

# COMUNE di SAN MARCELLINO

Provincia di Caserta

## PIANO URBANISTICO COMUNALE

Legge Regionale n°16 del 22 Dicembre 2004

Adottato con Deliberazione della Giunta Comunale n.77 del 20 agosto 2020

Rimesso in Pubblicazione con Delibera della Giunta Comunale n.125 del 01/09/2023

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_

il Progettista

R.T.P. Ing. Gennaro Pitocchi Capogruppo  
Arch. Davide Vargas  
Arch. Immacolata Lucariello  
"Pitocchi Engineering S.r.l."  
"Studio Pisani S.r.l."  
Ing. Maria Gnasso  
Geol. Giuseppe Magliocca  
Agr. Andrea Sagliocco

il Sindaco

Anacleto Colombiano

l'Autorità precedente

Ing. Michele Di Luise

l'Autorità Competente per la VAS

Geom. Giovanni Laudante

Integrazione ex art. 3 c. 4, Reg. n. 5/2011

ELABORATO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCALA

1:5000

DATA

Gennaio 2024

TAVOLA

P17

## **TITOLO I**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **CAPO I**

#### **Generalità**

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

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

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

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

- Piano Urbanistico Comunale (PUC) che si configura come lo strumento di pianificazione urbanistica generale che delinea a tempo indeterminato le scelte strategiche e i contenuti strutturali relativi alla tutela e alla valorizzazione ambientale, al riassetto e allo sviluppo del territorio comunale, in coerenza con gli esiti della Valutazione Ambientale Strategica (VAS);

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

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

Gli elaborati che compongono il PUC sono i seguenti:

RT Relazione Illustrativa

A1 Aggiornamento cartografico - schede aree negate

A2 Aggiornamento cartografico – schede aree aggiornate

A3 Planimetria del territorio comunale con indicazione dell'assetto del territorio-tutela e trasformazione del Ptcp - aggiornamento cartografico (1:5000)

#### **ELABORATI DI ANALISI**

S1 Inquadramento Territoriale (1: 25000)

S2 Planimetria del territorio comunale con indicazione dell'assetto del territorio - Tutela e trasformazione del Ptcp (1:5000)

S3 Planimetria dello stato di fatto – Infrastrutture (1: 5000)

S4 Planimetria dello stato di fatto – Risorse naturali (1: 5000)

S5 Planimetria dello stato di fatto – Vincoli (1: 5000)

S6 Planimetria dello stato di fatto – Uso agricolo del suolo (1: 5000)

- S7 Planimetria dello stato di fatto – Perimetrazione del centro storico – Quadro d’insieme (1: 5000)
- S8 Planimetria dello stato di fatto – Aree edificate - Quadro d’insieme (1:5000)
- S9 Planimetria dello stato di fatto – Classificazione del patrimonio edilizio Esistente-quadro d’insieme (1: 5000)
- S10 Planimetria dello stato di fatto – Perimetrazione dell’area edificata dal P.R.G. vigente (1: 5000)

### **ELABORATI DI PROGETTO**

- P1 PLANIMETRIA DI PROGETTO - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE - QUADRO D’INSIEME 1:5000
- P1.a PLANIMETRIA DI PROGETTO - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE SU MAPPA CATASTALE - QUADRO D’INSIEME 1:5000
- P2 PLANIMETRIA DI PROGETTO - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE (sub zona1) 1:2000
- P2.a PLANIMETRIA DI PROGETTO - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE SU MAPPA CATASTALE (sub zona1) 1:2000
- P3 PLANIMETRIA DI PROGETTO - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE (sub zona 2) 1:2000
- P3.a PLANIMETRIA DI PROGETTO - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE SU MAPPA CATASTALE (sub zona 2) 1:2000
- P4 PLANIMETRIA DI PROGETTO - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE (sub zona 3) 1:2000
- P4.a PLANIMETRIA DI PROGETTO - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE SU MAPPA CATASTALE (sub zona 3) 1:2000
- P5 PLANIMETRIA DI PROGETTO - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE (sub zona 4) 1:2000
- P5.a PLANIMETRIA DI PROGETTO - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE SU MAPPA CATASTALE (sub zona 4) 1:2000
- P6 PLANIMETRIA DI PROGETTO – STANDARDS URBANISTICI 1:5000
- P7 PLANIMETRIA DI PROGETTO – MOBILITA’ ED INFRASTRUTTURE 1:5000
- P8 PLANIMETRIA DI PROGETTO – CARTA GEOLITOLOGICA – CARATTERISTICHE SISMICHE 1:5000
- P9 NORME TECNICHE D’ATTUAZIONE
- P10 PLANIMETRIA DI PROGETTO – FASCE ALBERATE AL CONTORNO 1:5000
- P11 PLANIMETRIA DI PROGETTO – PERIMETRAZIONE DEL CENTRO ABITATO 1:5000

- P12 PLANIMETRIA DI PROGETTO – SISTEMA ECOLOGICO COMUNALE 1:5000
- P13 PLANIMETRIA DI PROGETTO – RETE URBANA DELLA MOBILITA' LENTA –  
PERCORSI PEDONALI E RETE CICLABILE 1:5000

### **Integrazione ex art.3, comma 4, Regolamento Regionale n.5/2011**

- 1.01 INTEGRAZIONE CARTOGRAFICA COMPARTO NORD EST 1:2000
- 1.02 INTEGRAZIONE CARTOGRAFICA COMPARTO NORD OVEST 1:2000
- 1.03 INTEGRAZIONE CARTOGRAFICA COMPARTO SUD EST 1:2000
- 1.04 INTEGRAZIONE CARTOGRAFICA COMPARTO SUD OVEST 1:2000
- 2 STANDARDS URBANISTICI 1:5000
- 3 MOBILITA' ED INFRASTRUTTURE 1:5000
- 4 FASCE ALBERATE AL CONTORNO 1:5000
- 5 RETE URBANA DELLA MOBILITA' LENTA 1:5000
- 6 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- 7 ATTI DI PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI (art.25 L.r. n.16/2004)

### **Articolo n°2 - Norme generali**

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

## CAPO II

### INDICI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO

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

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

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

Per superficie territoriale s'intende un'area non inferiore alla superficie minima d'intervento riportata nel piano di zonizzazione e comprende le aree per urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alle viabilità previste dal PUC (strade, nodi stradali, parcheggi, aree di rispetto) e delle strade pubbliche esistenti perimetralmente all'area.

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

Per superficie fondiaria si intende quella parte di area che risulta dalla superficie territoriale, deducendo le superfici per le opere di urbanizzazione primaria e le superfici per quelle di urbanizzazione secondaria.

La superficie fondiaria non può essere inferiore alla superficie minima del lotto.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**SUPERFICIE COPERTA (mq.)**

Area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti come balconi e sporti di gronda, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali. Sono escluse le superfici anche se non aggettanti che non costituiscono volume come appresso definito.

**SUPERFICIE OCCUPATA (mq.)**

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

**ALTEZZA DEL FABBRICATO = H**

Media delle altezze delle varie fronti.

**ALTEZZA DEI FRONTI = HF**

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

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

e la più alta delle quote:

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

**VOLUME = V**

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

**VOLUME RESIDENZIALE = VR**

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

**VOLUME ACCESSORIO = VA**

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

**NUMERO DI PIANI ABITABILI**

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

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

Categorie dei locali:

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

**A2** - Negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;

- Laboratori scientifici-tecnici servizi igienici di edifici di cure e ospedalieri;

- officine meccanici, laboratori industriali di montaggio o relativi ed attività di lavoro, cucine collettive; Parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite; Magazzini, depositi o archivi dove a permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia. Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni.

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

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

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

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia.

### **ACCESSORI (mc./mq.)**

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

### **SPAZI INTERNI PARCHEGGIO**

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

### **Articolo n°4 - Destinazione d'uso**

Le destinazioni d'uso delle singole Zone Territoriali Omogenee sono indicate in tabella secondo la simbologia seguente:

- R** residenza;
- Ra** residenza per anziani;
- H** alberghi, pensioni, ostelli, motel, pubblici esercizi;
- U** uffici pubblici e privati; studi professionali;
- C** attrezzature commerciali;
- S** attrezzature per lo spettacolo, lo Svago, lo sport;
- L** laboratori sussidiari delle attività commerciali;
- P** attrezzature d'interesse generale e zone di uso pubblico, nonché attrezzature commerciali e per lo spettacolo, lo svago e lo sport se espressamente indicate nel piano;
- A** impianti occorrenti per la conduzione dei fondi agricoli;
- F** fiera con attrezzature relative;
- I** impianti industriali
- ERS** è definito «alloggio sociale» l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente, od in vendita, che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale deve essere *"adeguato, salubre, sicuro e costruito o recuperato nel rispetto delle*

*caratteristiche tecnico-costruttive indicate agli articoli 16 e 43 della legge 5 agosto 1978, n. 457" e "deve essere costruito secondo principi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico, utilizzando, ove possibile, fonti energetiche alternative". Apposito regolamento stabilirà il metodo di calcolo del canone di locazione dell'alloggio sociale in relazione alle diverse capacità economiche degli aventi diritto, alla composizione del nucleo familiare e alle caratteristiche dell'alloggio ed altresì stabilirà le modalità e criteri per la determinazione dell'eventuale prezzo di vendita. (norma aggiunta a seguito della Conferenza di Pianificazione di cui all'art.7 del Regolamento 4 agosto 2011, n.5).*

## **TITOLO II**

### **ATTUAZIONE DEL PIANO**

#### **CAPO I**

### **ATTUAZIONE DEL PIANO**

#### **Articolo n° 5 - Modalità di attuazione del Piano**

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

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

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

#### **Articolo n°6 - L'intervento urbanistico preventivo**

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

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

La lottizzazione dev'essere sempre estesa ad un numero intero di unità di lottizzazione, che è l'unità minima d'intervento. Quando non siano state delimitate tali unità, le lottizzazioni devono sempre comprendere l'intera estensione della zona omogenea nel cui ambito si situano, quando tali zone abbiano un'area complessiva continua inferiore ai 2500 mq. e, comunque, devono comprendere, quando l'area continua della zona sia superiore ai 25.000 mq, tutti i suoli (compresi quelli indicati nel piano a destinazione d'uso pubblico) racchiusi tra confini di zone omogenee e/o strade esistenti e di progetto. L'area interessata dalla lottizzazione, a meno che non comprenda per intero una zona omogenea, non può in alcun caso essere inferiore a 10.000 mq.

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

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

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

La dotazione di spazi pubblici è fissata in quantità comunque non inferiore a 18 mq./ab., ripartite, salvo i casi che verranno esplicitamente indicati nella presente normativa, come segue;

- a) mq 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- b) mq 2,00 di aree per attrezzature d'interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici PI', protezione civile, etc.) ed altre;
- c) mq 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti. In tali zone non sono comprese le zone di rispetto;
- d) mq 2,50 di area per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'articolo n° 18 della Legge 765/67)

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

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

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

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

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

In sede di elaborazione dei piani attuativi, la verifica delle perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano, qualora queste cadano in prossimità, ma non coincidano, con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno (confini catastali di proprietà, recinzioni, fossati, edifici, limiti di zona o fasce di rispetto obbligatorie) può portare i perimetri stessi a coincidere con i suddetti elementi di suddivisione reale, senza che ciò costituisca variante al Puc.

#### **Articolo n°7 - Intervento edilizio diretto**

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

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

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

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

#### **Articolo n°8 - Cambiamento di destinazione d'uso**

Le destinazioni dei suoli e dei fabbricati devono essere indicate nei progetti di intervento diretto e qualsivoglia cambiamento delle stesse, se previste dalle norme, dovrà essere subordinato al rilascio di apposito Permesso di Costruire di variante.

#### **Articolo n°9 - Opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione primaria sono:

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

Le opere di urbanizzazione secondaria sono:

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

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

**Articolo n° 10 - L'utilizzazione degli indici e composizione del lotto**

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

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

## **TITOLO III**

### **ZONIZZAZIONE**

#### **CAPO I**

#### **ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE**

##### **Articolo n°11 - Zone destinate alla viabilità**

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

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

Le strade ricadenti nel territorio comunale, non comprese nel piano, sono classificate secondo l'art.3 del Decreto interministeriale 1 aprile 1968, n. 1404.

