini, depositi, rimesse, sale di esposizione e vendita, attrezzature sociali al servizio degli addetti e connessi all'attività produttiva, nonché l'edificazione di abitazioni per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti.

I parcheggi privati inerenti alle costruzioni vanno previsti secondo la tabella A allegata.

Per le attrezzature relative alle attività produttive terziarie, e per quelle ad esse assimilabili anche se miste a residenze (per le quali è fatto salvo quanto disposto dalla normativa tecnica di attuazione del piano SIAD), l'osservanza dell'art. 5 del D.M. n. 1444/68 è assicurata mediante determinazione nel singolo permesso di costruire delle aree necessarie.

In particolare per le attività facenti capo al commercio con esercizi "di vicinato" (o assimilabili) con superficie utile complessiva superiore ai mq 150, le aree per parcheggio pubblico potranno essere implicitamente oggetto di monetizzazione, senza il vincolo di destinazione; per le attività di dimensioni maggiori la monetizzazione potrà risultare facoltativa a discrezione dell'Amministrazione e (l'obbligatorio vincolo di destinazione la cui durata è connessa alla permanenza della destinazione produttiva).

Nelle zone produttive sono vietati gli insediamenti per attività nocive di qualsiasi genere e natura.

Nelle zone produttive di progetto va assicurata la qualità della trasformazione territoriale attraverso

- l'utilizzo di tecniche e materiali di pavimentazione che garantiscano la massima permeabilità del suolo e un efficace drenaggio superficiale nella sistemazione ambientale delle aree scoperte, evitando il rischio di infiltrazione di inquinanti nel sottosuolo;
- la piantumazione di adeguate alberature di schermatura e mitigazione di impatto lungo il perimetro del lotto d'intervento ed all'interno delle aree parcheggio;
- il rispetto delle leggi in materia di prelievi, depurazioni e scarichi, evitando prelievi da acquedotto o da falda per le acque di lavorazione, assicurando il rispetto dei parametri alle acque di scarico e prevedendo la realizzazione di adeguati impianti di depurazione, possibilmente a servizio di più industrie. ⁶

Art.29 Zona D1 produttiva industriale esistente (a rischio elevato)

La Zona D1 per attività produttive industriali ospita un impianto di stoccaggio carburanti ed è classificato di rischio elevato ai sensi degli articoli 4 e 6 del DPR n. 175/1988, e smi.

Le disposizioni urbanistiche da fare valere in zona sono quelle dettate dal relativo Piano di sicurezza dell'impianto, secondo quanto controllato ed assentito dal corrispettivo Piano di livello provinciale.

L'eventuale auspicata delocalizzazione e riconversione dell'attività è incentivata con la indicazione della regolamentazione attivabile subordinatamente al concreto e completo allontanamento dell'attività a rischio: in caso di delocalizzazione all'area potrà essere riconosciuta la destinazione di zona G1.

⁶ Modifica introdotta per adeguamento al parere espresso dall'Autorità di Bacino competente in data 28.11.2012, nota prot.8939/2012, confermato in data 19.11.2015 con nota prot.8480/2015.

Il Piano individua una fascia di rispetto della Statale Appia della profondità di m 20,00 a partire dal ciglio stradale: all'interno di detta zona tutti gli interventi edilizi eventualmente consentiti dovranno rispettare, oltre a tutte le altre disposizioni di cui alla "tabella riepilogativa" allegata, anche gli allineamenti delle affacciate dei fabbricati contigui lungo la Statale, e non superare la minore delle altezze dei detti fabbricati.

Art.30 Zona D2 del Piano di insediamento Produttivo artigianale

La zona comprende le aree necessarie per l'espansione delle iniziative economiche di carattere, artigiano, commerciale all'ingrosso e simili nonché per la delocalizzazione delle attività produttive contrastanti con la collocazione urbana.

Il piano si attua mediante intervento di iniziativa pubblica o anche privata: nel primo caso si farà ricorso ad un PIP esteso all'intera zona, nel secondo caso attraverso lottizzazione convenzionata estesa all'intera zona.

Il massimo rapporto di copertura fondiario in zona non potrà eccedere il valore di 0,5 mq/mq.

Le parti dei fabbricati non realizzate con capannoni non dovranno eccedere il piano terra e il primo piano ed un'altezza massima di m 7,50.

L'indice di fabbricabilità territoriale è fissato in 2,5 mc/mq.

L'aliquota di cubatura residenziale ammessa per ciascun intervento non potrà eccedere la percentuale del 5% della volumetria totale.

Nel PUA la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettiva, a verde pubblico o a parcheggi (escluso le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie territoriale.

Va inoltre assicurato che, ai sensi dell'art.5, comma 2, del D.I. 1444/68, nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi privati (in aggiunta a quelli di cui ~~all'art.18 della L.765/67~~ alla Legge n.122/1989⁷).

Art.31 Soppresso

CAPO IV ZONE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE AGRICOLE

Art.32 Zone per attività produttive agricole

Tali zone sono destinate all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con l'agricoltura.

L'obiettivo della valorizzazione delle aree viene perseguito attraverso la presenza dell'uomo nel territorio agricolo come elemento non di rischio o di contaminazione dell'ambiente, ma al contrario come indispensabile elemento di conservazione, meglio ancora di valorizzazione dello stato dei luoghi.

Sono consentite, se esistenti all'attualità, abitazioni rurali e annessi agricoli quali serre, stalle, silos, magazzini, depositi e locali per la conservazione e la lavorazione artigianale dei prodotti agricoli.

Il piano si attua a mezzo di permesso di costruire per eventuali interventi di ristrutturazione dell'esistente.

⁷ Adeguamento alla disciplina vigente in materia di parcheggi pertinenziali

Il territorio agricolo del Comune è classificato dal vigente PTCP di Caserta quale “aperto complementare alla città” è destinato ad attività rurali in regime di inedificabilità, salvo il recupero dell'edilizia esistente.

La realizzazione di serre di coltura è regolata dalle leggi regionali n. 8/1995 e n. 7/1996 e **Regolamento regionale 6 dicembre 2013, n. 8⁸**.

Art.33 Zona E agricola

La zona è destinata all'esercizio delle attività agricole dirette ed ad esse connesse.

I corpi di fabbrica dovranno essere rigorosamente compatibili con detta destinazione e localizzate esclusivamente in campo aperto.

