SAN POTITO SANNITICO (CE)

PUC Piano Urbanistico Comunale

L.R.16/04 e Regolamento n. 5 del 04.08.2011 - BURC n. 53 del 08.08.2011

Dott. Arch. Maria Loffreda via Campo n. 45 San Potito Sannitico (CE)

Norme Tecniche di Attuazione

Adeguata alle prescrizioni del MIBACT del 14/12/2020 prot. n. 5295

Elab. **A.2**

Sindaco di San Potito Sannitico
dott. Francesco IMPERADORE

Responsabile del Procedimento
Geom. Giuseppe SISTO

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRAGTEGICA
arch. Gianluca CIOFFI

IL PROGETTISTA
Arch. Maria LOFFREDA

Firmato digitalmente da
MARIA LOFFREDA
CN = LOFFREDA MARIA
O = Ordine Degli Architetti PPC di Caserta
C = IT

GEOLOGIA
Dott. Geologo Massimo FRANCO
Dott. Gianluca MASOTTA

COLLABORATORE
Geom. Giovanni SPINOSA

CARTA UTILIZZO DEL SUOLO
Dott. Francesco LANGELLOTTI

Data:
04/11/2021

SOMMARIO

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI PER L'ATTUAZIONE DEL PUC *3*

CAPO I - VALIDITA' ED EFFICACIA DEL PUC 3

Art.1. Disposizioni Generali 3

Art.2. Articolazione delle disposizioni strutturali 3

CAPO II - DISPOSIZIONI GENERALI 3

Art.3. Prevalenza delle disposizioni di tutela e dei vincoli 3

Art.4. Prevenzione del rischio geologico, sismico e idrogeologico 4

Art.5. Zona SIC (sito di interesse comunitario) e ZPS (Zone di Protezione Speciale) 5

Art.6. Tutela zone boschive 5

Art.7. Acque Pubbliche. Zona G3 5

Art.8. Tutela storico-archeologica 6

Art.9. Tutela dei manufatti storico-architettonici 6

Art.10. Tutela dei beni ambientali 6

Art.11. Rispetto cimiteriale. Zona G1 7

Art.12. Strutture ricettive e vincolo di destinazione 7

Art.13. Impianti di distribuzione di carburanti 7

Art.14. Fasce di rispetto stradale. Zona G2 7

Art.15. Fasce di rispetto elettrodotti 8

Art.16. Fasce di rispetto metanodotti 8

CAPO III - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI 8

Art.17. Parametri e indici urbanistici ed edilizi 8

CAPO IV - DISPOSIZIONI STRUTTURALI DI AMBITO 11

Art.18. Articolazione del territorio comunale ai fini della disciplina strutturale 11

Art.19. Interventi attuativi del Piano 12

CAPO V- OPERE DI URBANIZZAZIONE 12

Art.20. Opere di urbanizzazione 12

TITOLO II - DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE *13*

CAPO I - ATTI PROGRAMMATICI 13

Art. 21. Coordinamento degli atti programmatici 13

CAPO II - ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE 14

Art.22. Zona A - Residenziale di tutela e conservazione del centro storico 14

(art. 2 D.M. 1444/68) 14

Art.23. Zone B - Residenziale esistente e di completamento 15

CAPO III - ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE 16

Art.24. Zone per attività produttive "D" 16

Art.25. - Zona D1 - Zona mista per artigianato, commercio, e piccola industria - Area Gezoov 16

Art.26. - Zona D2 - Zona industriale di recupero - Area Cava Inerti 17

CAPO IV - ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA 17

Art.27. Zone per attività produttive agricole E 17

- Zona "Agricola E1" Parco Urbano 18

- Zona “Agricola E2” di salvaguardia periurbana 19
- Zona “Agricola E3” ordinaria 20
- Zona “Agricola E4” di tutela e salvaguardia ambientale 22

CAPO V - ZONE PER ATTREZZATURE E IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE 24
Art.28. Generalità 24
Art.29. Zone per attrezzature di interesse pubblico F 24
Art.30. Aree per istruzione. Zona F1 24
Art. 31. Aree di attrezzature collettive. Zona F2 25
Art.32. Zone per attrezzature tecnico-distributive. Zona F3 25
Art.33. Zone per verde pubblico attrezzato. Zona F4 25
Art.34. Zone per verde pubblico sportivo. Zona F5 26
Art.35. Zone per verde privato sportivo. Zona F6 26
Art.36. Zone destinate a parcheggi. Zona F7 26
Art.37. Caratteristiche tipologiche dei parcheggi 27
Art.38. Dotazioni minime di parcheggi di pertinenza 27
Art.39. Verde privato. Zona G4 28
Art.40. Concessioni in sanatoria. 28
Art.41. Fabbricati interessati dal “Piano Casa” 29

CAPO VI - DISPOSIZIONI TRANSITORIE 29
Art.42. Norme di salvaguardia 29

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI PER L'ATTUAZIONE DEL PUC

CAPO I - VALIDITA' ED EFFICACIA DEL PUC

Art.1. Disposizioni Generali

Il presente Piano Urbanistico Comunale disciplina le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'intero territorio del Comune di San Potito Sannitico, in funzione delle esigenze di sviluppo economico e sociale della popolazione, della tutela dei valori culturali e ambientali, della salvaguardia e della valorizzazione delle risorse naturali e produttive. Esso è stato elaborato ai sensi della L.S. n. 1150/42 e s.m.i., e della L.R. n. 16 del 22/12/2004, nonché delle altre norme legislative in materia di pianificazione urbanistica, in conformità con le disposizioni degli strumenti di pianificazione sovraordinati, con particolare riferimento al Piano Territoriale Regionale della Campania (PTR), e al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP). Le scelte strategiche dello strumento di pianificazione urbanistica e i contenuti strutturali sono anche in coerenza con la Valutazione Ambientale Strategica (VAS).
Al PUC sono allegate le presenti (**NTA**) **Norme Tecniche di Attuazione** ai sensi dell'art.23 della L.R n.16/2004 punto 8, riguardanti la manutenzione del territorio, la manutenzione urbana, il recupero, la trasformazione e la sostituzione edilizia, il supporto delle attività produttive, il mantenimento e lo sviluppo dell'attività agricola e la regolamentazione dell'attività edilizia.
Ai sensi dell'art.3, comma 3, della L.R. n.16/2004 e s.m.i., e dell'art.9, comma 1, del R.R. n.5/2011 e s.m.i., il Piano Urbanistico Comunale si articola in:
a) ***disposizioni strutturali****, con validità a tempo indeterminato, tese a individuare le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità;*
b) ***disposizioni programmatiche****, tese a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali delle amministrazioni interessate.*

Art.2. Articolazione delle disposizioni strutturali

Il presente Titolo I contiene le disposizioni normative strutturali di Piano che si distinguono in "*disposizioni generali*", valide per tutto il territorio comunale, e "*disposizioni strutturali di ambito*" specifiche di ciascuno ambito in cui il Piano suddivide il territorio comunale.
Nel Titolo II delle presenti Norme sono specificate le disposizioni programmatiche.

CAPO II - DISPOSIZIONI GENERALI

Art.3. Prevalenza delle disposizioni di tutela e dei vincoli

L'attuazione del Progetto di piano è sempre subordinato alla stretta osservanza delle disposizioni di seguito elencate:

- le disposizioni di cui al D.Lgs. 22.01.2004, n.42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e dei vincoli apposti ai sensi del medesimo Codice (o della disciplina previgente in materia)
- per tutte le opere pubbliche, delle disposizioni di cui all'art.25 (Verifica preventiva dell'interesse archeologico) del D.Lgs. 18.04.2016, n.50 (codice dei contratti pubblici di lavori, servizi e forniture);

- le disposizioni contenute all'art.94 del D.Lgs. 03.04.2006, n.152, circa le aree di salvaguardia delle risorse idriche, e di quelle che riguardano la tutela dei corsi d'acqua;
- le leggi e regolamenti vigenti in materia di prevenzione del rischio sismico e idrogeologico, nonché la relativa pianificazione sovraordinata.
- delle disposizioni di cui al D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357 e s.m.i., e relative norme collegate, in materia conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche, per quanto riguarda gli interventi ricadenti nella perimetrazione dei S.I.C. – *Siti di Importanza Comunitaria* e/o Z.P.S. – *Zone di protezione speciale*;
- delle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico – Ambito Massiccio del Matese, approvato con D.M. 04.09.2000 (GU Serie Generale n.254 del 30.10.2000);
- delle disposizioni di cui alla L. n.394/91 e s.m.i. e L.R. n.33/93 e s.m.i., per quanto riguarda le aree ricadenti nella perimetrazione del Parco Regionale del Matese, nonché nel rispetto delle relative misure di salvaguardia fino all'approvazione del Piano del Parco;
- per tutte le opere, le disposizioni di cui agli artt. 95 (Verifica preventiva dell'interesse archeologico in sede di progetto preliminare) e 96 (Procedura di verifica preventiva dell'interesse archeologico) del D.Lgs.12.04.2006, n.163.
- delle leggi e regolamenti vigenti in materia di prevenzione del rischio sismico e idrogeologico, nonché della pianificazione dell'Autorità di Bacino;
- salvaguardia delle prescrizioni dei piani sovracomunali

Nelle aree investite dai piani sovracomunali che ai sensi della legge 1150/42 e successive modificazioni sono prevalenti rispetto al P.U.C. e sono consentiti solo gli interventi che siano contemporaneamente conformi sia alle prescrizioni del P.U.C. sia a quelle del Piano di livello superiore, se vigente o adottato.