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

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

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

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

#### **Articolo n° 12 - Spazi di sosta e parcheggi**

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

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

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

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

TABELLA A

CARATTERISTICHE TECNICHE DELLA SEDE CARRARILE

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

CRATTERISTICHE TECNICHE DELLA SEDE CARRABILE

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

TABELLA B

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

Destinazione d'uso degli edifici	Superficie di parcheggio
residenziale	mq 1 ogni 10 mc di v
residenziale turistico a rotazione d'uso	mq 80 ogni 100 mq di SU con un minimo di 8 mq/posti tetto
supermercati e centri di vendita	per medie strutture inferiori: 80 mq ogni 100 mq di vendita per le medie strutture superiori: 150 mq ogni 100 mq di vendita

commercio di piccola distribuzione	Senza limitazione di superficie
magazzini deposito	30 ogni 100 mq di SU
cliniche private	50 ogni 100mq di SU
ristoranti, bar, ecc...	mq 100 ogni 100 mq di SU
teatri, cinematografi, luoghi di svago, impianti sportivi	mq 10 ogni posto di capacità dell'impianto
impianti industriali ed artigianali	mq 40 ogni 100 mq di superficie del lotto
uffici e studi professionali	mq 80 ogni 100 mq di superficie utile
scuole dell'obbligo	mq 50 per aula
scuole superiori	mq 40 per aula
ambulatori, uffici pubblici, attrezzature di interesse comune	mq 50 ogni 100 mq di SU

### **Articolo n°13 - Distanze e distacchi nelle varie zone**

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

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

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

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

## CAPO II

### Articolo n°14 - Zone omogenee

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

<b>ZONE</b>	<b>DENOMINAZIONE</b>
<b>A1</b>	CENTRO STORICO - RESIDENZIALE A TUTELA - RESTAURO ARCHITETTONICO - RISANAMENTO CONSERVATIVO
<b>B0</b>	RESIDENZIALE DI PRIMO IMPIANTO
<b>B1</b>	RESIDENZIALE CONSOLIDATA
<b>B2</b>	RESIDENZIALE DI RECUPERO INSEDIAMENTI ABUSIVI
<b>B3</b>	RESIDENZIALE SATURATA DALL'ESPANSIONE IN ESECUZIONE DEL PRG
<b>B4</b>	RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO
<b>C1</b>	ESPANSIONE PER LOTTIZZAZIONI INCOMPLETE
<b>C2</b>	ESPANSIONE
<b>C3</b>	ESPANSIONE P.E.E.P.
<b>C4</b>	ESPANSIONE E.R.S.
<b>D<sub>PIP</sub></b>	ZONA PIP ESISTENTE
<b>D</b>	ATTIVITA' PRODUTTIVE
<b>F1</b>	ATTREZZATURE PUBBLICHE PER VIABILITA'
<b>F2</b>	ATTREZZATURE PUBBLICHE, E.R.S. ED ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO
<b>F3</b>	ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO DI INTERESSE GENERALE
<b>F4</b>	ATTREZZATURE PUBBLICHE DI ZONA
<b>G</b>	ATTREZZATURE PRIVATE
<b>G1</b>	ATTREZZATURE COMMERCIALI PRIVATE

### **CAPO III ZONE RESIDENZIALI**

#### **Articolo n°15**

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

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

Sono ammesse stazioni di servizio e di riparazione per autoveicoli purché sia garantita una superficie di parcheggio privata pari ad almeno cinque volte la superficie utile dell'officina e purché i locali siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicano la produzione di rumori e nei quali l'esito sonoro sia contenuto in 60-70db.

Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni e modifiche e ampliamenti di qualsiasi entità devono essere osservate le norme, le prescrizioni ed i vincoli stabiliti per ciascuna zona e riportati negli articoli seguenti.

#### **Articolo n°16**

##### **Zona A<sub>1</sub> CENTRO STORICO**

RESIDENZIALE A TUTELA PER RESTAURO ARCHITETTONICO E  
RISANAMENTO CONSERVATIVO

**Zona Territoriale Omogenea "A<sub>1</sub>" centro storico** è costituita dalle parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

DESTINAZIONE DUSO:

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

INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE	mc./mq.	-
	ab./ha	-
	mc./mq.	-

#### INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA

##### ATTREZZATURE

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

ALTEZZA -

NUMERO DEI PIANI -

##### DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI:

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

##### DISTACCO MINIMO DAI CONFINI:

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

##### DISTANZE DALLE STRADE:

Nuovo codice della strada -

##### STRUMENTO DI ATTUAZIONE:

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

#### **Articolo n° 17 - ZONA OMOGENEA A1**

##### Norme particolari:

La zona omogenea A1 comprende gli aggregati di più antica formazione nei quali sono riconoscibili valori di interesse storico e ambientale.

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

Dovrà porsi particolare cautela negli interventi ammessi sugli edifici esistenti del centro storico, laddove sono permesse opere di ristrutturazione edilizia.

Tali interventi devono essere consentiti solo dopo un approfondimento ricognitivo di tutto l'edificato in modo da evitare la possibile cancellazione di episodi significativi per il patrimonio edilizio esistente. Altrettanta cautela dovrà essere posta negli interventi ammessi nelle aree a vocazione agricola mantenendo la conservazione ed il mantenimento dei valori storici, tipologici e delle tecniche costruttive tradizionali dell'esistente patrimonio edilizio urbanistico e del relativo tessuto viario.

**I piani terreni non possono essere utilizzati per residenze.**

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

Saranno consentite le eliminazioni di aggiunte prive di interesse, nonché le trasformazioni di destinazioni d'uso che non comportino le alterazioni delle sagome volumetriche.

In detti piani sarà inoltre stabilita la aliquota della volumetria da riutilizzare per l'edilizia economica e popolare secondo le disposizioni contenute nella Legge 865/71.

Nelle more, cioè fine alla formazione ed approvazione del piano particolareggiato o del piano di recupero, sono ammesse soltanto operazioni di restauro e di manutenzione ordinaria occorrenti per la salvaguardia della pubblica incolumità.

Nelle zone A1 possono effettuarsi interventi che riguardano:

- manutenzione ordinaria (D.P.R. n.380/01, articolo n° 3, lettera a);
- manutenzione straordinaria (D.P.R. n.380/01, articolo n° 3, lettera b);

- restauro e risanamento conservativo (D.P.R. n.380/01, articolo n° 3, lettera c);
- demolizione con ricostruzione vincolata;
- demolizione senza ricostruzione;
- ristrutturazione edilizia a parità di cubatura esistente e solo se definita dal Piano Urbanistico Attuativo;

## **ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Il contributo di cui all'articolo n° 3 della legge n° 10/77 non è dovuto nei casi di:

- a) manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria;
- b) restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che non comportino incremento della superficie rispetto a quella originaria e mutamento di destinazione d'uso. L'esecuzione è subordinata alla stipula della convenzione o dell'atto d'obbligo unilaterale predisposto dall'autorità Comunale;
- c) nei casi previsti dal punto b) in presenza dell'unità minima d'intervento costituita dall'alloggio o da edifici unifamiliari, quando l'incremento di superficie utile o di variazione di destinazione d'uso non superi il 30% delle rispettive superfici originarie.
- d) In tutti gli altri casi previsti ai sensi del punto g) dell'articolo n° 9 della Legge 10/77 e successive, nella misura pari alle superfici utili preesistenti.

Il contributo di cui all'articolo 3 della legge n° 10/77 è dovuto in tutti i 'casi in cui si verifica incremento di superficie utile o variazione di destinazione d'uso: nella misura dell'incremento stesso rispetto alle superfici originarie.

Nella determinazione delle superfici originarie non potranno includersi superfici non accatastate di edifici privi di licenza edilizia o concessione edilizia.

Il predetto contributo, determinato secondo Legge, dovrà essere definito nell'ambito della convenzione allegata alla concessione o al progetto di recupero.

## **OPERE DI FINITURA DELLE FACCIATE**

Nelle operazioni di ripristino delle facciate è prescritta la conservazione dei materiali esistenti in quanto visibili, nonché il rifacimento di comici e sagomature o decorazioni di cui esistano tracce individuabili. Nella revisione dei materiali di facciata debbono essere abolite le ornate e le soglie in marmo ed i rivestimenti esterni in gres,

ceramica, maiolica o similari, ovvero gli intonaci composti con scaglie di marmo, variegati o in tinta unita, nonché quelli plastificati. Sono da escludersi inoltre vernici acriliche o sintetiche o finiture con intonaci del tipo “graffiato”.

Non è ammessa la tinteggiatura parziale di un edificio. Se un edificio è diviso in più proprietà, la tinteggiatura delle facciate deve seguirne la partitura architettonica e non i confini di proprietà.

Non è ammesso evidenziare le cornici marcapiano con tinteggiature diverse da quelle delle facciate: le cornici, ove non sporgenti, possono essere evidenziate esclusivamente con finiture di intonaco.

E' prescritto l'uso di intonaco liscio o lamato, tinteggiato con i tradizionali colori pastello in uso con pigmenti naturali e comunque “tinte per Centri storici antichizzate”.

Le parti basamentali delle facciate degli edifici e dei porticati devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura e all'umidità, pertanto, è obbligatorio, almeno per una altezza di ml 1.50, l'uso di materiali durevoli.

Sono ammessi zoccoli in pietra o di intonaco colorato, eventualmente bugnato, o il rivestimento in tufo locale, pietra vesuviana, calcare martellinato, o pietra, purché realizzato con elementi in forma quadrata o rettangolare disposti a corsi orizzontali di adeguato spessore. Per le soglie e davanzali potrà utilizzarsi pietra calcarea locale non lucidata.

## **INFISSI ESTERNI**

Gli infissi esterni quando possibile, s'anno conservati. Nel caso di sostituzione, i nuovi infissi saranno delle stesse dimensioni e forma di quelli originari e ne conserveranno lo spartito quando esso sia individuabile.

I sistemi di oscuramento saranno di tipo tradizionale realizzati possibilmente in legno dipinto con esclusione di finitura trasparente del tipo “flatting”.

I colori ammessi sono:

- verde scuro;
- bianco satinato;
- testa di moro;

– beige chiaro;

Gli stessi materiali e colori valgono per gli infissi dei locali commerciali e artigianali;

Per gli edifici che, all'entrata in vigore del presente piano, risultano in contrasto col presente articolo, i proprietari hanno 12 mesi per l'adeguamento, trascorsi i quali le opere necessarie verranno eseguite dal Comune in danno agli stessi.

## **ELEMENTI AGGETTANTI**

Negli interventi che prevedono il ripristino o il rispetto delle facciate esistenti, è prescritto il mantenimento dei fili attuali. Sono, pertanto, vietati balconi o logge sporgenti rispetto al filo delle facciate e, comunque, aggetti di qualsiasi tipo, a meno che non riprendano situazioni esistenti in precedenza.

E' prescritto altresì il mantenimento in sito di eventuali ringhiere in ferro battuto o in ghisa fusa. Dove la rimozione si renda necessaria per riportare i vani luce a dimensioni rispondenti a requisiti igienici, dette ringhiere dovranno essere recuperate e rimesse in sito, con opportuno progetto di adeguamento. Sono in ogni caso vietate ringhiere di ferro e vetro o in alluminio anodizzato o prefabbricate in c.a.

## **COPERTURE**

Sono vietate le tettoie, le verande, le serre anche su terrazzi e terrazzini anche se provvisorie, realizzate in metallo plastica; etc. E' fatto obbligo di mantenere le coperture a tetto. Nei casi di rifazione del tetto di copertura dell'unità edilizia è previsto l'uso di materiali tradizionali, ovvero coppi in argilla rosso antico, con eventuale riutilizzazione di elementi di recupero e con esclusione di altri tipi (marsigliesi, cemento, alluminio, etc).

## **IMPIANTI**

Nelle aree connesse all'inserimento di nuovi impianti nelle unità edilizie è fatto divieto di inserire tubi di scarico, canne fumarie, di ventilazione e canalizzazioni in genere sulle pareti prospettanti spazi pubblici: tubazioni idriche, elettriche, telefoniche, etc., non devono essere poste sulle facciate esterne se non in appositi incassi;

Le macchine di eventuali ascensori non dovranno presentare torrini emergenti al di sopra delle falde dei tetti.