È pertanto consentita la presenza di abitazioni rurali e annessi agricoli quali stalle, silos, magazzini, depositi e locali per la conservazione e la lavorazione artigianale dei prodotti agricoli.

La zona agricola E, ai sensi dell'Art. 44 del vigente PTCP, è classificata quale “*Territorio rurale e aperto complementare alla città*”.

Il territorio rurale e aperto complementare alla città comprende le parti del territorio rurale che si sviluppano intorno all'attuale territorio urbano, segnate dalle tracce della centuriazione.

Detta previsione è finalizzata ad:

- evitare la saldatura dei preesistenti centri e nuclei edificati;
- conservare gli elementi del paesaggio rurale storico (filari, strade e sentieri, canali, fontanili) e le permanenti attività produttive agricole.

Il territorio rurale e aperto complementare alla città è destinato ad attività rurali in regime di inedificabilità, salvo il recupero dell'edilizia esistente, anche al fine di dotare tale territorio delle attrezzature essenziali senza incremento del carico insediativo.

Può altresì ospitare attrezzature di verde pubblico e spazi per attività ricreative e sportive senza nuova edificazione anche attraverso la realizzazione di un parco agricolo urbano, come previsto dalla legge della regione Campania 17/2003.

Non sono ammesse nuove costruzioni destinate ad annessi rustici, serre, allevamenti zootecnici e ad uso residenziale.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o anche di ristrutturazione dei corpi di fabbrica preesistenti (sempre che la residenza sia finalizzata al conduttore a titolo professionale della azienda agricola).

Nel caso in cui l'azienda agricola intenda praticare attività di "agriturismo", le dimensioni dell'intervento saranno conformi ai dispositivi regionali in materia ~~e quindi alla presentazione di un progetto approvato dalla Regione Campania⁹~~.

Il Piano si attua a mezzo di intervento edilizio diretto.

Gli interventi di demolizione con ricostruzione, di adeguamento igienico funzionale, di cui al presente articolo, sono assentibili esclusivamente per edifici di cui sia documentata l'utilizzazione per la conduzione agricola del fondo o per gli usi disciplinati dalla ~~L.R. n. 41/84~~ **L. R. n. 15/2008¹⁰** e L.R. n. 17/2001.

Ai fini dell'esercizio del diritto all'accorpamento dei lotti agricoli a fine edilizio, alla zona E si assegna un indice di fabbricabilità fondiaria per residenza agricola, trasferibile in altre zone di 0,03 mc/mq.

⁸ Modifica introdotta per l'entrata in vigore del regolamento regionale

È consentito il mutamento di destinazione d'uso, previo rilascio di Permesso di costruire ai sensi dell'art.2, comma 8, della L.R. n.19/2001, con l'esclusione di destinazioni non compatibili con il contesto rurale.

Per gli impianti di trasformazione agricola preesistenti in zona è consentita la ristrutturazione e l'ampliamento nella misura di cui all'art. 1 della L.R. n. 7 del 27/04/98.

Le esistenti serre di coltura sono suscettibili di manutenzione ordinaria e straordinaria, quest'ultima a condizione che siano utilizzati materiali e tecnologie sostenibili e per la riduzione del dispendio energetico.

Sono altresì consentite la realizzazione di serre di protezione delle colture orticole e/o floricole nel rispetto dei parametri, delle prescrizioni e degli indirizzi di cui alle LL. RR.n. 8/1995 e 7/1996 e **Regolamento regionale 6 dicembre 2013, n. 8⁸**, a condizione che siano utilizzati materiali e tecnologie sostenibili e per la riduzione del dispendio energetico.

Gli impianti per l'allevamento di bestiame, nonché le concimaie soggette al **D.P.R. 305/56 D.lgs. n.81/2008 ALLEGATO IV punto 6.5¹¹** devono essere ubicati ad almeno 100 ml di distanza da qualunque fabbricato esistente destinato a residenza o attività produttive o attrezzature pubbliche o private.

È inoltre consentita la realizzazione della viabilità interpodereale, con sezione, comprensiva di cunette, non superiore a ml 4 e con piazzole di interscambio a distanza adeguata in rapporto al traffico della zona.

Art.34 Zona E1 agricola di tutela

La zona riguarda aree agricole e di verde privato sottoposte a vincolo di inedificabilità al fine di tutelare le parti marginali al tessuto edificato e costituire riserva per le esigenze di eventuale futura espansione insediativa.

È consentito il ripristino degli edifici esistenti mediante singoli interventi previo rilascio del relativo titolo abilitativo. Sono sempre consentiti interventi relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria di cui alle lettere a), b) e c) dell'art.3 del D.P.R. n. 380/2001 e succ. mod. ed int..

È lecita, altresì, la trasformazione di destinazione d'uso originaria in residenziale o agrituristica.

È comunque consentita la realizzazione di gazebi, chioschi, sistemazione delle aree a verde con relative attrezzature che non comportino una superficie impegnata superiore al 10% della superficie fondiaria.

Ai fini dell'esercizio del diritto all'accorpamento dei lotti agricoli a fine edilizio, alla zona E1 si assegna un indice di fabbricabilità fondiaria per residenza agricola, trasferibile ed utilizzabile esclusivamente in altre zone E agricole, di 0,03 mc/mq.

⁹ Modifica introdotta dall'entrata in vigore della L.R. n.15/2008 e del relativo Regolamento n.18 del 28.12.2009

¹⁰ Modifica introdotta dall'entrata in vigore della L.R. n.15/2008.

¹¹ Modifica introdotta dall'entrata in vigore del D.lgs. n.81/2008

CAPO V ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

Art.35 Zona F1 per attrezzature culturali comprensoriali

La zona, caratterizzata dall'emergenze di natura architettonica del complesso edilizio di Palazzo Pascale e del giardino annesso è deputata ad assumere il ruolo ed il valore di polo culturale di elevato livello, mediante uno specifico intervento di restauro e la creazione di un piccolo "Centro congressi".

Per il complesso edilizio di Palazzo Pascale è prevista la realizzazione di un centro polifunzionale per congressi, spettacoli, mostre e manifestazioni culturali in genere.