Art.4. Prevenzione del rischio geologico, sismico e idrogeologico

Le attività edilizie e di trasformazione territoriale previste dal Piano Urbanistico Comunale dovranno essere attuate coerentemente con le conclusioni dello Studio geologico redatto ai sensi della L.R. n.9/83 e s.m.i., ovvero degli studi geologici di approfondimento, laddove previsti dal Piano o dalla normativa vigente in materia, nonché nel rispetto del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino dei Fiumi Liri-Garigliano e Volturno. Dovranno comunque essere rispettate la normativa sismica vigente e tutte le eventuali prescrizioni in materia idrogeologica e idraulica contenute nella pianificazione dell'Autorità di Bacino competente. In particolare, nelle parti di territorio per le quali il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico – Rischio Frana - dell'Autorità di Bacino (PSAI-Rf) prevede una classe elevata o molto elevata di rischio (R4 -R3 - RPa) e/o una classe medio-alta o alta di pericolosità (A4 - A3 - APa) è inibita ogni forma di edificazione ex novo che comporti un diretto aggravio dei pesi urbanistici sulle aree interessate. Si richiamano in proposito le disposizioni dell'art.25, comma 4, ed art.30, comma 5, delle Norme di Attuazione del PSAI-Rf, relativamente alle parti di territorio comprese nelle perimetrazioni di cui all'art.5 delle medesime Norme (RPa ed APa), nonché le disposizioni di cui al comma 2 del predetto art.5. In costanza delle predette determinazioni dell'Autorità di Bacino, per le aree che in virtù della loro attuale caratterizzazione urbanistica sono ricomprese in ambiti di Piano suscettibili di possibile trasformazione il piano programmatico del PUC dovrà prevedere azioni globali di consolidamento dell'abitato ai fini della conservazione della cultura insediativa locale. In tali aree possono comunque essere effettuati gli interventi consentiti dalle Norme di Attuazione del PSAI-Rf rispettivamente per le diverse tipologie ed intensità di rischio e pericolosità. La trasformazione o il mutamento di destinazione dei boschi e dei terreni sottoposti a vincolo idrogeologico ex R.D. n.3267/1923 sono subordinati alla preventiva autorizzazione, ai sensi degli artt. 22 e 23 della L.R. n. 13 del 28.02.87 e dell'art.24 della L.R. n.11 del 07.05.96. Per tutti i movimenti di terra che saranno effettuati nelle aree sottoposte al predetto vincolo, deve essere richiesta l'autorizzazione di cui alla L.R. n. 11/96 artt. 23 e 24.

Art.5. Zona SIC (sito di interesse comunitario) e ZPS (Zone di Protezione Speciale)

L'obiettivo della istituzione di tale zona è quello di contribuire in modo efficace a mantenere o a ripristinare un tipo di habitat naturale in uno stato di conservazione soddisfacente, partecipando, in modo rilevante, al mantenimento della diversità biologica nella zona in questione. Tali siti corrispondono ai luoghi che presentano gli elementi fisici o biologici essenziali alla vita e alla riproduzione delle specie animali che li popolano. Essi corrispondono ad aree collinari con morfologia alterna, nelle quali è necessario orientare gli interventi alla conservazione e al ripristino delle componenti naturali. Le caratteristiche geomorfologiche di tale zona impongono l'adozione di particolari cautele sia nell' utilizzo dei terreni sia nella esecuzione di opere tese al miglioramento e alla salvaguardia del territorio.
Tali zone derivano dalla Direttive n. 79/409/CEE “Uccelli - Conservazione degli uccelli selvatici” e n.92/43/CEE “Habitat - Conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche” e inserisce parte del territorio comunale tra i Siti di Importanza Comunitaria e Zone di Protezione Speciale individuandoli come SIC IT8010013 “Matese Casertano” con D.M. Ambiente 03/07/2008 e ZPS IT8010026 “Matese” con D.M. Ambiente 08/08/2014.

Art.6. Tutela zone boschive

Il Piano individua tutte le aree boschive governate da essenze arboree non da frutto, fatta eccezione per i castagneti destinati alla produzione della massa legnosa, anche se comprendenti radure o pianori, come classificate dal competente Organo tecnico. Tali unità ambientali comprendono, altresì, i boschi artificiali colturali di recente impianto. Le aree boschive configurano unità paesistiche omogenee per compattezza, distribuzione e densità degli esemplari; equilibrio vegetazionale raggiunto dalle piante; valore naturalistico dell'insieme. Il taglio di essenze arboree, sia colturale che produttivo, è vietato su esemplari secolari. Il taglio colturale, di natura selettiva, è diretto al miglioramento ed alla difesa dell'ambiente mediante diradamenti. Il taglio produttivo deve esse oggetto di apposite autorizzazioni e secondo le norme del PAF (Piano dl Assestamento Forestale) del comune di San Potito Sannitico – decennio 201712026 con deliberazione di Giunta Regionale n' 694 del 14/11/2017 - pubblicata sul BURC n.84 del 20/11/2017.Non è consentito procedere al taglio e all'espianto della vegetazione arbustiva, tanto di essenze rare che di quelle facenti parte di macchia mediterranea spontanea, senza la prescritta autorizzazione degli enti preposti al controllo. La necessità di espianto di essenze arboree in tutte le zone a causa di affezioni fitopatologiche deve essere valutata dal Settore Amministrativo delle Foreste e del Corpo dei Carabinieri Forestali dello Stato competenti per zona. In ogni caso, le essenze espiantate dovranno essere sostituite da essenze dello stesso tipo. La necessità di abbattimento di piante di alto fusto per motivi di sicurezza o di prevenzione e/o danneggiamento dagli incendi deve essere comunicata, per la prescritta autorizzazione, agli uffici del Settore Amministrativo delle Foreste competente per territorio. Nelle aree verdi così individuate, pertanto, è obbligatorio tutelare e mantenere le essenze vegetali e le coltivazioni esistenti. Gli elementi vegetali isolati che per rarità, età, portamento, interesse botanico, singolarità ambientale o ricorrente accezione nella cultura della comunità sono ritenuti di pregio, vanno considerati "emergenze" e come tali tutelati. Gli interventi ammessi in teli aree sono dettati dall’art.9 punto 1 delle NTA del PTP – Ambito Massiccio del Matese.

Art.7. Acque Pubbliche. Zona G3

Rispetto corsi e sorgenti d’acqua ai sensi del punto 1.7 dell’Allegato alla L.R. 14/82 è vietata ogni nuova costruzione, oltre che le relative opere di urbanizzazione, per una fascia di rispetto individuata dalla normativa di settore in funzione delle caratteristiche del sito. In tale fascia possono essere consentite la manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia senza

incremento di volume degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, parchi pubblici, la coltivazione agricola e la sistemazione a verde, nel rispetto della conservazione dello stato della natura. Nella suddetta fascia di rispetto dovranno, altresì, essere garantite:

- la ricostituzione della vegetazione nelle aree denudate confinanti con le fasce fluviali;
- la conservazione e la gestione della vegetazione presente, con l'esclusivo ricorso a criteri di selvicoltura naturalistica. Inoltre, per i fiumi, i torrenti e i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con Regio Decreto 11.12.1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini si applicano le disposizioni di cui all'art.9 punto 2 delle NTA del PTP – Ambito Massiccio del Matese.

E' ammesso sfruttare gli indici della zona omogenea classificata dal PUC che la interessa, fermo restando che l'ubicazione dei fabbricati a farsi deve ricadere al di fuori di esse.

Art.8. Tutela storico-archeologica

Il PUC persegue l'obiettivo della tutela e valorizzazione dei beni di interesse storico-archeologico e ambientale. In sede di definizione delle modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche, ovvero nel piano programmatico del PUC, negli API ex art.25 L.R. n.16/2004, nei PUA e nel RUEC, si dovrà tenere conto delle disposizioni del presente articolo.

1. Nelle aree sottoposte a vincolo archeologico ai sensi della normativa vigente ogni intervento edilizio e infrastrutturale e ogni lavoro superficiale, compresi gli interventi di bonifica e per scoli di acque e canali, conformi all'art.10 delle NTA del PTP – Ambito Massiccio del Matese, deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza, a meno degli interventi da realizzare in condizioni di emergenza per la incolumità pubblica.
2. Nei siti e nelle aree interessati da evidenze archeologiche tutti gli interventi pubblici e privati devono essere preceduti da comunicazione alla Soprintendenza ai Beni Archeologici, da inviare prima dell'inizio dei lavori, finalizzata all'esercizio dei poteri di vigilanza da parte della stessa.
3. Nei centri storici, i nuclei ed i complessi rurali di valore storico ed ambientale perimetrati ai sensi dell'art.5, comma 2, delle NTA del PTP si applicano le disposizioni di cui all'art.7, comma 7, delle medesime NTA.

Per i centri, nuclei e complessi di cui innanzi interni alla Zona RUA del PTP sono comunque vietati, ai sensi dell'art.18, comma 3, delle succitate NTA del PTP, gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

Art.9. Tutela dei manufatti storico-architettonici

Gli immobili tutelati ai sensi della legge 1.6.1939 n. 1089, così come modificata dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) non possono essere oggetto di interventi di qualsiasi genere (compreso le modifiche della destinazione d'uso) senza il preventivo nulla osta della competente Soprintendenza. In caso di assoluta urgenza possono essere seguiti i soli lavori provvisori indispensabili ad evitare l'aggravarsi del danno, purché entro 48 ore ne sia data comunicazione immediata alla Sovrintendenza competente e a questa venga inviato, nei successivi dieci giorni, il progetto delle opere provvisionali. Successivamente dovrà essere inviato il progetto dei lavori definitivi per l'ottenimento dell'autorizzazione ai sensi dell'art.21 del D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii.

Art.10. Tutela dei beni ambientali

L'intero territorio comunale è dichiarato di notevole interesse pubblico ai sensi e per effetti dell'art.136 comma 1 del Dlgs 42/2004 e ss.mm.ii. con DM28.03.1985 e pertanto si applicano le norme previste della legge 29.6.939 n. 1497, così come modificata dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) nonché delle disposizioni regionali

emanate o da emanare in forza dell'art. 82 del D.P.R. n. 616/77, o della legge 431/87, in ogni caso, il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato al preventivo parere favorevole delle competente Soprintendenza e degli uffici regionali delegati.

Art.11. Rispetto cimiteriale. Zona G1

Nei grafici di PUC sono individuati gli ambiti di rispetto del cimitero, ai sensi dell'art. 338 del R.D. 1265 del 1934 e del D.P.R. 10.9.90 n. 285. La fascia di rispetto cimiteriale è rappresentata da una zona circostante l'area cimiteriale della larghezza costante di ml 200. All'interno di tale fascia:

a) non è consentito, in base al Testo Unico delle leggi sanitarie 27 luglio1934 n. 1265 e s.m.i. nessun intervento di nuova costruzione;

b) per gli edifici esistenti sono ammessi solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. La zona può essere utilizzata, oltre che per i normali usi agricoli, per la realizzazione di giardini pubblici e parcheggi scoperti, piccole costruzioni rimovibili–temporanee per la vendita di fiori o di oggetti di culto ed onoranze funebri.