Non è ammesso l'uso di comignoli in materie plastiche.

Le pluviali esterne dovranno presentare un tratto basamentale realizzato in ghisa di altezza pari a ml 2.00 esse devono essere realizzate in lamiera di ferro verniciata o in rame.

### **CARATTERISTICHE D'USO**

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

Le autorimesse vanno ubicate ai piano interrato. Se l'uscita di un'autorimessa è costituita da una rampa, fra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio pubblico di transito, deve essere previsto un tratto piano di lunghezza pari almeno ml. 3,00.

### **ARTICOLO n°18**

#### **Zona B<sub>0</sub> RESIDENZIALE DI PRIMO IMPIANTO:**

La **Zona Territoriale Omogenea "B<sub>0</sub>" residenziale di primo impianto** è costituita dalle parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere puramente ambientale senza particolari interessamenti storici ma che per la loro posizione possono considerarsi parte integrante degli agglomerati storici.

Destinazione d'uso:

- 1) Residenza
- 2) Attrezzature pubbliche
- 3) Alberghi, pensioni, ostelli, pubblici esercizi
- 4) Uffici pubblici e privati, studi professionali
- 5) Attrezzature commerciali
- 6) Attrezzature per lo spettacolo, lo svago, lo sport

7) Laboratori sussidiari attività commerciali

INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE	mc/mq - ab/ah
INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA	mc/mq <b>1,00</b>
VR Volume residenziale	mc/mq <b>0,80</b>
VA Volume accessorio	mc/mq <b>0,20</b>

ATTREZZATURE:

aree per spazi pubblici attrezzati	mq/mq -
aree per parcheggi pubblici	mq/mq -
aree per l'istituzione	mq/mq -
aree per attrezzature d'interesse comune	mq/mq -

ALTEZZA (*norma modificata a seguito di osservazione accolta*) **ml.16,00**

NUMERO DEI PIANI (*norma modificata a seguito di osservazione accolta*)  
/////;

DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI

**È consentita la costruzione in aderenza a costruzione esistente-**

DISTACCO MINIMO DAI CONFINI

In rapporto all'altezza	m./m. 1/2
Assoluto	m. 5.00

STRUMENTO DI ATTUAZIONE. **Permesso di Costruire**

**Articolo n°19**

**ZONA OMOGENEA B<sub>0</sub>**

Norme particolari :

La zona omogenea B<sub>0</sub> comprende gli aggregati lungo il corso principale come individuati dal P.U.C. Gli interventi in tale zona dovranno conseguire finalità intese ad elevare lo standard funzionale della zona, ora caratterizzata da attività commerciali e direzionali, tenendo conto delle esigenze igieniche di decongestionamento urbano e delle aree da riservare a spazi pubblici e ad attrezzatura.

**I piani terreni degli edifici prospicienti la strada non possono essere utilizzati per residenze.**

Saranno consentite sostituzioni a parità di volume nonché le trasformazioni di destinazioni d'uso.

Sui lotti liberi è consentita l'edificazione nel rispetto dei parametri di cui all'art.18.

Nelle zone B0 possono effettuarsi interventi che riguardano:

- manutenzione ordinaria (D.P.R. n.380/01, articolo n° 3, lettera a);
- manutenzione straordinaria (D.P.R. n.380/01, articolo n° 3, lettera b);
- restauro e risanamento conservativo (D.P.R. n.380/01, articolo n° 3, lettera c);
- ristrutturazione edilizia (D.P.R. n.380/01, articolo n° 3, lettera d);
- demolizione con ricostruzione vincolata;
- demolizione senza ricostruzione.
- nuova edificazione su lotti inedificati.

**Articolo n°20**

**ZONA B1 RESIDENZIALE CONSOLIDATA**

**Zona Territoriale Omogenea "B1" residenziale consolidata** è costituita dalle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A) la cui superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq., destinate alla residenza.

DESTINAZIONE D'USO;

- 1) Residenza
- 2) Alberghi, pensioni, ostelli, e pubblici esercizi
- 3) Uffici pubblici e privati, studi professionali
- 4) Attrezzature commerciali
- 5) Attrezzature per lo spettacolo, lo svago, lo sport
- 6) laboratori sussidiari alle attività commerciali

INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE

INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA	mc./mq. —
VR Volume residenziale	mc./mq. <b>2,00</b> mc./mq. <b>1,50</b>
VA Volume accessorio	mc./mq. <b>0,50</b>
<b>ATTREZZATURE:</b>	
aree per spazi pubblici attrezzati	mq/mq -
aree per parcheggi pubblici	mq/mq -
aree per l'istruzione	mq/mq -
aree per attrezzature d'interesse comune	mq/mq -
ALTEZZA ( <i>norma modificata a seguito di osservazione accolta</i> )	<b>ml.16,00</b>

NUMERO DEI PIANI (*norma modificata a seguito di osservazione accolta*)  
 /////  
 ;

**DISTACCO MINIMO DEGLI EDIFICI:**  
 in rapporto all'altezza m/m **1/1**  
 assoluto m **10,00**

**DISTACCO MINIMO DAI CONFINI:**  
 in rapporto all'altezza m/m **0,5/1**  
 assoluto m **05,00**  
**È consentita la costruzione in aderenza a costruzione esistente**

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

**STRUMENTO DI ATTUAZIONE: Permesso di Costruire**

**Articolo n°21**

**ZONA B1 RESIDENZIALE ATTUALE – norme particolari**

Si distingueranno le parti di territorio caratterizzate da un assetto urbanistico riconoscibile e compiuto e da coerenza dimensionale, funzionale e formale fra spazi pubblici e privati da quella con assetti urbanistici non compiutamente definiti, in cui l'insoddisfacente rapporto dimensionale, funzionale e formale fra spazi pubblici e privati determina una diffusa carenza di qualità urbana.

Per queste ultime zone si potrà procedere anche mediante la proposizione di piani urbanistici attuativi che promuovano un nuovo assetto urbanistico.

**Articolo n°22**

**ZONA B2 RESIDENALE DI RECUPERO INSEDIAMENTI ABUSIVI**

**Zona Territoriale Omogenea "B2" residenziale di recupero insediamenti abusivi** è costituita dalle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A) la cui superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq., già interessate da edificazioni abusive per le quali necessitino di recupero urbanistico.

**DESTINAZIONE DUSO**

- 1) Residenza
- 2) Pubblici esercizi
- 3) Uffici pubblici e privati, studi professionali
- 4) Attrezzature commerciali
- 5) Attrezzature per lo svago, lo sport

**INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITOIALE**

mc/mq -

**INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA**

	mc./mq. <b>1,00</b>
VR Volume residenziale	mc./mq. <b>0,70</b>
VA Volume accessorio	mc./mq. <b>0,30</b>

**ATTREZZATURE**

aree per spazi pubblici attrezzati	mq/mq -
aree per parcheggi pubblici	mq/mq -
aree per l'istruzione	mq/mq -
aree per attrezzature di interesse comune	mq/mq -

**ALTEZZA** (*norma modificata a seguito di osservazione accolta*) **ml.16,00**

**NUMERO DEI PIANI** (*norma modificata a seguito di osservazione accolta*)

//////;

**DISTACCO MINIMO DEGLI EDIFICI:**

in rapporto all'altezza	m/m <b>1/1</b>
assoluto	m <b>10.00</b>

**DISTACCO MINIMO DAI CONFINI:**

in rapporto all'altezza  
assoluto

m/m **0,5/1**  
m **05,00**

**È consentita la costruzione in aderenza a costruzione esistente**

DISTANZE DALLE STRADE - Nuovo codice della strada-

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: **Permesso di Costruire**

### **Articolo n°23**

#### **ZONA OMOGENEA B2**

##### Norme particolari:

La zona omogenea B2 comprende le aree derivanti dal recupero delle zone edificate in maniera abusiva.

Si è prevista l'ipotesi di nuova edificazione per consentire che chi non abbia in passato realizzato costruzioni abusive possa edificare sui lotti interclusi tra le costruzioni.

Per le tipologia edilizie in essa ricorrente, costituiscono una zona urbana che non richiede particolari opere di completamento.

Nelle zone B2 possono effettuarsi interventi che riguardano:

- manutenzione ordinaria (D.P.R. n.380/01, articolo n° 3, lettera a);
- manutenzione straordinaria (D.P.R. n.380/01, articolo n° 3, lettera b);
- restauro e risanamento conservativo (D.P.R. n.380/01, articolo n° 3, lettera c);
- ristrutturazione edilizia (D.P.R. n.380/01, articolo n° 3, lettera d);
- nuova edificazione

### **Articolo n°24**

#### ZONA B3 RESIDENZIALE GIA' DI ESPANSIONE SATURATA

La **Zona Territoriale Omogenea "B<sub>3</sub>" residenziale saturata dall'espansione** è costituita dalle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A) la cui superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq., già oggetto di precedenti lottizzazioni che ne hanno saturato la capacità edificatoria.

**DESTINAZIONE D'USO;**

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

**INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE**

mc/mq. —

**INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA**

mc./mq. **volume esistente**

VR Volume residenziale

mc./mq.

VA Volume accessorio

mc./mq.

**ATTREZZATURE:**

aree per spazi pubblici attrezzati

mq/mq -

aree per parcheggi pubblici

mq/mq -

aree per l'istruzione

mq/mq -

aree per attrezzature d'interesse comune

mq/mq -

**ALTEZZA** (*norma modificata a seguito di osservazione accolta*) **ml.16,00**

**NUMERO DEI PIANI** (*norma modificata a seguito di osservazione accolta*)

//////;

**DISTACCO MINIMO DEGLI EDIFICI:**

in rapporto all'altezza

m/m **1/1**

assoluto

m **10,00**

**DISTACCO MINIMO DAI CONFINI:**

in rapporto all'altezza

m/m **0,5/1**

assoluto

m **05,00**

**DISTANZE DALLE STRADE:** D.M. 02.04.1968n° 1404 e D.lgs. 30.04.1992 n° 285  
Nuovo codice della strada –

**STRUMENTO DI ATTUAZIONE: Permesso di Costruire; Segnalazione Certificata di Inizio Attività**

**NORME PARTICOLARI:** Trattasi delle aree già zone edificabili di espansione per il Piano Regolatore Generale che hanno avuto la loro attuazione attraverso Piani Urbanistici Attuativi ormai consolidati.

**Articolo n°25**

**ZONA B4 RESIDENALE DI SATURAZIONE**

La **Zona Territoriale Omogenea "B4" residenziale di saturazione** è costituita dalle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A) la cui superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq..

**DESTINAZIONE DUSO**

- 1) Residenza
- 2) Pubblici esercizi
- 3) Uffici pubblici e privati, studi professionali
- 4) Attrezzature commerciali
- 5) Attrezzature per lo svago, lo sport

**INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITOIALE**

mc/mq -

**INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA**

	mc./mq. <b>2,00</b>
VR Volume residenziale	mc./mq. <b>1,50</b>
VA Volume accessorio	mc./mq. <b>0,50</b>

**ATTREZZATURE**

aree per spazi pubblici attrezzati	mq/mq -
aree per parcheggi pubblici	mq/mq -
aree per l'istruzione	mq/mq -
aree per attrezzature di interesse comune	mq/mq -

ALTEZZA (*norma modificata a seguito di osservazione accolta*) **ml.16,00**

NUMERO DEI PIANI (*norma modificata a seguito di osservazione accolta*)  
 /////*;*

DISTACCO MINIMO DEGLI EDIFICI:

in rapporto all'altezza	m/m <b>1/1</b>
assoluto	m <b>10.00</b>

DISTACCO MINIMO DAI CONFINI:

in rapporto all'altezza	m/m <b>0,5/1</b>
assoluto	m <b>05,00</b>

**È consentita la costruzione in aderenza a costruzione esistente**

DISTANZE DALLE STRADE - Nuovo codice della strada-

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: **Permesso di Costruire**

### **Articolo n°26**

#### **ZONA OMOGENEA B4**

#### Norme particolari:

La zona omogenea B4 comprende le aree individuate come di saturazione.

Per le tipologia edilizie in essa ricorrente, costituiscono una zona urbana che non richiede particolari opere di completamento.