Il complesso edilizio, che potrà ospitare anche attività integrative di servizio privato quali ricettive turistiche, commerciali e terziarie, al fine di promuovere l'architettura contemporanea e la qualità dell'edilizia pubblica, sarà definito nella sua configurazione funzionale e planivolumetrica attraverso il ricorso ad uno specifico concorso di idee e di progettazione volto al restauro del monumento.

L'intervento edilizio diretto di restauro per la zona del "Centro Congressi" è affidato tanto all'iniziativa pubblica dell'Amministrazione, quanto a quella privata, assegnando comunque alla prima valore dominante in caso di inerzia del privato.

Nel riconoscimento della valenza collettiva della realizzazione e allo scopo di lasciare ampia libertà alla creatività progettuale all'intervento non vengono assegnati parametri urbanistici od edilizi.

Art.36 Zone F2 Attrezzatura assistenziale pubblica (centro anziani)

All'esistente attrezzatura socio sanitaria, di cui viene confermata la destinazione, possono essere consentite operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia, con eventuali integrazioni volumetriche nei limiti del 10% del preesistente.

Dette operazioni, rispondenti a criteri di adeguamento funzionale, dovranno essere inquadrare in un progetto unitario, che dimostri la coerenza delle eventuali funzioni integrative con la destinazione preesistente.

Art.37 Zone F3 stazione ferroviaria

La zona che deve ospitare la nuova Stazione ferroviaria è oggetto di un recente progetto di potenziamento e sistemazione, in ragione del programma in atto di riconversione della tratta ferroviaria in metropolitana regionale.

Il Piano, pertanto, in zona fa riferimento al citato progetto.

Art.38 Zone F4 attrezzature tecnologiche (centrale enel, isola ecologica)

Le zone esistenti o di nuovo impianto, destinate ad attrezzature tecnologiche, rispettivamente, per centrale di trasformazione elettrica e per isola ecologica, sono suscettibili di interventi edilizi diretti secondo le esigenze di manutenzione, di ristrutturazione o di costruzione degli impianti.

Possono essere autorizzati nuovi manufatti ed impianti connessi alle rispettive funzioni.

Art.39 Zona F5 attrezzatura cimiteriale

In tale zona sono consentite costruzioni per servizi cimiteriali, tombe e cappelle private.

La costruzione di tombe e cappelle private è disciplinata da apposito Regolamento avente natura e contenuto di Piano Urbanistico Attuativo.

CAPO VI ZONE ED AREE A DESTINAZIONE SPECIALE PER ATTREZZATURE PRIVATE DI USO PUBBLICO

Art.40 Zona G1 terziaria esistente

Le attrezzature terziarie esistenti hanno una presenza di tipo puntuale, prevalentemente concentrata lungo la Strada Statale Appia.

Il Piano in zona si attua mediante intervento diretto.

Nelle zone G1 sono recepite e si applicano le prescrizioni del piano SIAD vigente. È consentito un rapporto di copertura di 0,5 mq/mq ed un numero di piani fuori- terra massimo (esclusi eventuali parcheggi), pari a 3 (tre).

Sono consentite oltre alle costruzioni inerenti al processo produttivo anche quelle per usi connessi, quali le abitazioni dei custodi, fabbricati per servizi, trasporti o simili, locali per l'assistenza e la ricreazione del personale, mense e simili; l'aliquota abitativa è legata all'effettivo e comprovato insediamento artigiano, da computarsi all'interno della volumetria generale concedibile, per un volume abitativo in valore assoluto non superiore a 500 mc., e comunque con una superficie utile effettiva di calpestio non superiore ad 1/3 di quella destinata all'attività produttiva.

In zona le possibilità di ampliamento riguardano sia i fabbricati preesistenti che l'espansione dei nuclei già parzialmente edificati attraverso la realizzazione, sui lotti liberi, di nuovi ed autonomi insediamenti produttivi.

Per gli interventi di sostituzione edilizia sono ammessi incrementi volumetrici, nei limiti del 10% della cubatura esistente, a condizione che siano utilizzati materiali e tecniche edilizie sostenibili e per la riduzione del dispendio energetico.

È ammessa, comunque la realizzazione di strutture provvisorie di servizio atte alla qualificazione e migliore funzionalità delle relative attività.

Sono ammesse sostituzioni edilizie con incremento di volume nei limiti della edificabilità di zona (rapporto di coperture ed altezza massima).

Il Piano individua una fascia di rispetto della Statale Appia della profondità di m 20,0 a partire dal ciglio stradale: all'interno di detta zona tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare, oltre a tutte le altre disposizioni di cui alla "tabella riepilogativa" allegata, anche gli allineamenti delle affacciate dei fabbricati contigui lungo la Statale, e non superare la minore delle altezze dei detti fabbricati.

Art.41 Zona G2 Attrezzature private assistenziali (centro anziani)

Per tali attrezzature va conservata l'attuale destinazione.

Sono consentite operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia, con eventuali integrazioni volumetriche nei limiti del 10% del preesistente, a condizione che siano utilizzati materiali e tecniche edilizie sostenibili e per la riduzione del dispendio energetico.

Dette operazioni, rispondenti a criteri di adeguamento funzionale, dovranno essere inquadrare in progetti unitari, che dimostrino la coerenza delle eventuali funzioni integrative con la destinazione preesistente.

Il Piano individua una fascia di rispetto della Statale Appia della profondità di m 20,0 a partire dal ciglio stradale: all'interno di detta zona tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare, oltre a tutte le altre disposizioni di cui alla "tabella riepilogativa" allegata, anche gli allineamenti delle affacciate dei fabbricati contigui lungo la Statale, e non superare la minore delle altezze dei detti fabbricati.

Art.42 Zona G 3 Terziaria direzionale

La zona per attrezzature terziarie e di servizi privati, nella sua articolata caratterizzazione, risulta individuata dal piano in relazione alle prossimità alla nuova stazione metropolitana.

La zona, deve caratterizzarsi quale aggregato di attrezzature produttive specializzate e di servizi qualitativamente elevati con valenza comprensoriale.

Potrà ospitare attività private di servizio in una ampia ed integrata gamma di settori quali attrezzature per lo spettacolo e lo svago, commerciali di dettaglio specializzato, studi professionali, istituti di credito, sale esposizione, pubblici esercizi, attrezzature turistico ricettive a rotazione d'uso e simili

La zona potrà ospitare quindi servizi privati terziari, commerciali, pubblici esercizi, ma le attività private potranno interessare anche funzioni di soggiorno assistito (casa-albergo) o funzioni sociali ed assistenziali (centro sociale polivalente).