E' ammesso sfruttare gli indici della zona omogenea classificata dal PUC che la interessa, fermo restando che l'ubicazione dei fabbricati a farsi deve ricadere al di fuori di esse.

Art.12. Strutture ricettive e vincolo di destinazione

Le strutture ricettive di cui all'art.6 della L. 17.05.1983 n.217 sono sottoposte a vincolo permanente di destinazione d'uso per attività turistiche ai sensi dell'art.4 della L.R. 28.11.2000 n.16.

Art.13. Impianti di distribuzione di carburanti

L'installazione di impianti per la distribuzione di carburanti e relativi servizi avviene nel rispetto della normativa regionale in materia (L.R. n.8/2013 e s.m.i. e relativa regolamentazione attuativa).

Art.14. Fasce di rispetto stradale. Zona G2

Per le fasce di arretramento stradale si rinvia all'applicazione del D.Lgs. n. 285 del 30/04/1992 modificato dal D.Lgs. n. 360 del 10/09/1993, DPR n. 495 del 19/12/1992 modificato dal DPR 16/09/1996 n. 610, nonché dalla Circolare 29/12/1997 n. 6709/97 (G.U. n.38 del 16/12/1998). Le fasce di rispetto alla viabilità, se non espressamente indicate con retinatura specifica, hanno una larghezza che varia con il tipo di strada e che è uguale alla distanza prescritta per le costruzioni di fabbricati. Tali fasce sono destinate alla tutela delle strade al di fuori della zonizzazione di PUC, al loro ampliamento, alla realizzazione di nuove strade, anche se non puntualmente tracciate nelle tavole di PUC, alla realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, di parcheggi, di attrezzature connesse alla viabilità, alle piantumazioni e sistemazioni a verde, alla messa in opera di barriere antirumore o di elementi di arredo urbano, nonché alla protezione della sede stradale nei riguardi della edificazione e viceversa. Nelle fasce di rispetto delle infrastrutture viarie non sono ammesse nuove costruzioni, né ricostruzioni di fabbricati o manufatti esistenti, e si applicano tutte le altre disposizioni contenute nel Nuovo Codice della Strada e nel relativo Regolamento di Attuazione. E' ammesso, però, sfruttare gli indici della zona omogenea classificata dal PUC che la interessa fermo restando che l'ubicazione dei fabbricati a farsi deve cadere al di fuori di esse. Entro le suddette fasce potranno tuttavia essere installate eventuali cabine MT/bt e sostegni di linee elettriche in conformità a quanto previsto dal DM LL.PP. 21.03.1988, n. 449, nonché impianti per la distribuzione di carburanti, nelle cui aree di pertinenza sono inoltre consentite, ai sensi dell'art.2, comma 3del D. Lgs n. 32/981 es. m. i., le attività accessorie. I fabbricati legittimi ricadenti nelle

suddette zone potranno essere oggetto di consolidamento, di restauro, di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria. Eventuali ampliamenti degli stessi, se ed in quanto ammessi dalle specifiche norme di zona, saranno consentiti solo nella parte non prospiciente la strada.

Art.15. Fasce di rispetto elettrodotti

Fermo restante il rispetto dei limiti di esposizione, valori di attenzione ed obiettivi di qualità prescritti dal D.P.C.M. 8 Luglio 2003, pubblicato sulla G.U. n.200 del 29.08.2003, la distanza da osservare dagli elettrodotti per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati è calcolata secondo quanto disposto dal D.M. 29.05.2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti" - G.U. n.160 del 05.07.2008 - Suppl. Ordinario n.160.
Sono tuttavia consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione senza aumento di volume degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di strade e di parcheggi.

Art.16. Fasce di rispetto metanodotti

Per la rete di distribuzione del gas metano esistente è prescritto il rispetto delle distanze dei fabbricati dalle condotte indicate al punto 2.5.1 dell'Allegato A di cui al Decreto 17 Aprile 2008 " Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto del gas naturale con densità non superiore a 0,8. " del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro dell'interno, pubblicato sul Supp I. Ord. N. 115 alla GUSG n.107 del 08/05/2008. Sono tuttavia consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione senza aumento di volume degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di strade e di parcheggi.

CAPO III - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art.17. Parametri e indici urbanistici ed edilizi

Ai fini dell'applicazione delle norme e procedure edilizie del RUEC e delle NTA si assumono i seguenti parametri quantitativi la cui definizione è stata dedotta dalla DGR Campania n. 287 del 23/05/2017 (RECEPIMENTO REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO (RET) APPROVATO IN CONFERENZA UNIFICATA IL 20 OTTOBRE 2016):

1 - *Superficie territoriale* ST: Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
2 - *Superficie fondiaria* SF: Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
3 - *Indice di edificabilità* IT: Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
4 - *Indice di edificabilità* IF: Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.
5 - *Carico urbanistico* CU: Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

6 - *Dotazioni Territoriali* DT: Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

7- *Sedime:* Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

8 - *Superficie coperta* SC: Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

9 - *Superficie permeabile* SP: Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

10 - *Indice di IPT/IPF*: Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

11 - *Indice di copertura* IC: Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

12 - *Superficie totale* ST: Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

13 - *Superficie lorda* SL: Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

14 - *Superficie utile* SU: Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

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

La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m.1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

16 - *Superficie* SC: Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).

17- *Superficie calpestabile:* Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di calpestabile pavimento.

18-*Sagoma:* Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

19 - *Volume totale*: o Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale i ciascun piano per la relativa altezza lorda.

20 - *Piano fuori terra*: Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

21 - *Piano seminterrato*: Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

22 - *Piano interrato:* Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

23 - *Sottotetto*: Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

24-*Soppalco*: Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso non superiore ad un terzo della superficie lorda di pavimento.

25 - *Numero dei piani*: E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

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

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

28- *Altezza dell'edificio* Altezza massima tra quella dei vari fronti.

29 - *Altezza utile* Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

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

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

32 - *Edificio* Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

33 - *Edificio Unifamiliare* Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

34 - *Pertinenza* Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

35 - *Balcone* Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

36 - *Ballatoio* Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.
37 - *Loggia/Loggiato* Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
38 - *Pensilina* Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
39 - *Portico/Porticato* Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.
40 - *Terrazza* Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
41 - *Tettoia* Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
42 - *Veranda Locale* o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.
43 - *Superficie minima del lotto* Superficie su cui viene realizzato l'intervento edilizio

CAPO IV - DISPOSIZIONI STRUTTURALI DI AMBITO

Art.18. Articolazione del territorio comunale ai fini della disciplina strutturale

Il territorio comunale viene suddiviso in ambiti:

• Ambito urbano di restauro urbanistico e conservazione comprende l'insediamento urbano storico. Il Piano prevede quali obiettivi strutturali la conservazione, il restauro e la valorizzazione dei tratti distintivi originari dell'abitato antico, ovvero dei caratteri urbanistici, edilizi e tipologici di pregio, il recupero e il miglioramento della qualità degli spazi pubblici, l'integrazione funzionale del tessuto insediativo e quindi il miglioramento della qualità urbanistica, edilizia e funzionale.

• Ambito urbano di riordino e completamento comprende parti di abitato in via di trasformazione. Per tale ambito, pertanto, il Piano prevede quali obiettivi strutturali il completamento del tessuto urbanistico ed edilizio esistente mediante servizi ed attrezzature, nonché l'integrazione della volumetria esistente tanto a fini residenziali che misto-residenziali.

• Ambito produttivo consolidato comprende aree già caratterizzate da usi e vocazioni di tipo produttivo e in buona parte con infrastrutture. Per tale ambito il Piano individua quale obiettivo strutturale il mantenimento e il consolidamento di usi e destinazioni compatibili con la vocazione e le destinazioni attuali, da definire puntualmente in sede di piano programmatico tenendo conto altresì dello stato di attuazione della pianificazione pregressa.

• Ambito rurale a vocazione prevalentemente agricola si riferisce a parti del territorio destinate prevalentemente all'esercizio diretto delle attività agricole ordinarie e agli edifici ed attrezzature con esse compatibili o localizzabili esclusivamente in campo aperto.

•Ambito agricolo e forestale di interesse strategico (boschi ed aree ad elevata naturalità) comprende aree ad elevata naturalità, anche in quanto comprese nella perimetrazione di aree SIC e ZPS, nonché nel perimetro del Parco Regionale del Matese e delle Zone C.I. e C.I.P. del PTP. Nelle tavole di azzonamento strutturale le aree SIC e ZPS e la perimetrazione del Parco sono evidenziate da apposite perimetrazione in quanto elemento strutturale del Sistema delle Tutele e delle Limitazioni. In tale ambito il piano programmatico disciplinerà interventi di recupero degli edifici esistenti, anche mediante ristrutturazione edilizia nei limiti del volume esistente.

Art.19. Interventi attuativi del Piano

Le disposizioni strutturali del PUC (piano strutturale) si traducono in disposizioni programmatiche/operative (piano programmatico) secondo le modalità descritte nel presente articolo e nel rispetto dei contenuti di competenza del RUEC, le disposizioni programmatiche (contenenti gli Atti di programmazione degli Interventi ex art.25 della L.R. n.16/2004) definiranno, i seguenti elementi:

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

All'interno degli Ambiti individuati dalla disposizioni strutturali, le disposizioni programmatiche definiranno i sotto-ambiti (aree e/o insiemi di aree) da attuare a mezzo di interventi urbanistici preventivi (PUA di cui all'art.26 della L.R. n.16/2004) e/o di Comparti Edificatori o mediante interventi edilizi diretti. Per gli interventi da attuare a mezzo di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) si rinvia alle disposizioni di cui all'art.26 della L.R. n.16/2004 e s.m.i..