Nelle zone B4 possono effettuarsi interventi che riguardano:

- manutenzione ordinaria (D.P.R. n.380/01, articolo n° 3, lettera a);
- manutenzione straordinaria (D.P.R. n.380/01, articolo n° 3, lettera b);
- restauro e risanamento conservativo (D.P.R. n.380/01, articolo n° 3, lettera c);
- ristrutturazione edilizia (D.P.R. n.380/01, articolo n° 3, lettera d);
- nuova edificazione

### **Articolo n°27**

#### ZONA C1 LOTTIZZAZIONI INCOMPLETE

La **Zona Territoriale Omogenea "C1" residenziale di espansione** è costituita dalle parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B), già oggetto di lottizzazioni convenzionate per le quali ne sia intervenuta la decadenza temporale senza il necessario completamento.

**DESTINAZIONE D'USO:**

- 1) Edilizia economica e popolare
- 2) Uffici pubblici e privati
- 3) Attrezzature commerciali
- 4) Attrezzature per lo spettacolo, lo svago, lo sport

**INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE**

mc/mq **1.5**  
ab/ha -

**INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA**

mc/mq

**ATTREZZATURE:**

aree per spazi pubblici attrezzati	mc/mq <b>0.068</b>
aree per parcheggi pubblici	mc/mq <b>0.030</b>
aree per l'istruzione	mc/mq <b>0.135</b>
aree per attrezzature di interesse comune	mc/mq <b>0.038</b>

**ALTEZZA**

m **12.00**

**NUMERO DEI PIANI**

3

**DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI:**

in rapporto all'altezza	m/m <b>1/1</b>
assoluto .	m <b>10.00</b>

**DISTACCO MINIMO DAI CONFINI:**

in rapporto all'altezza	m/m <b>0,5/1</b>
assoluto	m <b>5.00</b>

**DISTANZE DALLE STRADE:** D.M 02.04.1968 n° 1404 e D.Igs. 30.04.1992 n° 285  
- Nuovo codice della strada -

**STRUMENTO DI ATTUAZIONE: PIANO PARTICOLAREGGIATO/PUA**

**Articolo n°28**

**ZONA OMOGENEA C1**

Norme particolari:

Tale zona è riservata agli insediamenti già ricadenti in zona territoriale omogenea C del Piano Regolatore Generale che non hanno avuto il completamento della loro attuazione.

E' ammessa la costruzione in aderenza per la tipologia a schiera.

**Articolo n°29**

ZONA C2 DI ESPANSIONE

La **Zona Territoriale Omogenea "C2" residenziale di espansione** è costituita dalle parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B).

DESTINAZIONE D'USO:

- 1) Edilizia economica e popolare
- 2) Uffici pubblici e privati
- 3) Attrezzature commerciali
- 4) Attrezzature per lo spettacolo, lo svago, lo sport

INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE

mc/mq **1.0**  
ab/ha -

INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA

mc/mq

ATTREZZATURE:

aree per spazi pubblici attrezzati	mc/mq <b>0.045</b>
aree per parcheggi pubblici	mc/mq <b>0.020</b>
aree per l'istruzione	mc/mq <b>0.090</b>
aree per attrezzature di interesse comune	mc/mq <b>0.025</b>

ALTEZZA

m **12.00**

NUMERO DEI PIANI

3

DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI:

in rapporto all'altezza  
assoluto .

m/m **1/1**

m **10.00**

DISTACCO MINIMO DAI CONFINI:

in rapporto all'altezza  
assoluto

m/m **0,5/1**

m **5.00**

DISTANZE DALLE STRADE: D.M 02.04.1968 n° 1404 e D.Igs. 30.04.1992 n° 285  
- Nuovo codice della strada -

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: **PIANO PARTICOLAREGGIATO/PUA**

**Articolo n°30**

**ZONA OMOGENEA C2**

Norme particolari:

E' ammessa la costruzione in aderenza per la tipologia a schiera.

**Articolo n°31**

ZONA C3 P.E.E.P.

La **Zona Territoriale Omogenea "C3" residenziale di espansione per Piani di Edilizia Economica e Popolare** è costituita dalle parti del territorio, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B), destinate a nuovi complessi insediativi da realizzarsi ai sensi dell'art.35 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865.

DESTINAZIONE D'USO:

1) Edilizia economica e popolare

INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE

	mc/mq <b>1.0</b> ab/ha -
<b>INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA</b>	mc/mq
<b>ATTREZZATURE:</b>	
aree per spazi pubblici attrezzati	mc/mq <b>0.045</b>
aree per parcheggi pubblici	mc/mq <b>0.020</b>
aree per l'istruzione	mc/mq <b>0.090</b>
aree per attrezzature di interesse comune	mc/mq <b>0.025</b>
<b>ALTEZZA</b>	m <b>12.00</b>
<b>NUMERO DEI PIANI</b>	3
<b>DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI:</b>	
in rapporto all'altezza assoluto .	m/m <b>1/1</b> m <b>10.00</b>
<b>DISTACCO MINIMO DAI CONFINI:</b>	
in rapporto all'altezza assoluto	m/m <b>0,5/1</b> m <b>5.00</b>
<b>DISTANZE DALLE STRADE:</b>	D.M 02.04.1968 n° 1404 e D.Igs. 30.04.1992 n° 285 - Nuovo codice della strada -
<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE:</b>	<b>PIANO PARTICOLAREGGIATO/PUA</b>

## Articolo n°32

### ZONA OMOGENEA C3

#### Norme particolari:

Tale zona è riservata agli insediamenti per l'edilizia economica e popolare. Il P.U.C. si attua mediante piano particolareggiato di zona sino all'approvazione di detti strumenti urbanistici preventivi, o quanto meno fino all'adozione della delibera prevista dall'articolo 51 della Legge 865, le aree da destinare all'edilizia economica e popolare devono restare vincolate a zone agricole (E).

E' ammessa la costruzione in aderenza per la tipologia a schiera.

## Articolo n°34

### ZONA C4 E.R.S.

La **Zona Territoriale Omogenea "C4" residenziale di espansione per interventi di Edilizia Residenziale Sociale** è costituita dalle parti del territorio, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B), destinate a nuovi complessi insediativi da realizzarsi ai sensi dell'art.7 della Legge regionale della Campania 28 dicembre 2009, n. 19.

#### DESTINAZIONE

- 1) Edilizia economica e popolare
- 2) Uffici pubblici e privati
- 3) Attrezzature commerciali
- 4) Attrezzature per lo spettacolo, lo svago, lo sport

#### INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE

mc/mq **1.0**  
ab/ha -

#### INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA

mc/mq

#### ATTREZZATURE:

aree per spazi pubblici attrezzati  
aree per parcheggi pubblici

mc/mq **0.045**  
mc/mq **0.020**

aree per l'istruzione mc/mq **0.090**  
 aree per attrezzature di interesse comune mc/mq **0.025**

ALTEZZA

m **12.00**

NUMERO DEI PIANI

3

DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI:

in rapporto all'altezza  
 assoluto .

m/m **1/1**

m **10.00**

DISTACCO MINIMO DAI CONFINI:

in rapporto all'altezza  
 assoluto

m/m **0,5/1**

m **5.00**

DISTANZE DALLE STRADE: D.M 02.04.1968 n° 1404 e D.Igs. 30.04.1992 n° 285  
 - Nuovo codice della strada -

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: **PIANO PARTICOLAREGGIATO/PUA**

### **Articolo n°35**

**ZONA OMOGENEA C4**

Norme particolari:

Tale zona è riservata agli insediamenti per l'edilizia residenziale sociale. Il P.U.C. si attua mediante piano particolareggiato di zona sino all'approvazione di detti strumenti urbanistici preventivi, o quanto meno fino all'adozione della delibera prevista dall'articolo 51 della Legge 865, le aree da destinare all'edilizia economica e popolare devono restare vincolate a zone agricole (E).

E' ammessa la costruzione in aderenza per la tipologia a schiera.

### **Articolo n°36**

**Zona D1 PIP      Zona PIP esistente**

La **Zona Territoriale Omogenea "DPIP"** è costituita dalle parti del territorio, destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati da realizzarsi ai sensi dell'art.27 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865.

**DESTINAZIONE D'USO:**

**1) Attività produttive**

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

mc/mq —  
ab/ha

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA

mc/mq -

ATTREZZATURE:

aree per spazi pubblici attrezzati

mq/mq -

aree per parcheggi pubblici

mq/mq -

aree per l'istruzione

mq/mq -

aree per attrezzature d'interesse comune

mq/mq -

ALTEZZA

**ml.15.00**

NUMERO DEI PIANI

-

DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI:

in rapporto all'altezza m/m – 1/1  
assoluto 10.00 ml.

DISTACCO MINIMO DAI CONFINI:

in rapporto all'altezza m/m - 1/2  
assoluto . m 5,00

DISTANZE DALLE STRADE: D.M. 02.04.1968 n° 1404 e D.lgs. 30.04.1992 n° 285  
- **Nuovo codice** della strada -

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: DENUNCIA D'INIZIO ATTIVITA'

**Articolo n°37**

**Zona D2**

La **Zona Territoriale Omogenea "D"** è costituita dalle parti del territorio, destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati.

**DESTINAZIONE D'USO:**

## 1) Attività produttive

### INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

mc/mq —  
ab/ha

Rapporto di Copertura

mq/mq 0,50/1,00

#### ATTREZZATURE:

aree per spazi pubblici attrezzati

mq/mq -

aree per parcheggi pubblici

mq/mq -

aree per l'istruzione

mq/mq -

aree per attrezzature d'interesse comune

mq/mq -

#### ALTEZZA

**ml.15.00**

#### NUMERO DEI PIANI

-

#### DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI:

in rapporto all'altezza m/m – 1/1  
assoluto 10.00 ml.

#### DISTACCO MINIMO DAI CONFINI:

in rapporto all'altezza m/m - 1/2  
assoluto . m 5,00

DISTANZE DALLE STRADE: D.M. 02.04.1968 n° 1404 e D.lgs. 30.04.1992 n° 285  
- **Nuovo codice** della strada -

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: Permesso di Costruire

## Articolo n°38

### Zona E Verde agricolo

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

Sono analogamente consentite tutte le attività di trasformazione, connesse alla coltivazione ed all'allevamento (gli impianti di raccolta, trasformazione, immagazzinaggio, imballaggio nonché quelli dedicati all'allevamento di specie animali,

anche ittiche) e quindi anche la attività edilizia che abbia tale finalità ovvero che obbedisca alle necessità abitative del conduttore.

La carta dell'uso agricolo e delle attività colturali in atto individua il carattere prevalente delle colture.

In detta Zona Omogenea il **PUC** si attua a mezzo di intervento diretto previo rilascio di permesso di costruire.

Nel computo dei volumi abitativi non sono da conteggiarsi: le stalle, i silos, i magazzini e i locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari e gli impianti di itticoltura; per tali realizzazioni è consentito un Indice di Fabbricabilità aggiuntivo di 0,10 mc/mq.

Dal calcolo delle cubature v.p.p. degli impianti di itticoltura viene escluso il volume delle vasche necessarie all'allevamento dei pesci.

Per gli allevamenti zootecnici, che possono essere consentiti esclusivamente nelle zone boschive, incolte e pascolive, con l'eccezione degli allevamenti bufalini che potranno avvenire ovunque, non vanno superati i limiti di rapporto di copertura e di distanza dai confini riportati nella tabella alla fine del presente articolo.

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

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc. Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo Comune.

Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori restano vincolate alla inedificabilità e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Il permesso di costruire residenze può essere rilasciato per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge 9 maggio 1975, n°1537.

Indice di Fabbricabilità fondiaria per aree boschive, pascolive e incolte  $IF = 0,003$  mc/mq per aree seminative ed a frutteto  $IF 0,03$  mc/mq per aree seminative irrigue con colture pregiate ed orti  $a = 0,05$  mc/mq produzione ciclica intensiva

Indice di Fabbricabilità per pertinenze agricole, raccolta e lavorazione  $IF=0,10$ mc/mq prodotti lattiero-caseari, impianti di itticoltura.