Il piano si attua mediante intervento diretto relativo all'intera zona costituente complesso integrato, applicando un indice di utilizzazione fondiaria di 2,5 mq/mq.

Per le superfici fondiarie libere, è ammessa la realizzazione di strutture provvisorie di servizio atte alla qualificazione e migliore funzionalità delle relative attività.

Per gli interventi a destinazione turistico – ricettiva le norme di piano sono integrate dalle prescrizioni di cui alla L.R. 16/2000.

Per le attività direzionali e commerciali gli spazi di parcheggio dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.M. 1444/68 art. 5 comma 1 – punto 2, eventualmente incrementate della ulteriore quota prevista ai sensi della ~~L.R. 1/2000~~ **L.R. n.7/2020²**.

Nella zona G3 sono recepite e si applicano le prescrizioni del piano SIAD vigente.

Art.43 Zona G4 Servizi di distribuzione carburanti

Per attrezzature di pubblica utilità si intendono le strutture distributive di servizio per l'approvvigionamento dei carburanti ed annessi utilità.

Gli interventi previsti riguardano tutte le operazioni volte a determinare condizioni di sicurezza e le misure antinquinamento, anche mediante delocalizzazioni o nuovi impianti.

Si rinvia, per una compiuta riorganizzazione territoriale e razionalizzazione del settore ad un apposito prescritto piano settore i cui risultati potranno assumere valore di variante al presente Piano.

Le nuove realizzazioni dovranno essere eseguite con strutture di carattere semipermanente ed avere un rapporto di copertura fondiaria massima di 0,15 mq/mq; potranno ospitare servizi connessi alla distribuzione (quali pubblici esercizi e simili).

Il Piano individua una fascia di rispetto della Statale Appia della profondità di m 20,0 a partire dal ciglio stradale: all'interno di detta zona tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare, oltre a tutte le altre disposizioni di cui alla "tabella riepilogativa" allegata, anche gli allineamenti delle affacciate dei fabbricati contigui lungo la Statale, e non superare la minore delle altezze dei detti fabbricati.

Art.44 Zona G5 Nuovo polo commerciale

La zona per attrezzature terziarie e servizi privati, nella sua articolata caratterizzazione, ha la finalità di costituire un polo alternativo alla consolidata distribuzione di attività commerciali lungo la Statale.

La zona, destinata prevalentemente ad attrezzature commerciali, è identificata quale ambito connesso alla opportunità della creazione di centri organizzati di commercio specializzato per la grande distribuzione di elevata qualità, integrati a pubblici esercizi.

La zona potrà quindi ospitare servizi privati terziari, commerciali, pubblici esercizi.

Per le superfici fondiari libere, è ammessa la realizzazione di strutture provvisorie di servizio atte alla qualificazione e migliore funzionalità delle relative attività.

Per le attività direzionali e commerciali gli spazi di parcheggio dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.M. 1444/68 art. 5 comma 1 – punto 2, eventualmente incrementate della ulteriore quota prevista ai sensi della ~~L.R. 1/2000~~ **L.R. n.7/2020²**.

Il Piano si attua mediante lottizzazione convenzionata estesa ad una superficie minima di intervento non inferiore a mq 5.000, applicando un indice di utilizzazione fondiaria di 0,60 mq/mq; i restanti parametri urbanistici ed edilizi che regolamentano la lottizzazione sono riportati nella "tabella riepilogativa" allegata, che ha valore sinottico e normativo.

La quantità di spazi da riservare ad attrezzature pubbliche, da riservare all'Amministrazione dovrà risultare pari ad almeno 15% della superficie territoriale, al netto degli spazi di circolazione e sosta.

Le attrezzature pubbliche ricadenti nella zona di insediamento produttivo vanno individuate nelle aree di verde pubblico attrezzato, nei parcheggi pubblici, e nelle sedi dei servizi da rendere alla produzione.

Nella zona G5 sono recepite e si applicano le prescrizioni del piano SIAD vigente.

Art. 44b – Zona G6 Attrezzature private di interesse comune

Per attrezzature di pubblica utilità si intendono quelle generali per lo spettacolo e lo svago, commerciali per la piccola distribuzione, pubblici esercizi e simili.

Sono incluse in dette destinazioni anche le strutture distributive di servizio per l'approvvigionamento dei carburanti ed annesse utilità, per le quali valgono le medesime disposizioni di cui al precedente Art. 43.

Le nuove realizzazioni dovranno essere eseguite con strutture di carattere semipermanente ed avere un rapporto di copertura fondiaria massima di 0,15 mq/mq.

TITOLO V AREE PUBBLICHE

Art.45 Aree per attrezzature pubbliche

Le aree pubbliche riservate alle attrezzature e ai servizi pubblici di interesse locale (standards), così come previsti dal D.I. 1444/68 e dalla successiva legislazione regionale, sono individuate nel Piano nella loro estensione globale ai fini del soddisfacimento delle esigenze specifiche delle attrezzature scolastiche, di interesse comune, delle attrezzature sportive, del verde pubblico attrezzato e dei parcheggi.

La dotazione complessiva di tali attrezzature eccede ampiamente i minimi prescritti ed è individuata nella apposita tavola grafica di zonizzazione nella ripartizione tra attrezzature esistenti e di progetto, rinviando ad un apposito piano settoriale di assetto ed organizzazione degli spazi pubblici l'articolazione delle nuove aree tra le diverse tipologie di funzioni e servizi (scolastiche, di interesse comune, delle attrezzature sportive, del verde pubblico attrezzato e dei parcheggi).

Art.46 Aree per istruzione (fino all'obbligo)

Per l'edilizia scolastica esistente sono consentiti interventi secondo le norme tecniche di cui al DPR 380/01.

È altresì consentita la sostituzione edilizia per ammodernamenti ed adeguamenti alla normativa tecnica in materia di prevenzione e di sicurezza.

Per la nuova edificazione in tali aree il piano si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici:

SM: pari alle norme specifiche di edilizia scolastica per ciascun tipo di attrezzatura.

RC = 0.40 mq/mq

DE = H con minimo assoluto di m 10.00

DC = H/2 con minimo assoluto di m 5.00

PP: come da tabella A allegata.