Detti PUA, in relazione al loro oggetto e al loro contenuto, assumeranno valore e portata dei seguenti strumenti:

a) piani particolareggiati e piani di lottizzazione di cui alla L. 17.08.1942, n.1150, art.13 e 28;
b) piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla L. 18.04.1962, n.167;
c) piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui alla L. 22.10. 1971, n.865, art. 27;
d) programmi integrati di intervento di cui alla legge 17 febbraio 1992, n. 179, art.17, e alle leggi regionali 19 febbraio 1996, n. 3, e 18 ottobre 2002, n.26;
e) piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978, n.457;
f) programmi di recupero urbano di cui al D.L. 05.10.1993, n.398, art.11, convertito in legge 4 dicembre 1993, n.493.

Per gli insediamenti di cui all'art.23, co.3, della L.R. n.16/2004 e s.m.i., i PUA potranno assumere anche la valenza di cui all'art.23, co.5, della medesima Legge Regionale.

I Piani Urbanistici Attuativi sono redatti, in ordine prioritario:

- dal Comune;
- dalle società di trasformazione urbana di cui all'articolo 36 della L.R. n.16/2004 e s.m.i.;
- dai proprietari, con oneri a loro carico, nei casi previsti dalla normativa vigente, ovvero nei casi ulteriori previsti dall'art.27, co.1, lett. c), della L.R. n.16/2004 e s.m.i.;
- dal Comune in sede di intervento sostitutivo previsto dall'art.27, co.1, lett.d), della L.R. n.16/2004 e s.m.i.

CAPO V- OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art.20. Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria sono:

a) Spazi di sosta e di parcheggio;
b) Strade residenziali;
c) Fognature;
d) Rete idrica;
e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica;
f) Pubblica illuminazione;
g) Spazio di verde attrezzato;

Le opere di urbanizzazione secondarie 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.

TITOLO II - DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE

CAPO I - ATTI PROGRAMMATICI

Art. 21. Coordinamento degli atti programmatici

Le disposizioni programmatiche, per la loro natura operativa, in conformità alla legge regionale n. 16/2004 ai sensi del succitato art.25 gli Atti di Programmazione degli Interventi (API) definiscono la disciplina degli interventi s.m.i., per gli interventi previsti nel periodo di validità del piano programmatico, da realizzare nell'arco temporale di tre anni, individuano:

a) le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
b) le forme di esecuzione e le modalità degli interventi di trasformazione e conservazione dell'assetto urbanistico;
c) la determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare o recuperare, nonché degli interventi di reintegrazione territoriale e paesaggistica;
d) la quantificazione degli oneri finanziari a carico del comune e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, indicandone le fonti di finanziamento.

Il PUC suddivide il territorio comunale in zone omogenee e detta, per ciascuna di esse, specifiche norme ai sensi dei successivi articoli del presente Titolo II. Le zone omogenee del PUC sono le seguenti:

ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE:

- Zone omogenee A: Residenziale a tutela, parti del territorio caratterizzate da insediamenti urbanistico-edilizi di interesse storico-architettonico, artistico o di particolare pregio ambientale;
- Zone omogenee B: Residenziale esistente e di completamento, parti del territorio parzialmente edificate e caratterizzata da fabbricati di più recente costruzione e con prevalente destinazione residenziale;

ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE:

- Zone omogenee D: Produttiva esistente e di completamento, parti del territorio, di nuovo insediamento, a prevalente destinazione produttiva di tipo artigianale e industriale;

ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA:

- Zone omogenee E: Parti del territorio destinate prevalentemente ad usi agricoli;

ZONE PER ATTREZZATURE E IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE:

- Zone omogenee F: Attrezzature pubbliche ed arre ad uso pubblico;

ZONE G AREE VINCOLATE

• Zone omogenee G: Rispetto cimiteriale, fasce di rispetto stradale, acque pubbliche e verde privato;

CAPO II - ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Art.22. Zona A - Residenziale di tutela e conservazione del centro storico (art. 2 D.M. 1444/68)

La Zona "A – Conservazione del Centro Storico" Residenziale di tutela, ha una superficie territoriale complessiva di circa 10.641 ettari e comprendente l'insediamento urbano più antico è una zona omogenea destinata al recupero ed alla riqualificazione. La perimetrazione del centro storico ai sensi della L.R. 26/2002 è stata approvata dal C. C. del Comune di San Potito Sannitico con delibera n.39 del 02.09.1997. In tale Zona, caratterizzata da particolare interesse storico ambientale e dalla presenza di edifici e di elementi architettonici di pregio, l'attuazione degli interventi è subordinata alla formazione di un Piano Urbanistico Attuativo avente valore e portata di Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale di cui alla L.R. n.26/2002 e D.P.G.R.C. n.376/2003, ai sensi dell'art.26, co.2, lett. d), L.R. n.16/04, e/o di Piano di Recupero di cui alla L. 457/78, ai sensi dell'art.26, co.2, lett. e), della medesima legge regionale. L'attività edilizia sarà, altresì, disciplinata dal Piano del Colore di cui alla L.R. n.26/2002. Gli interventi in tale Zona dovranno essere eseguiti nel rispetto delle disposizioni del D.Lgs. n.42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio). Il PUA in queste zone dovrà essere finalizzato ad interventi di conservazione, recupero e riqualificazione e dovrà perseguire i seguenti obiettivi:

- riutilizzazione sociale delle strutture più importanti;
- creazione di aree pubbliche attrezzate e postazioni panoramiche;
- regolamentazione del sistema di traffico pedonale e automobilistico;
- restauro, decoro e tinteggiatura delle superfici esterne degli edifici di interesse storico;
- demolizione di superfetazioni e parti incongrue di edifici;
- ristrutturazione edilizia di singoli immobili;
- adeguamento degli impianti tecnologici ed igienico funzionali;
- riqualificazione degli edifici esistenti;

-sostituzione edilizia e ricostruzione degli immobili staticamente ed igienicamente inadeguati al conseguimento degli standard qualitativi, ai sensi dell'art.5, comma 10 e segg., L.R. n.26/2002. Tra i contenuti del PUA con valenza di Piano di Recupero dovranno indicarsi gli interventi edilizi consentiti, coerentemente con quanto disposto dalla L. n. 457/78. Ai sensi dell'art.7 del D.M. 02.04.1968, n.1444, per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative le densità edilizie di zona e fondiarie non dovranno superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storicoartistico. A Tal fine è consentito prevedere il cambio della destinazione d'uso originaria dei suddetti locali in destinazione commerciale o altra, purché non si alterino la sagoma e le volumetrie originarie.

Nelle zone A si possono effettuare interventi che riguardano:

-Manutenzione ordinaria;
-Manutenzione straordinaria;
-Restauro e risanamento conservativa;
-Demolizione e ricostruzione;
-Demolizione senza ricostruzione;

DESTINAZIONE D'USO

a) Residenza
b) Attrezzature pubbliche
c) Alberghi, Pensioni, Ostello, Pubblici esercizi

d) Uffici pubblici e privati, Studi professionali
e) Attrezzature commerciali, Attrezzature per lo svago con esclusione di lavorazioni incompatibili con la residenza, Attrezzature per lo spettacolo
f) Garage ad uso pubblico

Art.23. Zone B - Residenziale esistente e di completamento

La zona esistente, parzialmente edificata e caratterizzata da fabbricati di più recente costruzione, sarà oggetto di interventi di ristrutturazione dell'esistente e di completamento. Le aree libere potranno accogliere nuovi edifici utilizzando l'indice di fabbricabilità fondiario. Questa zona si sviluppa prevalentemente lungo la provinciale che porta da Piedimonte Matese a Gioia Sannitica e attraversa e divide in due il centro di San Potito Sannitico. Il PUC individua tale zona tra la perimetrazione del centro storico (Zona A) e la perimetrazione della zona RUA del Piano Territoriale Paesaggistico. Il lotto minimo deve essere rispettato oltre che dalle nuove costruzioni anche dalle operazioni di ristrutturazione edilizia che comportano un incremento di volume contenuto, comunque, nei limiti dell'indice di fabbricabilità' fondiario del lotto. Il piano si attua mediante intervento diretto.
Nelle zone B sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenza
- Attrezzature pubbliche
- Alberghi, Pensioni, Ostello, Pubblici esercizi
- Uffici pubblici e privati, Studi professionali
- Attrezzature commerciali, Attrezzature per lo svago con esclusione di lavorazioni incompatibili con la residenza, Attrezzature per lo spettacolo
- Garage ad uso pubblico

Nelle zone B sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

-Manutenzione ordinaria;
-Manutenzione straordinaria;
-Restauro e risanamento conservativa;
-Demolizione con ricostruzione nell'ambito dei volumi esistenti;
-Demolizione senza ricostruzione;
-Ristrutturazione edilizia;
-Cambio di destinazione d'uso, nell'ambito dei volumi preesistenti;

Nelle zone B il PUC si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti parametri:

1) Interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia:
V = pari a quello preesistente
Ic = pari a quello preesistente
De = Hf con un minimo di 10.00 ml. (per pareti finestrate) o pari a quella preesistente;
Dc = Hf/2 con un minimo di 5.00 ml. (per pareti finestrate) o pari a quella preesistente;
D s = pari a quella preesistente
H = pari a quella preesistente
2) Nuove costruzioni ed ampliamenti:
If = 1.30 mc./mq.
Ic = 0.30 mq./mq.
De = Hf con un minimo di 10.00 ml (per pareti finestrate)
Dc = Hf/2 con un minimo di 5.00 ml. (per pareti finestrate)
H = ml. 8,00 dal piano di campagna all'imposta della copertura inclinata.
Sm = 400 mq.
Parcheggi: 1 mq ogni 10 mc. di costruzione

All'interno della zona omogenea "B" le distanze dal confine e le distanze tra gli edifici, per le pareti non finestrate, si riducono alla metà.

CAPO III - ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

Art.24. Zone per attività produttive "D"

Sono considerate zone omogenee "D" le parti di territorio, parzialmente o totalmente edificate, destinate ad insediamenti a prevalente funzione produttiva, di carattere artigianale, industriale e commerciale.

La disciplina delle zone omogenee "D" si articola, in relazione alle caratteristiche funzionali dell'insediamento, in zone D1a carattere promiscuo artigianale/industriale; zone D1 industriale.

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

Per le attrezzature relative alle attività produttive terziarie, e per quelle ad esse assimilabili anche se miste a residenze, l'osservanza dell'art. 5 del D.M. n. 1444/68 è assicurata mediante determinazione nel singolo permesso di costruire delle aree necessarie.