Rapporto di copertura per allevamenti zootecnici, anche bufalini  $RC 0,05$  mq/mq

Rapporto di copertura per edifici residenziali e per impianti di  $RC = 0 10$  mq/mq

Distanza minima dai confini per edifici residenziali e per impianti di itticoltura  $D = 10$  mt

Distanza minima dai confini per allevamenti zootecnici, anche bufalini  $D = 20$  mt

Distanza minima tra gli edifici in arretrato  $De = 10,00$  mt

edifici in aderenza  $De = 0$

Altezza max degli edifici residenziali e degli impianti di itticoltura  **$Hm,x = 7 00$  m**

Numero dei piani  $NP = 2$  (compreso PT)

Lotto minimo di intervento (con le precisazioni riportate)  $Sm = 10000$  mq

L'unità minima di intervento (lotto minimo) dovrà avere estensione non inferiore a 10.000 mq. E' consentito che la consistenza complessiva di 10.000 mq si raggiunga mediante accorpamento di più suoli, anche non contigui, purché il lotto da edificare abbia estensione non inferiore a 5.000 mq.

## **Articolo n°39**

### **Norme particolari per la Zona E**

### *Edificabilità del territorio rurale e aperto*

1. L'edificabilità del territorio rurale e aperto è strettamente funzionale all'attività agricola multifunzionale, come definita dall'articolo 2 della legge regionale 6 novembre 2008, n. 15, "Disciplina per l'attività di agriturismo", sia esercitata da imprenditori agricoli professionali definiti ai sensi del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 ("Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura") e nel rispetto del principio del previo riuso dei manufatti esistenti.
2. L'edificabilità rurale comprende:
  - manufatti a uso abitativo per gli addetti all'agricoltura;
  - annessi agricoli;
  - annessi relativi alle attività agrituristiche e agricole multifunzionali.
3. La nuova edificabilità del territorio rurale e aperto, ai sensi dei precedenti commi 1 e 2, è subordinata alle disposizioni di un piano di sviluppo aziendale (Psa).
4. Per il patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale e aperto si prevedono esclusivamente interventi di restauro conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e sostituzione edilizia con fedele ricostruzione. Si possono prevedere inoltre interventi di ristrutturazione urbanistica senza aumento di volume.

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

1. La nuova edificazione di manufatti a uso abitativo, ove consentita, avverrà a condizione che, nell'insieme dei fondi rustici dell'azienda agricola interessata, la somma delle superfici fondiarie mantenute in produzione, anche secondo diverse qualità colturali, consenta l'edificazione di unità a uso abitativo ciascuna per una superficie lorda di pavimento non inferiore a 160 metri quadrati, in base agli indici di utilizzazione fondiaria rapportati alle qualità delle singole colture, indicati nelle norme di riferimento del relativo sottosistema del territorio rurale.
2. Il Psa, di cui sopra, obbligatorio per l'imprenditore agricolo professionale, contiene:
  - la descrizione della situazione attuale dell'azienda;
  - la descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e/o delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la gestione degli elementi di naturalità e biodiversità (boschi aziendali, filari arborei, siepi, alberi isolati), delle consociazioni tradizionali, delle sistemazioni agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti), anche con riferimento al Codice di buona pratica agricola e alle misure silvoambientali e agroambientali contenuti nel piano di sviluppo rurale;
  - la descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro agricolo degli aventi titolo, nonché all'adeguamento delle strutture produttive;
  - l'individuazione dei fabbricati esistenti e da realizzare e dei relativi fondi collegati agli stessi;
  - la definizione dei tempi e le fasi di realizzazione del programma stesso.

3. L'approvazione del Psa, da parte del Comune, costituisce condizione preliminare per il rilascio del permesso di costruzione.

4. La realizzazione del Psa è garantita da una apposita convenzione, da registrare e trascrivere a spese e a cura del richiedente, che stabilisca in particolare l'obbligo per il richiedente:

- di effettuare gli interventi previsti dal piano di sviluppo aziendale, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali;
- di non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni esistenti o recuperate necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di 20 anni;
- di non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare, per almeno 20 anni dall'ultimazione della costruzione;
- di non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le stesse;
- di rimuovere gli annessi agricoli al termine della validità del piano di sviluppo aziendale, in mancanza di sue proroghe o dell'inserimento degli annessi in un nuovo piano di sviluppo aziendale.

5. In assenza di Psa, la realizzazione di annessi agricoli, se non diversamente disposto dalle norme specifiche di ciascuna articolazione del territorio rurale e aperto, avverrà nel rispetto delle seguenti superfici massime, detratte le superfici esistenti:

- 20 mq/ha per i primi 3 ettari di superficie fondiaria mantenuta in produzione;
- 10 mq/ha per gli ulteriori 3 ettari di superficie fondiaria mantenuta in produzione;
- 5 mq/ha per gli ulteriori ettari di superficie fondiaria mantenuta in produzione.

6. La nuova edificazione e la riedificazione di serre fisse, cioè a ciclo ininterrotto, ovvero con ripetizione della stessa specie di prodotto senza soluzione di continuità, se consentita dalle norme specifiche di ciascuna articolazione del territorio rurale e aperto, potrà avvenire con estensione non superiore al 60 per cento della superficie agricola totale (Sat).

7. La necessità di annessi agricoli in quantità maggiori di quelle indicate al comma 5 deve essere dimostrata da un piano di sviluppo aziendale (Psa).

8. Gli annessi relativi alle attività agrituristiche, da parte di imprenditori agricoli professionali, se consentiti dalle norme specifiche di ciascuna articolazione del territorio rurale e aperto, saranno consentiti con riferimento al numero massimo di 20 posti letto per esercizio, nel rispetto di ogni altra norma vigente in materia.

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

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

filiera lunga, con il ricorso a tecniche produttive sostenibili. Le politiche territoriali di piano sono orientate al contenimento dei consumi di suolo e dei processi di frammentazione dello spazio rurale a opera della maglia infrastrutturale.

2. All'interno del territorio rurale e aperto a preminente valore agronomico-produttivo il Puc persegue l'obiettivo di tutelare la condizione di apertura (*openess*) del paesaggio rurale; di conservare e rafforzare la capacità delle terre di sostenere i processi produttivi agricoli e zootecnici, mantenendo una elevata qualità delle matrici ambientali: acqua, aria, suoli; di rafforzare gli elementi di diversità culturale e biologica delle aree agricole (filari arborei, alberi isolati, boschetti aziendali, lembi di vegetazione seminaturale associati ai corsi d'acqua minori) mediante il ricorso alle misure contenute nel piano di sviluppo rurale; di mantenere e recuperare le opere e gli schemi di bonifica, che rappresentano nel loro complesso una capillare infrastrutturazione multifunzionale (idraulica, naturalistica, ambientale) a servizio del territorio, con riferimento alle canalizzazioni, agli impianti di sollevamento, alle opere di adduzione e distribuzione, ai borghi ed alle masserie, agli elementi tradizionali di perimetrazione delle unità colturali (filari arborei).

3. Il Puc prevede che la edificazione di ciascuna nuova abitazione rurale sia ammissibile a condizione che, nell'insieme dei fondi rustici dell'azienda agricola interessata, la somma delle superfici fondiarie mantenute in produzione, anche secondo diverse qualità colturali, consenta l'edificazione di ogni unità a uso abitativo con una superficie lorda di pavimento non inferiore a 160 metri quadrati, in base agli indici di utilizzazione fondiaria indicati nella seguente tabella:

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

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

1. Il territorio rurale e aperto di tutela ecologica e per la difesa del suolo comprende gli spazi agricoli di pertinenza dei corsi d'acqua di rilievo provinciale, caratterizzati da più elevato rischio idraulico secondo la pianificazione di bacino vigente. In queste aree la multifunzionalità agricola è orientata a fini produttivi, alla tutela delle acque, alla mitigazione del rischio idraulico, alla conservazione dei frammenti di habitat ripariali.

Queste aree costituiscono i principali corridoi di collegamento ecologico-funzionale della rete ecologica provinciale.

2. In questa parte del territorio il Puc tutela:

- l'integrità fisica degli elementi morfologici costitutivi (alveo, sponde ed aree ripariali, isole fluviali, aree golenali, paleoalvei, meandri abbandonati).
- le formazioni naturali e seminaturali presenti e gli elementi diffusi di diversità biologica (siepi, filari arborei, alberi isolati);
- la continuità strutturale e funzionale longitudinale;
- la condizione di apertura (*openess*) del paesaggio rurale.

3. Il Puc promuove:

- il recupero naturalistico e ambientale dei tratti dei corsi d'acqua interessati da processi di degrado con il ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica (Dpgr 574/2002);
- il rafforzamento degli elementi di diversità culturale e biologica delle aree agricole (filari arborei, alberi isolati, lembi di vegetazione seminaturale associati ai corsi d'acqua minori) mediante il ricorso alle misure contenute nel piano di sviluppo rurale;
- la tutela e il recupero funzionale delle opere e degli schemi di bonifica, che rappresentano nel loro complesso una capillare infrastrutturazione multifunzionale (idraulica, naturalistica, ambientale) a servizio del territorio, con riferimento alle canalizzazioni, agli impianti di sollevamento, alle opere di adduzione e distribuzione, ai borghi ed alle masserie, agli elementi tradizionali di perimetrazione delle unità colturali (filari arborei);
- l'inserimento ambientale delle nuove opere, edificazioni, impianti tecnologici, corridoi infrastrutturali in posizione marginale, e comunque in modo da assicurare la continuità longitudinale delle funzioni ecologiche e idrologiche;
- la bonifica dei siti inquinati finalizzata al recupero multifunzionale, al restauro ambientale, paesaggistico e naturalistico, con la possibilità di destinare le aree alla ricreazione, al tempo libero, allo sport, ad attività culturali, alla vita all'aria aperta, alle colture bioenergetiche e *no food*, alla forestazione urbana;
- gli interventi di fruizione naturalistica e sportiva dei corpi d'acqua e dei relativi alvei, nel rispetto delle tutele e delle condizioni di cui all'articolo 21.

4. Il Puc consente la realizzazione di nuovi edifici a uso abitativo e di annessi agricoli, quando non in contrasto con le norme dei piani stralcio di bacino di competenza delle autorità di bacino. L'edificazione di ciascuna nuova abitazione rurale è ammissibile a condizione che, nell'insieme dei fondi rustici dell'azienda agricola interessata, la somma delle superfici fondiarie mantenute in produzione, anche secondo diverse qualità colturali, consenta l'edificazione di ogni unità a uso abitativo con una superficie lorda di pavimento non inferiore a 160 metri quadrati, in base agli indici di utilizzazione fondiaria indicati nella seguente tabella:

<i>Qualità di coltura</i>	<i>Indice di utilizzazione fondiaria [mq/ha]</i>
Colture ortofloricole protette	160,0

Colture orticole di pieno campo, tabacco	53,3
Frutteti	40,0
Vigneti	32,0
Oliveti	26,7
Castagneti da frutto	22,9
Mais	20,0
Cereali, foraggere avvicendate	16,0
Bosco, pascolo, pascolo cespugliato e arborato	5,3

*Territorio rurale e aperto complementare alla città*

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

**Articolo n°40**

**ZONA F PER ATTREZZATURE PUBBLICHE**

- F<sub>1</sub>) **Attrezzature pubbliche per la mobilità** è costituita dalle parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti per la mobilità;
- F<sub>2</sub>) **Attrezzature pubbliche, E.R.S. ed attrezzature di uso pubblico** è costituita dalle parti del territorio destinate a standards di carattere generale, cioè non attribuibili a singoli comparti edificatori per le quali si prevede la specifica realizzazione di interventi pubblici a carattere generale quali parchi, complessi destinati alla attività pubblica, istruzione non di base, strutture sportive non di carattere rionale, ecc..., per le quali, al fine di evitare la creazione di aree, anche estese, prive di abitanti e per le quali si ritiene utile coniugare la attività di carattere pubblico con la presenza di abitanti, si prevede l'inserimento di volumetrie residenziali da utilizzare quali

elementi di Edilizia Residenziale Sociale intesi quali standard urbanistico aggiuntivi ai sensi dell'art.1, comma 5, del Decreto Ministeriale 22 aprile 2008, "*Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea*".