Art.47 Aree per attrezzature di interesse comune

Le aree per attrezzature sociali di interesse collettivo, di carattere pubblico riguardano attività socio-culturali, attrezzature partecipative, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative, ecc..

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

SM: pari alle norme specifiche per ciascun tipo di attrezzatura

RC = 0.60 mq/mq

DE = H con minimo assoluto di m 10.00

DC = H/2 con minimo assoluto di m 5.00

PP: come da tabella A allegata

Le superfici scoperte dovranno interamente essere sistemate a verde o a parcheggio di pertinenza.

Costruzioni destinate ad attrezzature di interesse collettivo possono anche essere eseguite e gestite da privati (fermo restando la proprietà pubblica delle aree) mediante concessioni temporanee, con l'obbligo di asservirle ad uso pubblico regolamentato e di sistemare a giardino le aree di pertinenza alle costruzioni stesse.

Art.48 Attrezzature religiose

Ai sensi e per gli effetti della L.R. n° 9 del 05/03/90 le aree per attrezzature religiose sono state previste in misura tale da rispettare lo standard minimo di 1 mq /ab.

Tali aree, rientranti tra quelle classificabili quali attrezzature di interesse comune saranno scelte in via definitiva contestualmente all'entrata in vigore del presente strumento urbanistico generale.

In tali aree il piano si attua mediante intervento edilizio diretto, secondo i seguenti indici e parametri:

RC = 0.60 mq/mq

DE = H con minimo assoluto di m 10.00

DC = H/2 con minimo assoluto di m 5.00

PP: come da tabella A allegata

Art.49 Area riservata per calamità naturali

Ai sensi della Circolare del Ministero per il coordinamento della Protezione Civile (Circolare n.4 del D.P.C./87 del 19/02/87) vanno individuate apposite aree per insediamenti provvisori in caso di calamità naturali.

Tali aree saranno scelte in via provvisoria dopo l'adozione del PUC e in via definitiva contestualmente all'entrata in vigore del presente strumento urbanistico generale e vanno mantenute inedificate per tutto il periodo di validità del PUC.

Art.50 Aree per verde pubblico attrezzato

Nelle aree destinate al gioco dei ragazzi, alla sosta dei pedoni ed alla rete di viabilità pedonale di connessione tra residenze e attrezzature di uso pubblico sono ammesse solo opere di arredo urbano minime, e strutture provvisorie ed amovibile, attrezzature per il gioco e la sosta, chioschi e rivendite aventi caratteristiche semipermanenti e con limite volumetrico massimo di mc 20,00.

Il verde ornamentale eventualmente esistente dovrà essere conservato.

Nelle aree destinate a verde pubblico sportivo è consentita la realizzazione dei relativi impianti.

Sono ammesse le volumetrie necessarie all'esercizio delle dette attività e quelle eventuali connesse ed integrative, necessarie per potenziarne la capacità attrattiva nei confronti dell'utenza, nella misura volumetrica da definirsi volta per volta in rapporto alle attività da insediare.

In tali aree il piano si attua per intervento diretto, applicando le seguenti prescrizioni:

DE = H

DC = 10,00 m

PP = come da tabella A allegata.

Art.51 Aree per parcheggi pubblici

I parcheggi pubblici, previsti per ciascuna zona, secondo la ubicazione e/o il dimensionamento di piano, dovranno essere costituiti da aree separate dagli spazi di circolazione e sosta e da questi accessibili attraverso appositi varchi nei marciapiedi pedonali e nelle cordonature e recinzioni perimetrali.

Nelle aree di parcheggio è prescritto:

- l'utilizzo di tecniche e materiali di pavimentazione che garantiscano la massima permeabilità del suolo e un efficace drenaggio superficiale nella sistemazione ambientale delle aree scoperte, evitando il rischio di infiltrazione di inquinanti nel sottosuolo;

- la piantumazione di adeguate essenze arboree ombrelliformi di schermatura e mitigazione di impatto lungo il perimetro del lotto d'intervento ed all'interno delle aree parcheggio, con interasse tra le piante sia multiplo degli spazi di ingombro previsti per le autovetture.⁶

TITOLO VI DISPOSIZIONE FINALI E TRANSITORIE

CAPO I DISPOSIZIONI FINALI

Art.52 Adeguamenti igienico-funzionali

Per gli adeguamenti igienico-funzionali è possibile prevedere per i fabbricati esistenti alla data di adozione del piano un incremento di volume non superiore a mc 50 per ciascuna unità immobiliare e comunque non oltre il 10% della cubatura esistente, destinato alla realizzazione di impianti e servizi delle abitazioni se questi risultano inesistenti o insufficienti.

Tale norma è applicabile a condizione che siano rispettati i relativi indici DE e DC.

Art.53 Allineamento agli edifici esistenti

Al fine della ricomposizione delle cortine edilizie fronteggianti le strade gli edifici da realizzare su lotti aventi già edificati entrambi i confini che delimitano quello sulla via pubblica, possono rispettare l'allineamento determinato dalla congiungente il filo dei fabbricati esistenti sui confini del lotto, anche se la congiungente risulti a distanza inferiore a quella minima prescritta dalle norme in rapporto alla larghezza della sede stradale.

L'allineamento stradale può, inoltre essere consentito anche nel caso che la distanza tra i due edifici esistenti, anche se non collocati sui confini del lotto, non superi i 50 mt e non siano frapposti ulteriori corpi di fabbrica.

Tali norme sono applicabili solo nelle zone A e B.

Art.54 Sottotetti

È sempre ed in ogni zona omogenea consentita la realizzazione di sottotetti, quali volumi tecnici non aventi carattere di abitabilità, con il ricorso al titolo abilitativo della ~~Denuncia-Inizio Attività~~ **Segnalazione Certificata Inizio Attività¹**.

Art. 54b - Certificato energetico dei fabbricati - Protocollo "ITACA"

Tutti gli edifici residenziali di nuova costruzione o radicalmente ristrutturati (con titoli abilitativi successivi al 08.10.2005) hanno l'obbligo ai sensi del Dlgs 192/2005 e ss.mm.ii.di dotarsi del Certificato energetico redatto con i contenuti minimi di cui allo schema riportato nell'allegato 5 delle "Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica" approvate con Decreto Ministero dello Sviluppo Economico il 26 giugno 2009.