In particolare per le attività facenti capo al commercio con esercizi "di vicinato" (o assimilabili) con superficie utile complessiva inferiore ai mq 150 non vi è obbligo di applicazione dell'art. 5 del D.M. n. 1444/68;

Nelle zone produttive sono vietati gli insediamenti per attività nocive di qualsiasi genere e natura. In queste zone si esclude il ricorso ad elementi tipologici e materici, quali calcestruzzo, coperture piane, ecc., riconducibili alla tipologia dei fabbricati industriali, totalmente estranei al contesto e, come tale, elemento di forte impatto visivo e detrattore della qualità paesaggistica oggetto di tutela.

Art.25. - Zona D1 - Zona mista per artigianato, commercio, e piccola industria - Area Gezoov

La zona è destinata ad edifici ed attrezzature per attività artigianali, commerciali, industriale. E' consentita, inoltre, l'installazione di uffici, laboratori, magazzini, depositi, rimesse, attrezzature di servizio connesse con l'attività' produttiva, nonché l'edificazione di abitazioni per il titolare dell'impianto con limite di un alloggio per ciascuna azienda, una cubatura residenziale massima di 450 mc. ed un'altezza fuori terra massima di m 7,50.In tale zona sono vietati gli insediamenti per attività nocive e pericolose o comunque aventi impatto ambientale negativo contemplate dal D. Lgs. 334/99, ovvero a rischio di incidente rilevante, quelle di 1^ classe, di cui alla parte 1^ del DMS 5/09/1994 e quelle comunque dichiarate tali dagli enti competenti in materia sanitaria e ambientale. Non sono consentiti scarichi in fogna su suolo od in acque superficiali senza una preventiva depurazione, secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dagli Enti preposti al rilascio delle Autorizzazioni in relazione alla natura degli scarichi stessi, tenuto conto delle Legge Nazionali e Regionali vigenti in materia di tutela ambientale ."Il Piano in zona si attua mediante intervento urbanistico preventivo (PUA) di iniziativa pubblica, con Piano di Insediamento Produttivo ai sensi della Legge 865/71 esteso alla intera zona. Le parti dei fabbricati non realizzate con capannoni non dovranno eccedere il piano terra e il primo piano. Il piano si attua applicando i seguenti parametri:

It = 1.20 mc./mq.
Ic = 0.50 mq./mq. max (riferito ai lotti fondiari produttivi)

De = 20.00 ml.
Dc = 20.00 ml.
H = 7,50 m. per gli edifici produttivi
Sm = 10.000 mq.

Aree e Standard andranno dimensionate secondo il disposto dell'art.5 del D.M. 02/04/1968. n. 1444

Art.26. - Zona D2 - Zona industriale di recupero - Area Cava Inerti

La zona è destinata al recupero ambientale ed ad edifici ed attrezzature industriali. E' consentita, inoltre, l'installazione di uffici, laboratori, magazzini, depositi, rimesse, attrezzature di servizio connesse con l'attività' produttiva, nonché l'edificazione di abitazioni per il titolare dell'impianto con limite di un alloggio per ciascuna azienda, una cubatura residenziale massima di 450 mc.ed un'altezza fuori terra massima di m 7,50.In tale zona sono vietati gli insediamenti per attività nocive e pericolose o comunque aventi impatto ambientale negativo contemplate dal D. Lgs. 334/99, ovvero a rischio di incidente rilevante, quelle di 1^ classe, di cui alla parte 1^ del DMS 5/09/1994 e quelle comunque dichiarate tali dagli enti competenti in materia sanitaria e ambientale. Non sono consentiti scarichi in fogna su suolo od in acque superficiali senza una preventiva depurazione, secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dagli Enti preposti al rilascio delle Autorizzazioni in relazione alla natura degli scarichi stessi, tenuto conto delle Legge Nazionali e Regionali vigenti in materia di tutela ambientale." Il Piano in zona si attua mediante intervento urbanistico preventivo (PUA) di iniziativa privata che preveda il recupero ambientale di tutta l'area di cava e la conseguente destinazione nel rispetto della normativa vigente.

Le parti dei fabbricati non realizzate con capannoni non dovranno eccedere il piano terra e il primo piano. Il piano si attua applicando i seguenti parametri:

It = 0.80 mc./mq.
Ic = 0.50 mq./mq. max (riferito ai lotti fondiari produttivi)
De = 20.00 ml.
Dc = 20.00 ml.
H = 7,50 m. per gli edifici produttivi
Sm = 10.000 mq.

Aree e Standard andranno dimensionate secondo il disposto dell'art.5 del D.M. 02/04/1968. n. 1444

CAPO IV - ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA

Art.27. Zone per attività produttive agricole E

Tali zone sono destinate all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con l'agricoltura.
L'obiettivo della valorizzazione delle aree viene perseguito attraverso la presenza dell'uomo nel territorio agricolo come elemento non di rischio o di contaminazione dell'ambiente, ma al contrario come indispensabile elemento di conservazione, salvaguardia e meglio ancora di presidio e valorizzazione dello stato dei luoghi.
Tutte le zone agricola ricadono in aree con vincolo paesistico normate dal Piano Territoriale Paesistico (PTP) Ambito Massiccio del Matese approvato con Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 04/09/2000 e pubblicato sulla G.U. n.254 del 30/10/2000. In tali aree le attività edilizie e di trasformazione territoriale previste dovranno essere attuate conformemente alle relative regolamentazioni previste nelle relative "Norme di Attuazione".

Nella zona ricadono aree individuate come "A" e "R" nel Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico – Rischio Frana dell'Autorità di Bacino dei fiumi Liri – Garigliano e Volturno adottato dal Comitato Istituzionale con delibera n. 1 della seduta del 05/04/2006 ai sensi dell'art. 18, comma 1, della Legge n. 183 del 18/05/1989 e della Legge n. 365 del 11/12/2000;

In tali aree le attività edilizie e di trasformazione territoriale previste dovranno essere attuate conformemente alla relativa regolamentazioni previste nelle "Norme di Attuazione e Misure di Salvaguardia" del PSAI.

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

Ai fini del computo delle cubature si farà riferimento al piano di calpestio del primo livello fuori terra, sempre che l'eventuale seminterrato non acceda per altezza dal piano di campagna di m. 1,20.

La realizzazione di serre di coltura è regolata dalle leggi regionali n. 8/'95 e n.7/'96.

Le superfici non residenziali (legnaie, depositi derrate alimentari, autorimessa ecc.) di esclusiva pertinenza della parte abitativa, pur se calcolate con l'indice di edificabilità degli annessi produttivi, possono essere realizzati nell'ambito della unità strutturale ospitante l'abitazione e seguono lo stesso regime delle distanze.

La Zona agricola E per attività produttive è destinata alla realizzazione di sedi e di impianti per la trasformazione agricola (vinicola, olearia, casearia, zootecnica, ecc.) nonché per la trasformazione agro-alimentare (conserviera e manifatturiera) ad essa connessa e per il relativo indotto (artigianato, servizi connessi, pubblici esercizi, ecc.).

- **Zona "Agricola E1" Parco Urbano**

Tale Zona individua un'area agricola infraurbana prossima all'abitato e dai margini ben definiti dalla rete insediativa preesistente, destinata alla funzione di definire uno spazio di riequilibrio e rigenerazione ecologico-ambientale.

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

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

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

E' pertanto consentita la presenza dell'edilizia rurale esistente quali abitazioni rurali e annessi agricoli quali stalle, silos, magazzini, depositi e locali per la conservazione e la lavorazione artigianale dei prodotti agricoli.

La zona, ai sensi dell'Art. 44 del vigente PTCP, è classificata quale "Territorio rurale e aperto complementare alla città".

Il territorio rurale e aperto complementare alla città comprende le parti del territorio rurale che si sviluppano intorno all'attuale territorio urbano.

Detta previsione è finalizzata ad:

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

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

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

In tutte le aree ricadenti in zona "E1" non sono ammesse nuove costruzioni

Ai fini dell'esercizio del diritto all'accorpamento dei lotti agricoli a fine edilizio, alla zona E1 si assegna un indice di fabbricabilità fondiaria per residenza agricola di 0,03 mc/mq, ed annessi produttivi di 0,10 mc/mq trasferibile ed utilizzabile esclusivamente nelle restanti zone E agricole.
Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o anche di ristrutturazione dei corpi di fabbrica preesistenti.
Il Piano si attua a mezzo di intervento edilizio diretto.
Nel caso in cui l'azienda agricola intenda praticare attività di "agriturismo", le dimensioni dell'intervento saranno conformi ai dispositivi regionali in materia e quindi alla presentazione di un progetto approvato dalla Regione Campania.
Tali aree sono zone agricole sono comprese tra la perimetrazione del centro storico individuata con delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 02/09/1997 e la perimetrazione del centro abitato individuata con delibera di Giunta Comunale n. 84 del 09/06/1999.