F<sub>3</sub>) **Attrezzature pubbliche e di uso pubblico** è costituita dalle parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, cioè non attribuibili a singoli comparti edificatori. Si prevede una specifica area a carattere sanitario;

F<sub>4</sub>) **Attrezzature pubbliche e di uso pubblico** è costituita dalle parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da individuare in rapporto agli insediamenti residenziali nelle singole zone territoriali omogenee al fine di assicurare per ogni abitante, insediato o da insediare, ai sensi degli articoli 3 e 4 del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n.1444, la dotazione minima, inderogabile, di mq. 18;

Per le zone destinate ad attrezzature scolastiche e d'interesse collettivo valgono le norme fissate dalla Tabella allegata, In particolare l'indice di fabbricazione è pari a 1.00 mc/mq. L'altezza massima degli edifici è pari a **10.00** mt., la distanza minima assoluta dai confini è pari a 10.00 mt. La distanza delle strade è stabilita da quanto prescritto dal D.M.1404/68 e dal Nuovo Codice della strada.

#### **Articolo n° 41**

##### ZONA G PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI USO COLLETTIVO

La **Zona per Attrezzature private** è costituita dalle parti del territorio ad essa destinati di iniziativa privata ma comunque computabili, ai sensi degli articoli 3 e 4 del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n.1444, quale dotazione minima, inderogabile, di mq. 18 per abitante.

DESTINAZIONE D'USO:

- 1) FIERE ED ATTIVITÀ CONGRESSISTICHE SE SPECIFICAMENTE INDICATE NELLA ZONIZZAZIONE DI PUC
- 2) ATTREZZATURE COMMERCIALI E RELATIVI UFFICI
- 3) ATTREZZATURE D'INTERESSE GENERALE, ZONE D'USO PUBBLICO O APERTE AL PUBBLICO

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE mc/mq 1.00

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA mc/mq 0.80

ATTREZZATURE:

aree per spazi pubblici attrezzata mc/mq 0.075

aree per parcheggi pubblici mc/mq 0.025

aree per l'istruzione mc/mq -

-

ALTEZZA m 8.00

NUMERO DEI PIANI 2

DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI:

in rapporto all'altezza m/m **1/1**

assoluto m 10.00

DISTACCO MINIMO DAI CONFINI:

in rapporto all'altezza m/m **0,5/1**

assoluto m 10,00

DISTANZE DALLE STRADE; D.M. 02.04.1968 n°1404 e D.lgs. 30.04.1992 n° 285

- Nuovo codice della strada -

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: Permesso di Costruire

#### **Articolo n°42**

#### **ZONA G1 ATTREZZATURE COMMERCIALI PRIVATE**

**Zona Territoriale Omogenea "G1" Attrezzature commerciali private** è costituita da una parte di territorio residuale di "Lottizzazione in zona C" per le quali si ritiene non possibile prevedere volumi residenziali i cui standards urbanistici siano recuperati attraverso un piano urbanistico attuativo. La parte di territorio interessata è quasi totalmente edificata, diversa dalla zone A) la cui superficie coperta degli edifici esistenti è superiore 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona. Gli standards necessari alla edificazione, previsti dall'art.5 del Decreto Interministeriale n.1444/68, sono reperito all'interno del comparto urbanistico di appartenenza.

DESTINAZIONE D'USO:

- 1) Attrezzature commerciali, negozi di vicinato e/o medie strutture commerciali;
- 2) Alberghi, pensioni, ostelli, e pubblici esercizi;

- 3) Uffici pubblici e privati, studi professionali;
- 4) Attrezzature per lo spettacolo, lo svago, lo sport;
- 5) Laboratori sussidiari alle attività commerciali

INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE	mc/mq	—
INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA	mc/mq	<b>2,85</b>
VR Volume residenziale	mc/mq	—
VA Volume accessorio	mc/mq	<b>2,85</b>
RAPPORTO DI COPERTURA	mq/mq	<b>0,50</b>
<b>ATTREZZATURE:</b>		
aree per spazi pubblici attrezzati	mq/mq	—
aree per parcheggi pubblici	mq/mq	—
aree per l'istruzione	mq/mq	—
aree per attrezzature d'interesse comune	mq/mq	—

**ALTEZZA alla linea di gronda m. 12.00**

**NUMERO DI PIANI 3** (compreso il piano terra ad esclusione del piano sottotetto)

**DISTACCO MINIMO DEGLI EDIFICI:**

in rapporto all'altezza m/m **1/1** (assoluto m 10.00)

**DISTACCO MINIMO DAI CONFINI:**

in rapporto all'altezza m/m **0,5/1** (assoluto m 5,00)

**DISTANZE DALLE STRADE: m 5,00**

**INDICE PERMEABILITÀ SUPERFICIE FONDIARIA: 50%**

**STRUMENTO DI ATTUAZIONE: Permesso di Costruire diretto a cura dei privati**

### **Articolo n°43**

#### **Norme particolari per le Zone G e G1**

Per le zone destinate a servizi ed attrezzature, sia pubbliche che private, si sono individuate con le sotto indicate sigle le seguenti attività:

<b><u>AS</u></b>	ATTREZZATURE SCOLASTICHE
<b><u>AC</u></b>	ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO
<b><u>VP</u></b>	VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

<b><u>CM</u></b>	CIMITERO
<b><u>PIP</u></b>	ZONE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI
<b><u>P</u></b>	PARCHEGGI
<b><u>MC</u></b>	MERCATO
<b><u>CH</u></b>	CHIESA
<b><u>P</u></b>	PARCHEGGI
<b><u>MN</u></b>	MUNICIPIO
<b><u>IC</u></b>	IMPIANTI AD USO COLLETTIVO (negozi, attività commerciali, attività fieristica, uffici, etc.
<b><u>IS</u></b>	IMPIANTI PRIVATI SPORTIVI E PER LO SVAGO

Nelle aree destinate a verde pubblico è consentita soltanto la realizzazione dei manufatti necessari per la gestione, l'utilizzo e l'arredo del verde stesso, oltre alla realizzazione di impianti sportivi compatibili con la sistemazione a verde. E' sempre ammessa la destinazione a verde pubblico di quartiere delle aree destinate alle altre attrezzature di cui al primo comma.

#### **Articolo n°44**

##### **POC01 PIANO OPERATIVO COMUNALE 01**

Il **Piano Operativo Comunale 01** riguarda le aree della città classificate dal Piano strutturale come zone “G1” e riguardano spazi da destinare a strutture private destinate alle attività commerciali/direzionali attraverso la realizzazioni di strutture commerciali di vicinato o medie strutture commerciali e/o strutture direzionali anche multipiano. Gli standard urbanistici corrispondenti sono rinvenibili nel comparto cui appartengono le aree e quindi esse sono classificabili interamente come fondiarie.



La finalità del PUC è di promuovere un completamento integrato dell'urbanizzato esistente, riequilibrando la dotazione di servizi e ridefinendo il complesso nel rispetto dei seguenti parametri:

- per l'area in esame si prevede la realizzazione di un intervento a carattere commerciale con la ricollocazione delle aree. Lo stralcio operativo rappresentato dal POC01 riguarda le aree della città classificate dal Piano strutturale come zone G1 e riguardano spazi da destinare a strutture private destinate alle attività commerciali/direzionali attraverso la realizzazioni di strutture commerciali di vicinato o medie strutture commerciali e/o strutture direzionali anche multipiano. Gli standard urbanistici corrispondenti sono rinvenibili nel comparto cui appartengono le aree e quindi esse sono classificabili interamente come fondiarie. La finalità del PUC è di promuovere un completamento integrato dell'urbanizzato esistente, riequilibrando la dotazione di standard urbanistici generali e di servizi nel rispetto dei seguenti parametri per la zona G1:
  - le quantità edificate, siano esse di recupero o di nuova costruzione, non dovranno superare l'indice fondiario di  $IVfg1 = 2,85 \text{ mc/mq.}$ ;
  - la destinazione caratterizzante è commerciale e/o direzionale;
  - l'attuazione dovrà rispettare i seguenti parametri:  $RC = 50\%$ ;  $H = 12 \text{ m}$  (derogabile solo per dimostrate esigenze legate alla funzione da insediare);

Superficie permeabile, nel rispetto delle previsioni di cui all'art.5 delle Norme di Attuazione del PSAI,  $\geq 50\%$ .

Nella zona G1, la disciplina operativa individua e dispone attraverso una apposita convenzione:

1. Ricollocazione degli standards lungo via Starza con la permuta a parità di superficie con i proprietari delle stesse come individuate dalla disciplina operativa trasferendo le aree a destinazione fondiaria;
2. La realizzazione delle urbanizzazioni a verde e parcheggi in esecuzione del progetto contenuto nella Disciplina operativa a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione con eliminazione delle trasformazioni delle aree esistenti;
3. Gestione della manutenzione e pulizia delle aree standards per il termine di durata della convenzione con facoltà di proroga;
4. I parametri edilizi degli interventi edilizi saranno:
  - un indice volumetrico fondiario  $IV_{fgl} = 2,85 \text{ mc/mq.}$ ;
  - un rapporto di copertura  $R_C = 50\%$ ;
  - un'altezza massima  $H = 12 \text{ m}$  (derogabile solo per dimostrate esigenze legate alla funzione da insediare);
  - un indice di superficie permeabile, nel rispetto delle previsioni di cui all'art.5 delle Norme di Attuazione del PSAI,  $\geq 50\%$ .

Le previsioni precedentemente riportate possono essere attuate mediante Permesso di Costruire convenzionato, sulla scorta di una convenzione approvata unitamente allo strumento urbanistico, esclusivamente nel caso in cui venga formalmente richiesta ed effettuata la sottoscrizione della convenzione da parte dei proprietari delle aree fondiarie interessate nel termine di 3 mesi dall'approvazione del Piano Urbanistico Comunale. In questo caso, i soggetti firmatari acquisiscono a tempo indeterminato i diritti edificatori da esercitare sulle aree definite ai precedenti punti, da declinare secondo uno o più progetti esecutivi rispettosi dei parametri urbanistici sopra individuati.

Decorso inutilmente il termine di mesi 3 dall'approvazione del Piano Urbanistico Comunale sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere alla espropriazione delle aree standards avendo dichiarato la pubblica utilità dell'intervento nell'apporre la destinazione prevista dal Piano Urbanistico Comunale.

### SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

L'anno duemilaventi \_\_\_\_\_, addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, avanti al sottoscritto ufficiale rogante \_\_\_\_\_, si sono costituiti i Signori:

- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, nella qualità di Leg. Rapp. della " \_\_\_\_\_", titolare della proprietà dell'area situata nel Comune di San Marcellino (CE), mappali nn. 5008, 5009, 5010, 5011, 5012, 5016 e 5017 del F. n. 2 del N.C.T. per complessivi di mq. 4494, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «attuatore»;
- il sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di San Marcellino, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune allo scopo autorizzato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, titolare della proprietà dell'area individuata ai mappali nn. 5004, 5005 e 5006 del foglio n. 2 del N.C.T. per complessivi di mq 2007, tutti in partita catastale 1602 intestata a D'Angelo Nicolina nata a Aversa (CE) il 07/01/1932, CF: DNG NLN 32A47 A512L, e De Marco Enrico nato a San Marcellino (CE) il 19/03/1923, CF: DMR NRC 23C19 H978J;

Premesso:

- che in data 16/02/2006 con atto repertorio n.7, registrato in Aversa al n.549 INV il 08/03/2006, rogato dal Segretario Generale del Comune di San Marcellino, Dott. Federico Gargiulo, a seguito della Convenzione di lottizzazione rogata in data 02/10/1992, repertorio n.614, registrata in Aversa al n.965, Serie I, in data 06/11/1992, i sigg.ri D'Angelo Nicolina, nata a Aversa (CE) il 07/01/1932 e residente in San Marcellino in via Croce n.39, CF DNG NLN 32A47 A512L; De Marco Gennaro, nato a San Marcellino il 11/05/1953, residente in San Marcellino alla via Santa Croce n.39, CF DMR GNR 53E11 H978U, in qualità di erede di De Marco Enrico; De Marco Vittoria, nata a San Marcellino il 05/01/1956 e residente in Aversa alla via della Libertà, CF DMR VTR 56A45 H978O, erede di De Marco Enrico; De Marco Tecla, nata a San Marcellino il 08/04/1966 e residente in Cellole al viale degli Olmi parco Warrimav fabb. G/I, Baia Domizia, CF DMR TCL 66D48 H978L, erede di De Marco Enrico; De Marco Nicola, nato a San Marcellino il 04/12/1919 e residente in San Marcellino in Corso Italia n.217, CF DMR NCL 19T04 H978M; Cantile Assunta Immacolata, nata a Villa di Briano il 18/01/1923 e residente in San Marcellino in Corso Italia n.217, CF CNT SNT 23A58 D801O; trasferirono al Comune di San Marcellino i mappali 5001, 5003, 5004, 5005, 5006, 5033, 5034, 5035, 5036, 5037 e 5038 del foglio n.2 per totali 7909 mq;
- che il predetto atto non risulta trascritto e non risultano effettuate le voltture catastali;
- che il \_\_\_\_\_, in rappresentanza del Comune di San Marcellino interviene in esecuzione della Deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione dello schema di convenzione finalizzata alla attuazione dell'intervento edilizio in località "Starza";
- che le aree di cui ai mappali nn. 5011, 5012, 5016, 5017, parte della 5004, 5005, 5006, parte della 5008, parte della 5009 e parte della 5010 del foglio n.2 hanno una superficie totale di mq.4494 e nel vigente Piano Urbanistico Comunale hanno destinazione "G1 Attrezzature Commerciali private";
- che le aree di cui ai mappali nn. parte della 5004, parte della 5008, parte della 5009 e parte della 5010 del foglio n.2 hanno una superficie totale di mq.2007 e nel

vigente Piano Urbanistico Comunale hanno destinazione “F3 Attrezzature Pubbliche”;

Visto:

- il Piano Urbanistico Comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_;
- l’istanza di sottoscrizione della presente Convenzione urbanistica;

Dato atto:

- che quanto dianzi dichiarato in merito alle destinazioni urbanistiche, con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell’articolo 18, commi 2 e 3, della legge n. 47 del 1985;
- che nel Piano Urbanistico Comunale e specificamente nel Piano Operativo Comunale 01 si è prevista la modifica dell’assetto degli standards con la conseguente ricollocazione degli stessi lungo via Starza e la necessità di permutare le necessarie superfici tra il Comune di San Marcellino e i soggetti proprietari delle aree su via Starza, come meglio prima definito, mantenendo comunque la destinazione “F3” di mq. 2007 nella disponibilità del Comune di San Marcellino e la destinazione “G1” di mq. 4494 nella disponibilità dei soggetti privati sottoscrittori della presente convenzione;

#### *SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE*

#### *ART. 1 - OBBLIGO GENERALE*

1. Gli attuatori si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

#### *ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI*

1. Tutto quanto premesso, visto e dato atto fa parte integrante della presente convenzione.

2. Gli attuatori sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai lottizzanti con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai lottizzanti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

4. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all’esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi allo stessa.

#### *ART. 3 – TRASFERIMENTI DI PROPRIETA’*

Con il presente atto:

- gli attuatori trasferiscono al Comune di San Marcellino, che accetta, la proprietà dei seguenti mappali: parte della 5008, parte della 5009 e parte della 5010 (di cui si dovranno indicare i mappali definitivi) per complessivi 1554 mq. con destinazione “F3”;
- il Comune di San Marcellino trasferisce agli attuatori, che accettano, parte della 5004, 5005 e 5006 (di cui si dovranno indicare i mappali definitivi) per complessivi 1554 mq. con destinazione “G1”;
- tutti i suoli individuati benché con diversa classificazione urbanistica di zona territoriale omogenea assumono lo stesso valore essendo stati oggetto di trasformazione nell’ambito di attuazione della medesima procedura afferente al POC 01;

#### **ART. 4 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI**

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla sottoscrizione della presente Convenzione;
2. Le opere relative alla realizzazione degli standards F3 devono essere ultimate entro il termine massimo di 4 (quattro) mesi dalla firma della presente convenzione. La realizzazione del solo tappetino di usura delle strade pubbliche e di uso pubblico può essere differita fino all’ultimazione degli edifici previsti all’interno del POC01;
3. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.

#### **ART. 5 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dagli attuatori, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo che è già stato approvato unitamente al POC01, dando atto che tale approvazione ne costituisce l’autorizzazione edilizia.
2. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche, di cui al D.Lgs. 50/2016 e successive modifiche e integrazioni, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo, di cui agli articoli 2, 3 e 6 del decreto legislativo 17 marzo 1995, n. 158. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico degli attuatori;
3. Le spese tecniche per la redazione del POC01 e dei relativi allegati, sono estranee alla presente convenzione.

#### **ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. Gli attuatori assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione comprese nel POC01, così come evidenziate sugli elaborati del progetto, e di seguito descritte:
  - percorsi pedonali e marciapiedi;
  - fognature per acque meteoriche dei parcheggi;
  - allacciamento e recapito nelle reti di fognatura pubblica esistente;
  - rete idrica per l’acqua potabile;
  - impianto di pubblica illuminazione;
2. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite in conformità delle normative vigenti.

3. Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia.

4. Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui al decreto legislativo 152/2006.

#### ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Il POC01 prevede la realizzazione delle aree standard identificate catastalmente con i mappali parte della 5004, parte della 5008, parte della 5009 e parte della 5010 del foglio n.2 con vincolo di destinazione dell'area a parcheggio e verde pubblico in attuazione del progetto approvato e di cui nell'ambito della presente convenzione si prevede l'affidamento in gestione che viene concesso. Il corrispettivo di tale gestione corrisponderà ai costi di pulizia e manutenzione ordinaria e straordinaria per la durata dell'affidamento che per la presente stesura avrà durata pari a quella della presente convenzione e quindi decennale.

2. Gli attuatori assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

#### ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive degli attuatori a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

- a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti dal progetto esecutivo, chiuse con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
- b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
- c) posti macchina interni ai lotti nelle misura minime di cui alle vigenti disposizioni;
- d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni regolamentari;
- e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- f) allaccio dei contatori o delle altre apparecchiatura inerenti le utenze private.

2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

#### ART. 9 – DATI URBANISTICI DEL POC01

Destinazione d'uso: Zona G1 - Attrezzature commerciali, negozi di vicinato e/o medie strutture commerciali; Alberghi, pensioni, ostelli, e pubblici esercizi; Uffici pubblici e privati, studi professionali; Attrezzature per lo spettacolo, lo svago, lo sport; Laboratori sussidiari alle attività commerciali;

Superficie territoriale complessiva del POC01:	6501,00 mq.
Ifondiario:	2,85 mc/mq.
Superficie fondiaria G1:	4494,00 mq.
Volume totale del POC01:	12807,90 mc.
Standards Zona F3 di progetto:	2007,00 mq.

**ART. 10 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese degli attuatori e dei relativi oneri accessori ammonta ad € 305.531,14.

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, gli attuatori prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 10 % di quello previsto al comma 1, con polizza fideiussoria n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ emessa da \_\_\_\_\_ per € 30.553,11 con scadenza incondizionata fino al \_\_\_\_\_.

3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei lottizzanti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previa collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

4. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta dei lottizzanti, quando essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 7 e tale circostanza sia adeguatamente documentata.

5. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancata o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura degli attuatori di cui all'articolo 17, comma 1, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

**ART. 11 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, gli attuatori presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese degli attuatori che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta.

2. Qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, ovvero non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole.

3. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata degli attuatori ovvero a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede le con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere. Ai collaudi parziali non si applica la procedura della collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2.

**ART. 12 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE**

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune, resta a carico degli attuatori sino all'approvazione del

*collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, sino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 15, comma 2.*

*3. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 15, comma 3, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.*

*4. Dopo il collaudo delle opere di urbanizzazione secondarie di cui ai mappali 5004b, 5004c, 5006b, 5008b, 5009b, 5010b e 5010c del foglio n.2 (di cui si dovranno indicare i mappali definitivi), le stesse rimangono affidate agli attuatori od ai loro aventi causa per la durata temporale della convenzione con il vincolo di destinazione a verde e parcheggi.*

#### **ART. 13 - SPESE**

*1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo degli attuatori.*

#### **ART. 14 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI**

*1. Il POC01 è composto da:*

- a) Relazione;*
- b) Elaborati grafici in n. \_\_\_\_ tavole;*
- c) Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione e quadro economico riepilogativo;*

*2. Il progetto di POC01 è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e gli attuatori, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), c) e d), quali atti pubblici allegati a deliberazioni e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.*

#### **ART. 15 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

*1. Gli attuatori rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.*

*2. Gli attuatori autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.*

*3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Urbanistico Comunale.*

### **Articolo n°45**

#### **VIABILITÀ DI PIANO**

Relativamente alle viabilità previste dal Piano Urbanistico Comunale, in caso di presentazione di atto unilaterale d'obbligo a rilasciare le aree di sedime gratuitamente al Comune contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire, è consentito lo

sfruttamento volumetrico e superficario (superficie coperta e superficie occupata) delle corrispondenti aree.

## **Articolo n°46**

### DISTANZE DI RISPETTO DA FERROVIE

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

#### Art. 49

*1. Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri trenta dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.*

*2. La norma di cui al comma precedente si applica solo alle ferrovie con l'esclusione degli altri servizi di pubblico trasporto assimilabili ai sensi del terzo comma dell'articolo 1.*

#### Art. 50

*1. Il divieto di cui al precedente articolo 49 decorre dall'entrata in vigore delle presenti norme, per le linee ferroviarie esistenti e per quelle il cui progetto sia stato già approvato, e dalla data di pubblicazione sul Foglio degli annunci legali delle singole prefetture competenti per territorio dell'avviso dell'avvenuta approvazione, per le ferrovie il cui progetto sia approvato successivamente all'entrata in vigore delle norme stesse, e si applica a tutti gli edifici e manufatti i cui progetti non siano stati approvati in via definitiva dai competenti organi alle date suddette.*

*2. I comuni non possono comunque rilasciare concessioni di costruzione entro la fascia di rispetto di cui al precedente articolo 49 dal momento della comunicazione agli stessi dei progetti di massima relativi alla costruzione di nuove linee ferroviarie, quando detti progetti, a norma dell'articolo 81 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, non siano difformi dalle prescrizioni e dai vincoli delle norme o dei piani urbanistici ed edilizi.*

#### Art. 51

*1. Lungo i tracciati delle tramvie, ferrovie metropolitane e funicolari terrestri su rotaia è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza minore di metri sei dalla più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale.*

*2. Tale misura dovrà, occorrendo, essere aumentata in modo che le anzidette costruzioni non si trovino mai ad una distanza minore di metri due dal ciglio degli sterri o dal piede dei rilevati.*

*3. A richiesta del competente ufficio della M.C.T.C., su proposta delle aziende esercenti, la detta distanza deve essere accresciuta in misura conveniente per rendere libera la visuale necessaria per la sicurezza della circolazione nei tratti curvilinei.*

*4. Le norme del presente articolo si applicano anche ai servizi di pubblico trasporto di cui al terzo comma dell'articolo 36 (veicoli sospesi a funi, travate od altre strutture), intendendosi le distanze riferite al massimo ingombro laterale degli organi, sia fissi che mobili, della linea e dei veicoli.*

**Art. 52**

*1. Lungo i tracciati delle ferrovie è vietato far crescere piante o siepi ed erigere muriccioli di cinta, steccati o recinzioni in genere ad una distanza minore di metri sei dalla più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale.*

*2. Tale misura dovrà, occorrendo, essere aumentata in modo che le anzidette piante od opere non si trovino mai a distanza minore di metri due dal ciglio degli sterri o dal piede dei rilevati.*

*3. Le distanze potranno essere diminuite di un metro per le siepi, muriccioli di cinta e steccati di altezza non maggiore di metri 1,50.*

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

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

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

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

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

**Art. 60**

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

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

**Articolo n°47****DISTANZE DI RISPETTO DA LINEE AD ALTA TENSIONE**

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

- Legge 22 febbraio 2001, n. 36 “Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a
- campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici”.