Per le nuove progettazioni edilizie, ai fini della sostenibilità ambientale ed energetica, per orientare le scelte verso soluzioni finalizzate al risparmio di risorse naturali e alla qualità abitativa, secondo i principi della sostenibilità energetico ambientale in chiave prestazionale di sostenibilità il ricorso alla elaborazione del "Protocollo ITACA" è facoltativo, ma da incentivare adeguatamente con provvedimento dell'Amministrazione.

Le modalità di attuazione del Protocollo ITACA faranno riferimento alle "Linee guida per la valutazione della sostenibilità energetico-ambientale degli edifici in attuazione della L.R. n. 19/2009 così come modificata dalla L.R. n. 1/2011".

Art.55 Deroghe

Interventi singolari ed esigenze specifiche nella realizzazione di strutture edilizie possono dar luogo in tutte le zone omogenee individuate dal P.U.C., a richieste e concessioni di deroghe alla normativa localmente vigente, previa adeguata giustificazione degli istanti.

Ai sensi degli articoli 14 e ~~20, comma 10~~¹², del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. (Testo Unico Edilizia), il Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente la destinazione ed i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione del presente strumento urbanistico generale e degli strumenti esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui al D.M. 2 aprile 1968 n.1444.

Art.56 Edificazioni in aderenza

In tutte le zone è consentita la costruzione sul confine, ma solo in aderenza ad edifici preesistenti o nel caso di formale impegno, da esibire all'Amministrazione da parte dei confinanti, di contestuale edificazione in aderenza dei due fabbricati dei lotti contigui.

¹² Modifica introdotta dall'adeguamento al DPR n.380/2001 vigente

CAPO II DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art.57 Ampliamenti, sopraelevazioni e completamenti

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del presente P.U.C. è consentito, in deroga alle disposizioni vigenti, per la zona, un eventuale incremento della cubatura, sempre che l'altezza risultante non superi quella consentita dalla norma di zona e si rispettino le distanze dai fabbricati e dai confini relativi.

Detto eventuale incremento volumetrico dovrà essere comunque contenuto entro il limite del 20% del preesistente.

Tale norma è applicabile per una sola volta e non oltre il termine di anni 3 dalla data di approvazione del P.U.C.

Allo scopo di eliminare all'interno del tessuto urbano (zone A e B) le brutture costituite dalla presenza di edifici incompleti ed al rustico a causa della sospensione dei lavori, è consentito il completamento e l'ultimazione dei manufatti nei limiti dell'involuppo delle strutture esistenti.

Art.58 Norme di salvaguardia

Tra l'adozione del P.U.C. e la data della sua entrata in vigore e comunque non oltre ~~5 (cinque) anni~~ **1 (uno) anno**¹³ dalla data di adozione sono sospese:

- l'abilitazione alla realizzazione di interventi edilizi in contrasto con la disciplina contenuta nel nuovo piano;
- l'approvazione di strumenti di pianificazione subordinati che risultano non compatibili con il piano.

Conservano la loro validità, fino alla decadenza dei loro termini temporali di inizio ed ultimazione dei relativi lavori, ~~le denunce di inizio attività (DIA) ed i permessi di costruire assentiti i titoli abilitativi formati~~¹ prima della detta data.

Eventuali interventi di varianti di permessi di costruire già rilasciati seguono la regolamentazione del previgente P.R.G. per un periodo triennale dalla data del rilascio; ~~a tal fine, ai sensi della nuova normativa vigente (c.d. decreto del fare), i termini di inizio e ultimazione dei lavori restano prorogati di anni 2 a partire dalla data di rilascio del relativo titolo abilitativo~~¹⁴.

¹³ Adeguamento all'articolo 10 della Legge regionale n.16/2004

¹⁴ Estensione di validità derivante dal DL 69/2013 (Decreto del Fare), non più efficaci

TABELLA A

SPAZI MINIMI PER PARCHEGGIO PRIVATO DA RISERVARE NELLA AREA DI PERTINENZA DI EDIFICI ED ATTREZZATURE

Destinazione d'uso degli edifici e superfici di parcheggio

- residenziale turistica a rotazione d'uso
mq 80 ogni 100 mq di SU con minimo di 8 mq/posto letto
- attrezzature religiose
mq 250 ogni 100 mq di SU
- magazzini di deposito
mq 30 ogni 100 mq di SU
- teatri, cinematografi, luoghi di svago, impianti sportivi
mq 10 ogni posto di capacità dell'impianto
- impianti industriali e artigianali
mq 40 ogni 100 mq di SU
- scuole dell'obbligo
mq 50 per aula
- ambulatori, uffici pubblici, attrezzature di interesse comune
mq 50 ogni 100 mq di SU

Tabella riepilogativa della Normativa di Attuazione per il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) del Comune di Curti (CE)

LEGENDA

INDICATORI URBANISTICI

IT - Indice di fabbricabilità territoriale

IF - Indice di fabbricabilità fondiaria

IU - Indice di utilizzazione

RC -Rapporto di copertura

H - Altezza massima

NP - Numero dei piani

VM – Volume massimo

SM - Superficie minima di intervento

DC - Distanza dai confini

DE - Distanza dagli edifici

DESTINAZIONI D'USO

AA - Annessi agricoli

AP - Attrezzature private (quali ad esempio ludoteche, scuole materne, scuole dell'infanzia, scuole elementari, ecc.)