- **Zona "Agricola E2" di salvaguardia periurbana**

Le aree periurbane individuate quali aree agricole di salvaguardia del centro abitato sono assimilate alla disciplina della "Zona "E3" – Agricola ordinaria", salvo quanto diversamente disposto nel presente articolo.
Ai fini della salvaguardia della fascia periurbana e del miglioramento delle condizioni igieniche ed ambientali, non è consentito l'insediamento di nuovi impianti zootecnici per l'allevamento di bestiame, né l'ampliamento di impianti esistenti ai fini della loro conservazione.
Sono altresì vietate la costruzione e l'ampliamento delle seguenti tipologie di pertinenza agricola: stalle, porcilaie, pollai e simili.
Il Piano si attua a mezzo di intervento edilizio diretto.
Le costruzioni a destinazione agricola esistenti ed in attività alla data di adozione del PUC, possono, in caso di necessità, essere ampliate una sola volta, fino ad un massimo del 20% dell'esistente cubatura, purché esse siano direttamente utilizzate nella produzione agricola od in attività legate al turismo rurale, opportunamente documentata.
Fermo restante quanto innanzi, è consentita la realizzazione di abitazioni rurali ed annessi agricoli mediante l'applicazione degli indici e parametri di cui alla L.R. n. 14/82.
In particolare, la costruzione di annessi agricoli è consentita qualora risulti commisurata alla capacità produttiva del fondo o alle reali necessità delle attività connesse.
Tutti gli interventi dovranno altresì risultare il più possibile integrati con l'ambiente ed il paesaggio circostante secondo criteri di coerenza tipologica, compositiva, costruttiva con le forme tradizionali locali.
Tali aree sono zone agricole ricadenti esternamente alla perimetrazione centro abitato individuato con delibera di Giunta Comunale n. 84 del 09/06/1999 e la perimetrazione della zona RUA ("Zona R.U.A. – Recupero urbanistico – edilizio e restauro paesistico – ambientale") del Piano Territoriale Paesistico (PTP) Ambito Massiccio del Matese approvato con Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 04/09/2000 e pubblicato sulla G.U. n.254 del 30/10/2000.
La superficie minima di intervento "Sm", intesa come l'area omogenea su cui viene realizzato l'intervento edilizio, non dovrà essere inferiore a mq. 3.000.
Per la realizzazione di nuova edilizia o ampliamenti dei fabbricati esistenti vanno applicati i seguenti indici:

Per le sole residenze:
If = 0,03 mc/mq
H = 7,50 m
Ic = 0,05 mq/mq
Sm = 3.000 mq.
Df = 10,00 m per pareti finestrate

Dc = 5,00 m per pareti finestrate

All'interno della zona omogenea "E2" le distanze dal confine e le distanze tra gli edifici, per le pareti non finestrate della sola parte abitativa e relative superfici non residenziali di pertinenza, si riducono alla metà.

Annessi produttivi;
If = 0,07 mc/mq
H = 7,50 m
Ic = 0,05 mq/mq
Sm = 3.000 mq.
Df = 20,00 m
Dc = 10,00 m

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo professionale è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizioni 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.

Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è consentito l'accorpamento dei volumi nelle aree di un solo Comune.

In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi residenziali superiori a 500 mc.
Gli interventi di demolizione con ricostruzione, di adeguamento igienico funzionale di cui al presente articolo sono assentibili esclusivamente per edifici di cui sia documentata l'utilizzazione per la conduzione agricola del fondo o per gli usi disciplinati dalla L.R. n. 41/84 e L.R. n. 17/2001.
L'edilizia rurale connessa con l'attività agrituristica e relative attrezzature, come definita dalla L.R. n° 41 del 28/08/1984, e con le attività ricettive di cui alla L.R. n° 17 del 29/11/2001 segue la disciplina del presente articolo relativa alle realizzazioni pertinenziali degli annessi agricoli.
E' consentito il mutamento di destinazione d'uso previo rilascio di Permesso di Costruire ai sensi dell'art.2, comma 8, della L.R. n.19/2001, con l'esclusione di destinazioni non compatibili con il contesto rurale.
Per gli impianti di trasformazione agricola preesistenti in zona è consentita la ristrutturazione e l'ampliamento nella misura di cui all'art. 1 e art.2 della L.R. n. 7 del 27/04/98.
E' consentita la trasformazione di destinazione d'uso originaria in residenziale, turistico ricettiva rurale o agrituristica e artigianale, ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno2001 n.380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia).
La superficie minima di intervento "Sm", intesa come l'area omogenea su cui viene realizzato l'intervento edilizio, non dovrà essere inferiore a mq. 3.000 . Nelle zone e nei casi in cui l'unità fondiaria sia di estensione inferiore a quella minima prescritta per le zone agricole normali, è consentito, ai fini del raggiungimento della Sm (superficie minima del lotto), computare anche fondi non contigui ma intestati allo stesso proprietario con un minimo di mq. 600 per il fondo su cui viene ubicata la costruzione.

- **Zona "Agricola E3" ordinaria**

La zona è destinata all'esercizio delle attività agricole dirette ed ad esse connesse.
Le costruzioni a destinazione agricola esistenti ed in attività alla data di adozione del PUC, possono, in caso di necessità, essere ampliate una sola volta, fino ad un massimo del 20% dell'esistente cubatura, purché esse siano direttamente utilizzate nella produzione agricola od in attività legate al turismo rurale, opportunamente documentata.

Tali costruzioni dovranno altresì risultare il più possibile integrate con l'ambiente ed il paesaggio circostante secondo criteri di coerenza tipologica, compositiva, costruttiva con le forme tradizionali locali.
Sono sempre consentititi interventi relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria di cui alle lettere a), b) e c) dell'art.3 del D.P.R. n. 380/2001 e succ. mod. ed int..
E' lecita, altresì, la trasformazione di destinazione d'uso originaria in residenziale, turistica ricettiva rurale o agrituristica.
I corpi di fabbrica dovranno essere rigorosamente compatibili con detta destinazione e localizzabili esclusivamente in campo aperto.
E' quindi consentita la presenza di abitazioni rurali e annessi agricoli quali stalle, silos, magazzini, depositi e locali per la conservazione e la lavorazione artigianale dei prodotti agricoli.
Il Piano si attua a mezzo di intervento edilizio diretto.
La superficie minima di intervento "Sm", intesa come l'area omogenea su cui viene realizzato l'intervento edilizio, non dovrà essere inferiore a mq. 3.000.
Per la realizzazione di nuova edilizia o ampliamenti dei fabbricati esistenti vanno applicati i seguenti indici:

Per le sole residenze:
If = 0,03 mc/mq
Ic = 0,05 mq/mq
H = 7,50 m
Df = 10,00 m per pareti finestrate
Dc = 5,00 m per pareti finestrate
Ic = 0,05 mq/mq
Sm = 3.000 mq.

All'interno della zona omogenea "E3" le distanze dal confine e le distanze tra gli edifici, per le pareti non finestrate della sola parte abitativa e relative superfici non residenziali di pertinenza, si riducono alla metà.

Annessi produttivi;
If = 0,10 mc/mq
Ic = 0,05 mq/mq
H = 7,50 m
Df = 20,00 m
Dc = 10,00 m
Sm = 3.000 mq

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo professionale è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizioni 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.

Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è consentito l'accorpamento dei volumi nelle aree di un solo Comune.

In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi residenziali superiori a 500 mc.
Gli interventi di demolizione con ricostruzione, di adeguamento igienico funzionale di cui al presente articolo sono assentibili esclusivamente per edifici di cui sia documentata l'utilizzazione per la conduzione agricola del fondo o per gli usi disciplinati dalla L.R. n. 41/84 e L.R. n. 17/2001.

L'edilizia rurale connessa con l'attività agrituristica e relative attrezzature, come definita dalla L.R. n° 41 del 28/08/1984, e con le attività ricettive di cui alla L.R. n° 17 del 29/11/2001 segue la disciplina del presente articolo relativa alle realizzazioni pertinenziali degli annessi agricoli.
E' consentito il mutamento di destinazione d'uso previo rilascio di Permesso di Costruire ai sensi dell'art.2, comma 8, della L.R. n.19/2001, con l'esclusione di destinazioni non compatibili con il contesto rurale.
Per gli impianti di trasformazione agricola preesistenti in zona è consentita la ristrutturazione e l'ampliamento nella misura di cui all'art. 1 e art.2 della L.R. n. 7 del 27/04/98.
E' consentita la trasformazione di destinazione d'uso originaria in residenziale, turistico ricettiva rurale o agrituristica e artigianale, ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno2001 n.380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia).
La superficie minima di intervento "Sm", intesa come l'area omogenea su cui viene realizzato l'intervento edilizio, non dovrà essere inferiore a mq. 3.000 . Nelle zone e nei casi in cui l'unità fondiaria sia di estensione inferiore a quella minima prescritta per le zone agricole normali, è consentito, ai fini del raggiungimento della Sm (superficie minima del lotto), computare anche fondi non contigui ma intestati allo stesso proprietario con un minimo di mq. 600 per il fondo su cui viene ubicata la costruzione.

- **Zona "Agricola E4" di tutela e salvaguardia ambientale**

Tali zone sono destinate all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con l'agricoltura. La zona, ai sensi degli art.36 a 44 del vigente PTCP, è classificata quale "Territorio rurale e aperto".

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

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

Tali costruzioni dovranno altresì risultare il più possibile integrate con l'ambiente ed il paesaggio circostante secondo criteri di coerenza tipologica, compositiva, costruttiva con le forme tradizionali locali.

L'indice di fabbricabilità fondiaria per l'edilizia ad uso abitativo, ai sensi della Legge Regionale 14/82, può essere concesso solo ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia o proprietari concedenti, aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere, considerati questi ultimi imprenditore agricoli professionale ai sensi del Decreto legislativo del 29 marzo 2004 n. 99 e il Decreto legislativo n. 101 del 27 maggio 2015 e successive mod. ed int. Non sono consentiti in ogni caso volumi residenziali superiori ai 500 mc.

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo professionale è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui, applicando gli stessi indici e parametri della zona "E4" ed appresso riportati, a condizioni 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.

Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è consentito l'accorpamento dei volumi nelle aree di un solo Comune.