- DPCM 8 luglio 2003 “Fissazione dei limiti di esposizione, valori di attenzione ed obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti”.
  - DM 29 maggio 2008, GU n. 156 del 5 luglio 2008, “Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti”.
  - DM 21 marzo 1988, n. 449 “Approvazione delle norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee aeree esterne” e s.m.i.”.
- DIVISIONE INFRASTRUTTURE E RETI QSA/IUN
- CEI 11-60 “Portata al limite termico delle linee elettriche esterne con tensione maggiore di 100 kV”.
  - CEI 11-17 “Impianti di produzione, trasmissione, distribuzione pubblica di energia elettrica - Linee in cavo”.
  - CEI 106-11 “Guida per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti secondo le disposizioni del DPCM 8 luglio 2003 (Art. 6). Parte I”.
  - CEI 211-4 “Guida ai metodi di calcolo dei campi elettrici e magnetici generati dalle linee e da stazioni elettriche”.
  - Rapporto CESI-ISMES A7034603 “Linee Guida per l’uso della piattaforma di calcolo - EMF Tools v. 3.0”.
  - Rapporto CESI-ISMES A8021317 “Valutazione teorica e sperimentale della fascia di rispetto per cabine primarie”.

## **Articolo n°48**

### DISTANZE DI RISPETTO DAL CIMITERO

I cimiteri devono essere isolati dall’abitato mediante la zona di rispetto prevista dall’articolo n.338 del testo unico delle leggi sanitarie approvato con regio decreto 27 luglio 1934 n.1265, e s.m.i..

Nel rispetto delle distanze fissate dal Piano di Edilizia Residenziale Sociale ai sensi del comma 5 dell'art.338 del testo unico delle leggi sanitarie approvato con regio decreto 27 luglio 1934 n.1265, e s.m.i. è vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il raggio di 50 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale, salvo le deroghe ed eccezioni previste dalla legge.

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

#### **Articolo n°49**

##### DISTANZE DI SALVAGUARDIA DALLA VITE MARITATA AL PIOPPO

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

#### **Articolo n°50**

*(articolo inserito in esecuzione della richiesta dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale, prot.0002966 del 28/02/2022)*

##### SALVAGUARDIA DEI RICETTORI IDRICI FINALI

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

**Articolo n°51**

*(articolo inserito in esecuzione della Richiesta di integrazioni della Regione Campania – U.O.D. 14 Genio Civile di Caserta, prot.2022.0116496 del 02/03/2022)*

**PRESCRIZIONI D'USO A CARATTERE GEOLOGICO**

Ai fini del corretto uso del territorio, si pongono le seguenti prescrizioni per le diverse aree così perimetrare e classificate nella Tav. 3 “Carta Geomorfologica e della Stabilità” e nella tavola di sintesi n. 4 “Carta della Microzonazione Sismica”.

Aree Stabili/ZONA 1: sono consentiti qualsiasi tipo di intervento previa acquisizione dei parametri geologico-geomorfologici-geotecnici-geofisici secondo le modalità previste dalla normativa vigente.

Aree Potenzialmente Instabili/Zona di attenzione per cedimenti differenziali/crollo cavità/Sinkhole: prima di qualsiasi intervento saranno espletate indagini geologiche e geotecniche finalizzate alla definizione puntuale della stratigrafia del sottosuolo e delle caratteristiche geotecniche dei terreni almeno fino alla prof. di 30.00 metri dal piano 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. Dovranno essere valutate le condizioni di stabilità derivanti dall'interazione terreno – struttura in condizioni statiche e dinamiche. Inoltre dovranno essere valutate le azioni sismiche di progetto che prevedono specifiche analisi di risposta sismica locale (RSL) da eseguire con le modalità indicate nella normativa vigente (NTC 2018) oppure in alternativa, qualora le condizioni stratigrafiche e le proprietà dei terreni siano chiaramente riconducibili alle categorie di tab. 3.2.II, si può fare riferimento ad un approccio semplificato che si basa sulla classificazione del sottosuolo con il parametro della velocità di propagazione delle onde di taglio  $V_s$ .

Mediante l'approccio semplificato basato sull'attribuzione di una categoria di suolo al profilo stratigrafico, è possibile ricondurre i terreni della Zona 1 alla categoria di suolo “C” e, a luoghi, alla categoria di suolo B (Tab. 3.2.II).

**categoria di suolo "C"**

Fattore di amplificazione <i>F<sub>A</sub></i>	Tipo di terreno Sabbia	$a_g$ (g) 0.18g	Profilo di velocità Lineare pendenza intermedia									
			$V_{gr}$ (m/s)									
			150	200	250	300	350	400	450	500	600	700
<b>H</b>	5	-	1.97	1.67	1.53	1.32	1.18	1.10	1.06	1.02	1.01	
	10	-	2.24	2.13	1.85	1.59	1.40	1.28	1.19	1.08	1.03	
	15	-	1.93	2.09	1.97	1.78	1.61	1.45	1.32	1.16	1.06	
	20	-	1.64	1.88	1.92	1.80	1.65	1.52	1.40	1.21	1.08	
	25	-	1.42	1.69	1.75	1.73	1.63	1.52	1.41	1.24	1.11	
	30	-	-	1.48	1.64	1.60	1.58	1.49	1.40	1.24	1.11	
	35	-	-	1.43	1.46	1.51	1.47	1.45	1.36	1.23	1.10	
	40	-	-	1.37	1.41	1.38	1.38	1.35	1.32	1.20	1.09	
	50	-	-	1.23	1.34	1.33	1.29	1.25	1.20	1.14	1.06	
	60	-	-	1.10	1.23	1.27	1.25	1.20	1.16	1.09	1.02	
	70	-	-	0.97	1.13	1.18	1.20	1.17	1.13	1.05	0.98	
	80	-	-	0.89	1.04	1.11	1.14	1.14	1.11	1.03	0.97	
	90	-	-	0.82	0.95	1.04	1.08	1.10	1.08	1.02	0.95	
	100	-	-	0.76	0.91	0.98	1.02	1.04	1.06	1.00	0.94	
	110	-	-	0.71	0.84	0.91	0.97	1.00	1.01	0.98	0.92	
	120	-	-	0.67	0.80	0.89	0.92	0.96	0.98	0.96	0.91	
130	-	-	0.62	0.76	0.85	0.90	0.92	0.95	0.94	0.90		
140	-	-	0.58	0.72	0.81	0.87	0.90	0.91	0.91	0.88		
150	-	-	0.54	0.69	0.76	0.84	0.87	0.89	0.89	0.86		

**categoria di suolo "B"**

Fattore di amplificazione <i>F<sub>V</sub></i>	Tipo di terreno Sabbia	$a_g$ (g) 0.18g	Profilo di velocità Lineare pendenza intermedia									
			$V_{gr}$ (m/s)									
			150	200	250	300	350	400	450	500	600	700
<b>H</b>	5	-	1.11	1.06	1.03	1.02	1.01	1.01	1.01	1.00	1.00	
	10	-	1.80	1.31	1.14	1.09	1.06	1.04	1.03	1.01	1.00	
	15	-	2.34	1.83	1.45	1.22	1.14	1.09	1.06	1.03	1.01	
	20	-	2.55	2.18	1.76	1.46	1.27	1.17	1.12	1.05	1.02	
	25	-	2.46	2.37	2.00	1.68	1.44	1.28	1.18	1.08	1.03	
	30	-	-	2.39	2.11	1.79	1.57	1.39	1.26	1.11	1.05	
	35	-	-	2.32	2.20	1.91	1.64	1.47	1.33	1.15	1.06	
	40	-	-	2.29	2.17	1.97	1.74	1.53	1.37	1.18	1.08	
	50	-	-	2.10	2.10	1.95	1.78	1.63	1.48	1.23	1.10	
	60	-	-	2.05	1.99	1.89	1.77	1.62	1.49	1.27	1.11	
	70	-	-	1.89	1.90	1.81	1.71	1.61	1.49	1.28	1.13	
	80	-	-	1.75	1.82	1.73	1.63	1.55	1.47	1.28	1.13	
	90	-	-	1.71	1.74	1.69	1.58	1.50	1.43	1.27	1.13	
	100	-	-	1.69	1.62	1.64	1.55	1.46	1.39	1.25	1.12	
	110	-	-	1.67	1.59	1.58	1.52	1.43	1.35	1.22	1.11	
	120	-	-	1.63	1.58	1.49	1.48	1.41	1.32	1.20	1.07	
130	-	-	1.60	1.57	1.46	1.42	1.38	1.31	1.17	1.06		
140	-	-	1.55	1.53	1.44	1.37	1.35	1.28	1.15	1.05		
150	-	-	1.45	1.50	1.45	1.35	1.31	1.26	1.13	1.04		

Nella redazione dei progetti dovrà tenersi conto delle risultanze della microzonazione sismica del territorio. Tale fattispecie dovrà essere esplicitamente dichiarata e dimostrata nelle relazioni tecniche progettuali.

#### **Articolo n°52**

*(articolo inserito in esecuzione della richiesta dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale, prot.0002966 del 28/02/2022)*

I progetti di interventi ricadenti in aree - ancorché non perimetrare nel presente Piano - nelle quali è certa o probabile la presenza di cavità sotterranee, siano esse di origine naturale o antropica, dovranno essere corredati da indagini idrauliche, geologiche e geotecniche idonee a valutare la compatibilità degli interventi stessi con il rischio connesso a fenomeni di sprofondamento (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale oggi Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale - Norme di Attuazione, art.17).

#### **Articolo n°53**

*(articolo inserito in esecuzione della richiesta della Soprintendenza Archeologica, delle arti e paesaggio per le province di Caserta e Benevento, protocollo n.0026082 del 19/12/2022)*

Qualsiasi intervento edilizio, per tutti gli immobili sottoposti a regime di tutela monumentale ai sensi dell'art.10, commi 1 e 3, del D.Lgs. 42/2004, è sottoposto alla preventiva autorizzazione prescritta dall'art.21 e 22 del succitato decreto legislativo.

#### **Articolo n°54**

*(articolo inserito in esecuzione della richiesta della Soprintendenza Archeologica, delle arti e paesaggio per le province di Caserta e Benevento, protocollo n.0026082 del 19/12/2022)*

Nelle fasce di rispetto individuate, in corrispondenza della centuriazione romana ancorché urbanizzate e non sottoposte a vincolo di tutela archeologica, ogni intervento edilizio o infrastrutturale pubblico o privato e ogni lavorazione non superficiale che

comporti scavo o movimento terra, compresi gli interventi di bonifica per scoli di acque e canali, devono essere sottoposti a parere preventivo della competente Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio, la quale si riserva di prescrivere eventuali indagini puntuali o in esetensione, saggi archeologici stratigrafici e/o assistenze scientifiche qualificate in corso d'opera, che saranno a carico della committenza e andranno eseguite con metodologia scientifica da professionisti archeologi, in possesso di Laurea e Specializzazione/Dottorato in Archeologia, che abbiano maturato esperienza su cantieri di scavo archeologico, il cui curriculum dovrà essere sottoposto all'attenzione della competente Soprintendenza.

#### **Articolo n°55**

*(articolo inserito in esecuzione della richiesta della Soprintendenza Archeologica, delle arti e paesaggio per le province di Caserta e Benevento, protocollo n.0026082 del 19/12/2022)*

Nei buffers di rispetto individuati in corrispondenza dei siti archeologici nn.1-5 ancorché urbanizzati e non sottoposti a vincoli di tutela archeologica, ogni intervento edilizio o infrastrutturale pubblico o privato e ogni lavorazione non superficiale che comporti scavi o movimento terra, compresi gli interventi di bonifica per scoli di acque e canali, devono essere sottoposti a parere preventivo della competente Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio, la quale si riserva di prescrivere eventuali indagini puntuali o in esetensione, saggi archeologici stratigrafici e/o assistenze scientifiche qualificate in corso d'opera, che saranno a carico della committenza e andranno eseguite con metodologia scientifica da professionisti archeologi, in possesso di Laurea e Specializzazione/Dottorato in Archeologia, che abbiano maturato esperienza su cantieri di scavo archeologico, il cui curriculum dovrà essere sottoposto all'attenzione della competente Soprintendenza.

#### **Articolo n°56**

##### SALVAGUARDIA DELLE SUPERFICI PERMEABILI

In tutte le edificazioni su suoli inedificati dovranno rispettare l'indice di permeabilità del 50% della superficie totale. Nel calcolo di tale percentuale possono essere

comutate le superfici delle coperture se per queste è previsto il recapito delle acque meteoriche negli strati superficiali del suolo ai sensi dell'ultimo comma dell'art.5 del Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse Idriche.

#### **Articolo n°57**

##### **SALVAGUARDIA DEI RICETTORI IDRICI FINALI**

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