AQ - Attrezzature specializzate polarizzanti, quaternarie, culturali e direzionali

AS - Attrezzature private per lo spettacolo, lo svago e sportive

CD - Attrezzature commerciali per la piccola distribuzione

CM - Attrezzature per media distribuzione e centri commerciali

CI - Commercio all'ingrosso

CL - Cliniche e assistenza socio-sanitaria

G - Garages privati di uso pubblico

I - Impianti industriali

LA - Laboratori artigiani

LD - Laboratori e depositi sussidiari alle attività commerciali

PE - Pubblici esercizi

R - Residenze

RA - Residenze agricole

TR - Attrezzature ricettive a rotazione d'uso

U - Uffici privati, studi professionali

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

PC – Permesso di costruire

CM – Permesso di costruire con comparto

CP – Concorso di Progettazione

PdR – Piano di Recupero

PIP – Piano di insediamento produttivo

RC – Regolamento Cimiteriale

NOTA:

In tutte le zone sono vietate le nuove costruzioni a muro cieco su confine (ad eccezione dei lotti che presentano già allo stato edificazione a confine); sono ammesse edificazioni in aderenza a fabbricati preesistenti o, in caso di nuovi edifici, previo accordo formale tra i confinanti, da notificare al Comune, con impegno relativo ai termini temporali di realizzazione dei due immobili contigui; le distanze DC e DE prescritte nelle varie zone possono essere derogate quando riferite ad edifici compresi in piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

Per gli interventi di ampliamenti e sopraelevazione di fabbricati esistenti è consentita la distanza minima tra fabbricati pari ad 1/4 dell'altezza del fabbricato più alto e comunque non minore di 3 mt. nel caso di pareti non finestrate o pareti cieche. In ogni caso il fabbricato dovrà essere posto ad una distanza non inferiore a mt. 1,50 dal confine

Per gli interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica di fabbricati esistenti è consentita la ricostruzione fedele delle singole facciate alle distanze esistenti da edifici fronteggianti qualora inferiori a quelle prescritte per le nuove edificazioni dalla normativa vigente.

TABELLA B RIEPILOGATIVA DELLA NORMATIVA DI ATTUAZIONE DEL PUC																
ZONA	DENOMINAZIONE	IT (mc/mq)	IF (mc/mq)	RC (mq/mq)	H (m)	NP (n.)	VM (mc)	SM (mq)	Incidenza % cessione superfici	DC		DE		DESTINAZIONE D'USO	STRUMENTO ATTUATIVO	RIFERIMENTO ART. N°
										Assoluta (m)	D/H	Assoluta (m)	D/H			
A	ZONA OMOGENEA URBANA DEL NUCLEO STORICO-AMBIENTALE	-	-	-	13,50	-	-	-	-	-	-	-	-	AP - AS - CD - G - LA - LD - PE - R - U	PC - PdR	23
B ₁	ZONA OMOGENEE URBANE SATUREMISTE (residenziali - commerciali)	-	-	-	13,50	-	-	-	-	-	-	-	-	AP - CM - CI - G - LA - LD - PE - R - TR - U	PC	24
B ₂	ZONA OMOGENEE URBANE RESIDENZIALI CONSOLIDATE E	-	1,85 1,10 - 0,35 ^[0]	-	13,50	PT+3+St	-	300	-	5,00	0,50	10,00	1,00	CD - G - LA - LD - PE - R - U	PC - CM	25
B ₃	ZONE OMOGENEE RESIDENZIALI RECENTI DI DENSIFICAZIONE	-	1,70 1,40 - 0,30 ^[0] [1][2]	0,40	10,50	PT+2+St	-	300 ^[3] 3.500 ^[3]	[4]	5,00	0,50	10,00	1,00	AP - AS - CD - CM - CL - G - LA - PE - TR - R - U	PC - CM	26
B ₄	ZONA OMOGENEA RESIDENZIALE PERIFERICA	-	1,25 1,10 - 0,25 ^[0]	0,35	10,50	PT+2+St	1200,00	300 ^[3] 3.500 ^[3]	-	5,00	0,50	10,00	1,00	CD - LA - LD - PE - R - U	PC	27
D ₁	ZONA OMOGENEA PRODUTTIVA INDUSTRIALE ESISTENTE (a rischio elevato) [5]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	I - R ^[6] - U	PC	29
D ₂	ZONA OMOGENEA DEL PIANO DI INSEDIAMENTO PRODUTTIVO ARTIGIANALE	2,50	-	0,50	7,50 ^[7]	P [7] T+1	-	[8]	[10]	-	-	-	-	AP - CM - CI - G - I - LA - LD - PE - R ^[6] - U	PIP - LC	30

^[0] Gli indici di fabbricabilità fondiaria riportati sono relativi rispettivamente il primo all'uso abitativo ed il secondo a funzioni complementari ad esse connesse, ove consentite (AP - AQ - AS - CD - CM - CI - G - LA - LD - PE - U)

^[1] L'indice di fabbricabilità fondiaria riportato è relativo solo agli interventi edilizi esterni ai comparti. I comparti, individuati dal rispettivo numero identificativo, in ragione delle aree da cedere, hanno indici di fabbricabilità variabili:

i comparti 1 e 3 if 1,2 mc/mq residenziale e 0,3 mc/mq complementare; i comparti 2, 5, 6 e 7 if 1,4 mc/mq residenziale e 0,3 mc/mq complementare; i comparti 2, 5, 6 e 7 if 1,4 mc/mq residenziale e 0,30 mc/mq complementare; i comparti 4 e 9 if 1,8 mc/mq residenziale e 0,2 mc/mq complementare; il comparto 8 if 1,6 mc/mq residenziale e 0,15 complementare i comparti 4, 8 e 9 sono riservati all'Edilizia Residenziale Sociale (ERS)

il **comparto 1** if 1,00 mc/mq residenziale e 0,3 mc/mq complementare; il **comparto 2** if 1,10 mc/mq residenziale e 0,3 mc/mq complementare; il **comparto 3** if 1,00 mc/mq e 0,30 mc/mq complementare; il **comparto 4** if 1,50 residenziale e 0,2 mc/mq complementare; il **comparto 5** if 1,10 mc/mq residenziale e 0,3 mc/mq; il **comparto 6** if 1,10 mc/mq residenziale e 0,30 mc/mq complementare; il **comparto 7** if 1,20 mc/mq residenziale e 0,3 mc/mq complementare; il **comparto 8** if 1,30 mc/mq residenziale e 0,15 mc/mq complementare; il **comparto 9** if 1,45 mc/mq residenziale e 0,2 mc/mq complementare. L'aliquota di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) è ripartita proporzionalmente tra i comparti da 1 a 9. (Modifica introdotta in conformità alle prescrizioni dettate dal competente settore provinciale in sede di dichiarazione di coerenza di cui alla determinazione n.40/Q del 1.12.2015)

^[2] L'indice di fabbricabilità per i comparti è attribuito all'intera superficie costituita dalla superficie fondiaria e da quella da cedere al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria

^[3] Dimensione minima del lotto per interventi diretti rispettivamente esterni ai comparti il primo e nei comparti il secondo