In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi residenziali superiori a 500 mc.
E' lecita, altresì, la trasformazione di destinazione d'uso originaria in residenziale, turistica ricettiva rurale o agrituristica.
La superficie minima di intervento "Sm", intesa come l'area omogenea su cui viene realizzato l'intervento edilizio, non dovrà essere inferiore a mq. 30.000.
Per la realizzazione di nuova edilizia o ampliamenti dei fabbricati esistenti vanno applicati i seguenti indici:

Annessi produttivi;
If = 0,05 mc/mq di cui :
If abitativo: 0,015 mc/mq
If produttivo: 0,035 mc/mq
H = 6,50 m
Ic = 0,02 mq/mq
Sm = 30.000 mq
V max = 2.000 mc
Df = 20,00 m
Dc = 10,00 m

Per quanto riguarda la distanza degli allevamenti zootecnici da altri fabbricati si dovrà fare riferimento alle Norme Nazionali o Regionali vigenti in materia ed in particolare alla D.G.R. n.2119 del 24.05.2002 ed alla D.G.R. n.103 del 17.03.2015 che, tra l'altro, per quanto riguarda le distanze, individuano quali elementi di flessibilità, sia delle fasce dimensionali (n° capi di bestiame) che la presenza, nelle stesse stalle, di impianti di abbattimento degli odori. A tale proposito e sempre in riferimento alle due delibere di Giunta Regionale sopra citate, si specifica quanto segue: o la distanza minima tra una stalla ed il più vicino insediamento, non può essere inferiore a 250 metri; o per insediamento, al quale riferire la distanza di cui sopra, è da intendersi un aggregato residenziale costituito da più unità abitative costituenti un agglomerato vero e proprio (es. borgo o frazione); a tal fine non vanno prese in considerazione le abitazioni isolate ricadenti in area agricole o anche gruppi di abitazioni in numero tale da non costituire un agglomerato vero e proprio; o gli allevamenti devono essere in ogni caso muniti di impianto di abbattimento dei gas odorosi, nonché dotati di idoneo sistema di ventilazione, ed i gas devono essere inviati al trattamento; diversamente, la distanza è elevata a 500 mt. o relativamente ai parametri fissati dalle due delibere di Giunta Regionale sopra citate e con l'intento di chiarirne alcune definizioni in ordine alla natura e tipologia degli insediamenti dai quali vige l'obbligo di distanza minima, si cita la Circolare della Regione Campania – prot. 2016,0724406 del 07/11/2016, con la quale, in risposta ad una Nota dell'Associazione Mondo Rurale s.r.l. di Benevento e dell'Amministrazione Comunale di Circello (BN), si sono fornite le seguenti indicazioni: in via preliminare appare opportuno ricordare che l'esclusione dall'ambito di applicazione della DGR 4102/92 riguarda esclusivamente gli impianti con consistenza non superiore a quella fissata dalla DGR 2119/2002 ed esistenti alla data di pubblicazione della medesima deliberazione sul BURC (8 luglio 2002); tenuto conto delle finalità della richiamata DGR 4102/92, si ritiene che debbano essere considerati ai fini del calcolo delle distanze i soli insediamenti abitativi, con esclusione di ogni altra tipologia di insediamento; in merito si precisa che vanno presi in considerazione gli insediamenti formati da più unità abitative costituenti un agglomerato, quale ad esempio un borgo o una frazione; non vanno pertanto prese in considerazione le abitazioni isolate ricadenti in area agricola.
E' consentita la trasformazione di destinazione d'uso originaria in residenziale, turistico ricettiva rurale o agrituristica e artigianale, ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno2001 n.380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia).
Nelle zone e nei casi in cui l'unità fondiaria sia di estensione inferiore a quella minima prescritta per le zone agricole normali, è consentito, ai fini del raggiungimento della Sm (superficie minima del lotto) computare anche fondi non contigui ma intestati allo stesso proprietario. In tal caso Ia superficie minima del lotto Sm= 30.000 mq potrà essere costituita da più fondi con un minimo di mq. 6000 per il fondo su cui viene ubicata la costruzione.

CAPO V - ZONE PER ATTREZZATURE E IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

Art.28. Generalità

Sono classificate zone per attrezzature e impianti di interesse generale le seguenti Zone F:

- Zone destinate all'istruzione F1
- Zone destinate all'insediamento di attrezzature collettive F2;
- Zone per attrezzature tecnico- distributive F3
- Zone destinate a verde pubblico attrezzato F4
- Zone destinate a verde pubblico sportivo F5;
- Zone destinate a verde privato sportivo F6
- Zone destinate a parcheggio F7
- Zone destinate Verde privato G4

Le aree pubbliche destinate ad attrezzature e servizi pubblici come previsti dal D.M.144/68 e successiva legislazione sono destinate ad attrezzature scolastiche, attrezzature sportive, verde pubblico attrezzato e parcheggi.

Art.29. Zone per attrezzature di interesse pubblico F

Sono classificate zone omogenee F le zone destinate al nuovo insediamento di servizi e attrezzature pubbliche di livello urbano e territoriale. Nelle zone omogenee F è ammesso l'insediamento delle seguenti funzioni di livello urbano e territoriale:

- Residenze collettive;
- Cinema, teatri, locali per lo spettacolo;
- Attrezzature di interesse comune;
- Attrezzature sportive;
- Attrezzature per il verde;
- Attrezzature per l'istruzione;
- Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali;
- Infrastrutture tecniche e tecnologiche;
- Attrezzature socio-sanitarie;
- Attrezzature culturali;
- Sedi cimiteriali -Comprendono le attrezzature, le strutture tecnologiche e le aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi correlati;
- Parcheggi pubblici;
- Parcheggi di pertinenza.

Art.30. Aree per istruzione. Zona F1

Per gli edifici destinati all'istruzione esistenti sono consentiti interventi secondo le norme di cui al DPR 380/01.

E' consentita la sostituzione edilizia in tali aree ammodernamenti ed adeguamenti alla normativa tecnica in materia di prevenzione e sicurezza.

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

Superficie minima di intervento: pari alle norme specifiche di edilizia scolastica.

Ic = 0,40 mq/mq

H = 8,00 m
Dc = 10,00 m
Df = 20,00 m

Art. 31. Aree di attrezzature collettive. Zona F2

Le aree per attrezzature collettive di carattere pubblico riguardano le aree per attività e servizi di interesse socio-culturale, sanitarie, assistenziali, ricreative ecc, territoriale.

In tali aree il PUC si attua mediante intervento edilizio diretto nel rispetto degli indici e delle prescrizioni di seguito riportate:

If = 1,2 mc/mq
Ic = 0,40 mq/mq max
H = 8,00 m
Df = 10 m.
Dc = 5 m.

E' altresì consentita la ristrutturazione e riqualificazione degli edifici esistenti. Le superfici scoperte potranno essere utilizzate per la realizzazione di parcheggi pertinenziali ai fini del soddisfacimento delle aliquote di legge fissate per le diverse destinazioni d'uso; la restante parte dovrà essere sistemata a verde.

Art.32. Zone per attrezzature tecnico-distributive. Zona F3

Sono destinate alle attrezzature tecnologiche e distributive (elettricità, servizi tecnologici, gas, depuratori, serbatoi isole ecologiche ecc,) gli impianti dovranno attrezzati in modo da non produrre inquinamenti atmosferici, acustici e materiali solidi e liquidi di rifiuto, in queste zone il PUC si attua con intervento pubblico sia privato che pubblico.

Tale Zona è riservata ad attrezzature eco-ambientali e tecnologiche, come depuratori, serbatoi, isole ecologiche, e simili. Nell'attuazione degli interventi, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti ed essere eseguite tutte le opere necessarie per evitare l'inquinamento del suolo e delle falde acquifere. In particolare, per serbatoi idrici e i depuratori dovranno essere osservate le norme di cui al D. Lgs. n.152/2006, con particolare riferimento alla disciplina in materia di distanza di rispetto. Per gli impianti di depurazione in attività è stabilita una fascia di inedificabilità assoluta rispetto al perimetro esterno dell'impianto pari a metri 50. Per gli impianti di stoccaggio temporaneo di rifiuti (isole ecologiche) si rinvia al rispetto della specifica disciplina normativa vigente in materia.

Art.33. Zone per verde pubblico attrezzato. Zona F4

Sono classificate F4 le zone destinate a giardini pubblici e ad aree attrezzate per il gioco dei bambini e per il riposo degli adulti. In tali zone è ammesso l'insediamento delle seguenti funzioni di livello urbano e territoriale:

- Attrezzature per il verde

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

La Costruzioni e/o attrezzature potranno anche essere eseguite e gestite da privati mediante concessioni temporanee, con l'obbligo di asservire ad uso pubblico gratuito le attrezzature e di

sistemare a parco le aree di pertinenza delle costruzioni stesse. Il Piano si attua mediante intervento edilizio preventivo. Non è consentita la commistione funzionale con altre destinazioni d'uso.

La licenza di esercizio degli impianti è subordinata alla stipula di una convenzione tipo approvata dal Consiglio Comunale, che definisca:

- la durata della concessione
- l'assunzione degli oneri di manutenzione e gestione delle attrezzature del concessionario
- quant'altro occorre per il conseguimento dei fini di utilità pubblica cui l'area è destinata.
- la penale in caso di inadempienza.

Art.34. Zone per verde pubblico sportivo. Zona F5

Sono classificate come zone omogenee F5 le zone destinate alla conservazione, qualificazione o nuovo insediamento di impianti e attrezzature sportive di livello urbano e territoriale. Nelle zone omogenee F5 è ammesso l'insediamento delle seguenti funzioni di livello urbano e territoriale e di ogni altra funzione a queste assimilabile:

- Attrezzature sportive.

In esse il PUC si attua per intervento diretto. Le nuove costruzioni previste nell'ambito delle zone omogenee F5 (Gradinate, spogliatoi, servizi igienici ecc.) dovranno avere ubicazioni tali da pregiudicare il meno possibile le alberature esistenti. Le aree che rimarranno libere dalle costruzioni e dai parcheggi di pertinenza, dovranno essere sistemate a parchi pubblici.

Tali attrezzature possono anche essere eseguite e gestite da privati mediante concessioni temporanee con l'obbligo di asservirlo ad uso pubblico regolamentato.

Il verde ornamentale eventualmente esistente dovrà essere conservato.

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

De = 15.00 m.

Dc =10.00 m.

Hmax = 10,00 m

If=0,25 impianti coperti

If=0,50 impianti scoperti

Per la realizzazione di attrezzature pubbliche sportive al coperto si potrà utilizzare un indice fondiario di 1,8 mc/mq. Le attrezzature sportive possono essere eseguite e gestite anche da privati mediante concessioni temporanee con l'obbligo di asservirle ad uso pubblico regolamentato.

Art.35. Zone per verde privato sportivo. Zona F6

Nelle aree attrezzate per l’esercizio della pratica sportiva privata F6 si adottano gli stessi criteri del verde sportivo pubblico art.34 delle presenti NTA. In queste aree è consentita la copertura, con strutture reversibili, dei campi da tennis, di calcetto, pallavolo, ecc.

Art.36. Zone destinate a parcheggi. Zona F7

Ai fini dell'attuazione del PUC i parcheggi sono classificati nel modo seguente: Parcheggi pubblici di PUC, Parcheggi pubblici di Urbanizzazione primaria dei PUA, Parcheggi di pertinenza. Questi ultimi regolamentati negli articoli che seguono. Si definiscono "parcheggi di PUC " quelli previsti dalla zonizzazione di PUC che, con quelli già esistenti, vanno a soddisfare lo standard di cui al D.M. del 2 aprile 1968 n. 1444. Essi sono stati ubicati in modo da facilitare la mobilità all'interno dell'agglomerato urbano e sono localizzati sul fronte strada o in zone subito a ridosso dei centri storici, comunque facilmente raggiungibili. Da essi i fabbricati devono rispettare la distanza di ml 5,00 e non è possibile costruirvi a confine. I Parcheggi di urbanizzazione primaria, integrano quelli di PUC. Essi dovranno essere realizzati e ceduti gratuitamente al Comune al fine di completare il sistema delle aree di sosta funzionali alla corretta organizzazione urbana. Nel caso in cui il

parcheggio verrebbe a trovarsi a meno di ml, 50 da un parcheggio di PUC già realizzato l'Amministrazione potrebbe accordarne la monetizzazione.

Art.37. Caratteristiche tipologiche dei parcheggi

Nei parcheggi di PUC, di urbanizzazione primaria e di pertinenza, la superficie convenzionale di un posto auto, comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq. 25. Le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a ml. 2,50 x 5,00.

Le aree per parcheggi di pertinenza dovranno essere indicate nelle planimetrie di progetto presentate per la richiesta di concessione, individuando i singoli posti macchina, in quantità desunta dalle prescrizioni dettate dalle presenti NTA. Le aree da cedere per parcheggi e che derivano dall'applicazione delle prescrizioni di cui sopra si intendono comprensive delle corsie di accesso e delle aiuole di arredo. Esse dovranno essere alberate, con la messa a dimora di un albero ogni quattro posti macchina, ognuno dei quali dovrà avere in dotazione una superficie permeabile minima di mq 2.25. Le aree destinate a parcheggio di urbanizzazione primaria e secondaria possono essere realizzate a raso ovvero in locali interrati o seminterrati o in locali fuori terra, anche multipiano, purché non siano comprese in fabbricati di proprietà privata. Per tali strutture si applicano le prescrizioni del Regolamento Edilizio ai fini della tutela del suolo dall'inquinamento. I parcheggi di pertinenza possono essere realizzati all'aperto o anche in autorimesse chiuse al piano terra o ai piani interrati o seminterrati, entro la sagoma dell'edificio.

Art.38. Dotazioni minime di parcheggi di pertinenza

In tutti gli interventi edilizi riguardanti unità immobiliari non comprese nelle zone A, devono essere realizzati parcheggi di pertinenza nelle quantità indicate nella seguente tabella:

SPAZI MINIMI PER PARCHEGGIO PRIVATO DA RISERVARE NELL'AREA DI PERTINENZA DI EDIFICI ED ATTREZZATURE	
DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI	SUPERFICIE DI PARCHEGGIO
- residenziale - residenziale turistica a rotazione d'uso	mq 1ogni 10 mc di Volume mq 80ogni 100mq di SU con min.8mq/p. letto
- attrezzature religiose	mq 250 ogni 100 mq di SU
-commercio di piccola distribuzione - magazzini di deposito	senza limitazione di superfici mq 30 ogni 100 mq di SU
- teatri, cinematografi, luoghi di svago, impianti sportivi -ristoranti, bar ecc.	mq 10 ogni posto di capacità dell'impianto mq 100 ogni 100 mq di SU
- impianti industriali e artigianali	mq 40 ogni 100 mq di SU
- scuole dell'obbligo	mq 50 per aula
- ambulatori, uffici pubblici, attrezzature di interesse comune	mq 50 ogni 100 mq di SU

Quando la dotazione dei parcheggi di pertinenza non raggiunga il rapporto minimo di 1 mq per ogni I0 mc di costruzione, la dotazione stessa dovrà essere incrementata fino al raggiungimento di tale rapporto.

Nel caso di centri commerciali o complessi commerciali di vicinato, alle dotazioni richieste di parcheggi pertinenziali relativi alle attività commerciali si sommano le dotazioni relative alle altre eventuali funzioni presenti o previste (pubblici esercizi, attività terziarie, attività ricreative, ecc.) nella misura prescritta dalle presenti Norme.

Art.39. Verde privato. Zona G4

Le disposizioni di cui al presente articolo hanno validità generale su tutto il territorio Comunale, nelle prossimità e internamente ai centri edificati, è previsto il mantenimento delle superfici destinate a verde privato, che risultino permeabili in profondità.

La superficie destinata a "Verde privato" dovrà essere preferibilmente piantumata a ortaggi e a cespugli di media altezza, ma potrà anche contenere viali pavimentati, purché si utilizzino materiali che garantiscano permeabilità diffusa (es. ghiaietto o pavimentazioni in calcestruzzo cementizio vibrato a trama aperta con sottofondo permeabile).

Sono ammessi alberi da frutta piantumati a frutteti purché la loro irrorazione venga effettuata senza arrecare fastidio agli abitanti degli edifici circostanti.

La localizzazione degli alberi di alto fusto, intercalati da essenze arbustive, deve privilegiare le fasce centrali si dà non togliere luce ed aria alle abitazioni circostanti.

Nelle zone a "Verde privato" è altresì vietata la coltivazione con mezzi meccanici di grosse dimensioni, che potrebbero produrre inquinamento atmosferico eccessivo per l'emissione di fumi, per la diffusione polverizzata di insetticidi e per il sollevamento di polvere, nonché inquinamento acustico per il rombo dei motori.

Art.40. Concessioni in sanatoria.

Le disposizioni contenute nelle presenti NTA non costituiscono né concorrono alla sanatoria di opere illegittimamente realizzate e i relativi interventi non si applicano a singoli edifici, unità immobiliari o loro parti che non abbiano conseguito titoli abilitativi in sanatoria o per i quali non si sia formato il silenzio ‑ assenso di cui alle leggi 47/1985, 724/1994 e 326/2003 e loro modifiche e integrazioni.

Gli edifici la cui volumetria è stata realizzata in assenza di titolo abilitativo e che sulla base della documentazione comunale dovessero risultare non sanabili, nel rispetto delle leggi vigenti, saranno confiscati e abbattuti.

Gli edifici ed i relativi lotti che hanno conseguito sanatoria edilizia ai sensi della legge 47/85 e 724/94 e successive integrazioni e modificazioni, possono essere oggetto degli interventi di recupero del patrimonio edilizio.

Essi devono ritenersi classificati in relazione alle caratteristiche ed alla destinazione d'uso consolidata dall'atto di sanatoria.

Un edificio "condonato" risulta avere solo una destinazione d'uso, cioè è residenziale o produttivo (turistico, commerciale, artigianale, servizi, ecc.).

La destinazione d'uso è chiaramente riportata nelle documentazioni a corredo della domanda di condono.

Gli indici edilizi applicati nel caso di intervento edilizio e solo alla parte condonata, sono quelli derivanti dalla esistenza in sito dell'edificio stesso condonato: stessa cubatura e stessa superficie coperta.

Questi edifici, nel mantenimento delle superfici e del volume condonati, possono essere ristrutturati anche con demolizione e ricostruzione.

Per un edificio condonato a destinazione residenziale ricadente in zona "A", o in zona "B", l'area di sedime coincide con la stessa classificazione.

Se invece un edificio condonato ricade in zona "D" o in zona "E", l'area di sedime dell'edificio a destinazione residenziale assume la classificazione di zona "B".

In caso di successivo intervento edilizio non riguardante l'edificio legittimato con il rilascio del Titolo Abilitativo edilizio in sanatoria e ricadente sulla restante superficie di proprietà, verranno applicati gli indici urbanistici del PUC vigenti per la Zona Omogenea prevista dal PUC.

Art.41. Fabbricati interessati dal "Piano Casa"

I fabbricati che hanno usufruito della Legge 28.12.2009 n. 19 "Piano Casa" e successive modifiche ed integrazioni, "Misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa" la superficie di pertinenza viene equiparata alla Zone Omogenea "B" del PUC in quanto questi interventi sono a prevalente destinazione residenziale.
Tali fabbricati possono essere soggetti a tutti gli interventi edilizi previsti dal PUC, ivi compresi quelli di ristrutturazione, ampliamento e soprelevazione.
Per un fabbricato che ha usufruito del "Piano Casa" con destinazione residenziale ricadente in zona "A", o in zona "B", l'area di sedime coincide con la stessa classificazione della Zona Omogenea prevista dal PUC.
Per un fabbricato che ha usufruito del "Piano Casa" ricadente in zona "E", l'area di sedime del fabbricato a destinazione residenziale assume la classificazione di zona "B". In caso di successivo intervento edilizio non riguardante il fabbricato che ha usufruito del "Piano Casa" e ricadente sulla restante superficie di proprietà, verranno applicati gli indici urbanistici vigenti per la Zona Omogenea "E" prevista dal PUC.
É esclusa la possibilità di incrementi volumetrici non conformi alle limitazioni imposte dalle NTA del vigente piano Territoriale Paesaggistico.
L'azione di tutela e valorizzazione del paesaggio agricolo prevede l'utilizzazione del patrimonio rurale esistente o l'adozione degli indici e degli standards previsti dalla normativa in zona agricola.

CAPO VI - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art.42. Norme di salvaguardia

Dalla data di adozione del Piano e fino all'entrata in vigore dello stesso, valgono le norme di salvaguardia che impongono il rispetto delle prescrizioni più restrittive tra quelle del vigente Programma di Fabbricazione ed il PUC in itinere.

Le limitazioni previste non si applicano nei confronti degli interventi volti alla realizzazione di edifici per cui risulta già rilasciato il Titolo Edilizio abilitativo a condizione che abbiano dato inizio ai lavori, strutture pubbliche, opere di urbanizzazione primaria e secondaria, programmi per l'edilizia residenziale pubblica o sovvenzionata, piani e interventi previsti dalla legge 14 maggio 1981, n. 219, nonché nei confronti degli interventi o programmi integrati di intervento territoriale e dei programmi di recupero urbano approvati ai sensi della programmazione economica regionale e finanziati prevalentemente con risorse pubbliche o della Unione europea.