^[3] La dimensione minima per la formazione dei comparti è da considerarsi al lordo delle superfici da cedere al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria

^[4] Le superfici totali da cedere al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria risultano graficamente per ciascun comparto dalle tavole di zonizzazione; in caso di attuazione parziale (SM), le percentuali di cessione vanno assunte rispettivamente: nel 34% per il comparto 1; nel 30% per il comparto 2; nel 20% per il comparto 3; nel 35% per il comparto 4; nel 21,5% per il comparto 5; nel 13% per il comparto 6; nel 30% per il comparto 7; nel 25% per il comparto 8; nel 25% per il comparto 9 (salvo che per gli ultimi interventi attuativi che opereranno a conguaglio)

^[5] La possibilità di interventi in zona e tutti gli indicatori urbanistici sono soggetti alla preventiva approvazione del relativo piano di sicurezza da parte della Provincia

^[6] La destinazione residenziale è riservata all'abitazione per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione

^[7] L'altezza massima ed il numero dei piani sono riferiti esclusivamente alle parti dei fabbricati non realizzate con capannoni

^[8] Il PIP deve essere esteso all'intera zona. La possibilità di ricorrere a lottizzazione convenzionata nel rispetto della SM è subordinata al preventivo assenso dell'Amministrazione Comunale

ZONA	DENOMINAZIONE	IT (mc/mq)	IF (mc/mq)	RC (mq/mq)	H (m)	NP (n°)	VM (mc)	SM (mq)	Incidenza % cessione superfici	DC		DE		DESTINAZIONE D'USO	STRUMENTO ATTUATIVO	RIFERIMENTO ART. N°
										Assoluta (m)	D/H	Assoluta (m)	D/H			
E	ZONA OMOGENEA AGRICOLA SEMPLICE	-	0,03 ^[2] [3]	-	7,50	PT+3	-	-	-	10,00	-	-	-	AA - RA	PC	33
E ₁	ZONA OMOGENEA AGRICOLA DI TUTELA	-	0,03 ^[2] [3]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	AA - RA ^[4] -R	-	34
F ₁	ZONA OMOGENEA PER ATTREZZATURE CULTURALI COMPRESORIALI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	AQ - AS - CD - PE - TR	CP	35
F ₂	ZONA OMOGENEA PER ATTREZZATURA ASSISTENZIALE PUBBLICA (centro anziani)	-	-	-	-	-	-	-	-	15,00	-	-	-	CL	PC	36
F ₃	ZONA OMOGENEA DELLA STAZIONE FERROVIARIA	-	-	-	-	PT+1	-	-	-	-	-	-	-	PE	PC	37
F ₄	ZONA OMOGENEA PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE (centrale enel . Isola ecologica)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	I	PC	38
F ₅	ZONA OMOGENEA PER ATTREZZATURA CIMITERIALE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	RC -PC ^[9]	39

^[2] L'indice di fabbricabilità è riservato a residenza dell'imprenditore agricolo a titolo principale

^[3] L'indice di fabbricabilità residenziale è utilizzabile solo mediante accorpamento e con il trasferimento della volumetria in zona agricola di altro Comune

^[4] Le destinazioni residenziale e per annessi sono ammesse solo per gli edifici preesistenti con eguale precedente destinazione

^[6] Valgono le norme specifiche di edilizia scolastica per la tipologia di attrezzatura

^[7] Le caratteristiche dell'intervento consortile saranno definite di intesa tra le Amministrazioni interessate e gli operatori economici del settore

^[8] Valgono le norme relative alle specifiche esigenze di ristrutturazione o di costruzione degli impianti

^[9] I permessi di costruire devono essere disciplinati mediante apposito Regolamento Cimiteriale avente natura di Piano Urbanistico Attuativo

ZONA	DENOMINAZIONE	IT (mc/mq)	IF (mc/mq)	RC (mq/mq)	H (m)	NP (n°)	VM (mc)	SM (mq)	Incidenza % cessione superfici	DC		DE		DESTINAZIONE D'USO	STRUMENTO ATTUATIVO	RIFERIMENTO ART. N.
										Assoluta (m)	D/H	Assoluta (m)	D/H			
G ₁	ZONA OMOGENEA TERZIARIA ESISTENTE	-	-	0,50	15,00	P _{T+2}	-	-	-	5,00	0,50	-	1,00	AP - CD - CM - CI - G - LA - LD - PE - R - U	PC	40
G ₂	ZONA OMOGENEA PER ATTREZZATURA PRIVATA ASSISTENZIALE (centro anziani)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,50	-	1,00	AP - CL	PC	41
G ₃	ZONA OMOGENEA TERZIARIA DIREZIONALE ^[1]	-	2,50	0,35	13,50	P _{T+3}	-	[2]	-	5,00	0,50	-	1,00	AP - AQ - AS - CD - CM - G - PE - TR - U	PC	42
G ₄	ZONA OMOGENEA PER SERVIZI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI ^[3]	-	-	0,15 ^[4]	-	PT ^[4]	-	-	-	5,00	-	-	-	PE	-	43
G ₅	ZONA OMOGENEA PER NUOVO POLO COMMERCIALE ^[5]	-	-	0,35 ^{[6][7]}	10,50	P _{T+2}	-	5.000	15.00	-	0,50	-	-	AP - AS - CD - CM - CI - CL - G - LD - PE - TR - U	LC	44
G ₆	ZONA OMOGENEA PER ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE COMUNE	-	-	0,15 ^[4]	-	PT ^[4]	-	-	-	-	-	-	-	AP - AS - CD - G - LA - PE	PC	44b

^[1] Ulteriore parametro urbanistico da adottare in zona è l'indice di utilizzazione fondiario, pari a 0,60 mq/mq, attribuito all'intera superficie della zona

^[2] Intera zona omogenea

^[3] L'indicazione dei parametri urbanistici della zona è rinviata ad un apposito prescritto piano di settore

^[4] I parametri urbanistici riportati sono riferiti esclusivamente a strutture con carattere semipermanente

^[5] Il parametro urbanistico da adottare in zona è l'indice di utilizzazione territoriale, pari a 0,45 mq/mq da attribuire alla totale superficie fondiaria e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

^[6] Il rapporto di copertura deve essere riferito ai singoli lotti fondiari della lottizzazione

^[7] L'indice di utilizzazione fondiaria è pari a 0,60 mq/mq