

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Integrate e/o modificate a seguito della Conferenza di servizi convocata dalla Provincia di Salerno ai sensi del comma 6 dell'art.24 della Legge Regionale n.16/2004 e s.m.i.

Le integrazioni e/o le modifiche sono riportate con il carattere corsivo, le parti eliminate sono state barrate.

Comune di Campagna

Provincia di Salerno

Sindaco

prof. Biagio Luongo

Responsabile Ufficio Tecnico

arch. **Mira Norma**

Progettisti

prof. arch. **Aldo Loris Rossi**

prof. **Franco Ortolani**

Collaboratori

Arch. **Emilia Gentile**

Aprile 2013



INDICE:

| | |
|--|-----------|
| TITOLO I NORME GENERALI..... | 3 |
| Art. 1 Elementi costitutivi del P.U.C. | 3 |
| Art. 2 Definizioni | 5 |
| Art. 3 Categorie di intervento..... | 8 |
| Art. 4 Strumenti di attuazione | 8 |
| Art. 5 Convenzioni attuative o atti sostitutivi | 8 |
| Art. 6 Procedure di attuazione nelle zone di trasformazione..... | 9 |
| TITOLO II RISORSE NATURALI - RIEQUILIBRIO ECOLOGICO, VERDE, ACQUA E RIFIUTI | 17 |
| Art. 7 Aree Naturali protette Nazionali e Regionali..... | 17 |
| Art. 8 Parco Regionale dei “Monti Picentini”: Zona C (Area di riserva controllata)..... | 17 |
| Art. 9 Ramificazione idrografica..... | 18 |
| Art. 10 Parco fluviale | 18 |
| Art. 11 Riqualificazione ambientale e paesaggistica..... | 18 |
| Art. 12 Parco verde attrezzato..... | 19 |
| Art. 13 Rete ecologica..... | 19 |
| Art. 14 Isola ecologica | 24 |
| TITOLO III RISORSE CULTURALI PATRIMONIO STORICO | 26 |
| Art. 15 Centro storico (Zona A)..... | 26 |
| Art. 16 Zone archeologiche (Zona A1) – località Sagginara..... | 27 |
| Art. 17 Disposizioni comuni | 27 |
| TITOLO IV CITTÀ SISTEMA URBANO E ATTREZZATURE URBANE..... | 30 |
| Art. 18 Zona residenziale di completamento (Zona B) | 30 |
| Art. 19 Zona di espansione e trasformazione (Zona C)..... | 31 |
| Art. 20 Zona residenziale per l’edilizia economica e popolare | 35 |
| Art. 21 Zona per attrezzature e servizi comunali (Zona S) | 36 |
| TITOLO V SISTEMI LOCALI DI SVILUPPO ATTIVITÀ PRODUTTIVE..... | 38 |
| Art. 22 Zona agricola (Zona E)..... | 38 |
| Art. 23 Costruzioni di nuovi edifici ad usi agricoli e residenziali connessi alla conduzione del fondo. | 39 |
| Art. 24 Altri parametri edilizi | 42 |
| Art. 25 Case sparse agricole esistenti..... | 42 |
| Art. 26 Agriturismo..... | 42 |
| Art. 27 Cambio destinazione d’uso..... | 43 |
| Art. 28 Zona produttiva artigianale, commerciale, terziaria, turistico-ricettiva (Zona D) | 44 |
| Art. 29 Sviluppo attività produttive del PIP..... | 46 |
| TITOLO VI RETI E NODI DI SERVIZIO | 68 |
| Art. 30 Zona per attrezzature sovracomunali (Zona F) | 69 |
| Art. 31 Viabilità su gomma..... | 70 |
| Art. 32 Scambiatori intermodali..... | 70 |
| TITOLO VII LIMITI ALL’ATTIVITÀ DI TRASFORMAZIONE | 71 |
| Art. 33 Fasce di rispetto | 71 |
| Art. 34 Attività di Trasformazione..... | 72 |
| TITOLO VIII NORMA FINALE | 73 |
| Art. 35 Norma finale | 73 |

TITOLO I NORME GENERALI

Art. 1 Elementi costitutivi del P.U.C.

Sono elementi costitutivi del Piano Urbanistico Comunale gli elaborati e le tavole indicate di seguito:

1.1 Disposizioni di carattere strutturale

In particolare le disposizione di CARATTERE STRUTTURALE (assetto idrogeologico, centri storici, aree di trasformabilità urbana, perimetrazione aree produttive terziario media e grande distribuzione commerciale, aree a vocazione agricola, ambiti agricoli e forestali di interesse strategico, aree vincolate, infrastrutture e attrezzature puntuali e a rete esistenti), sono contenute nei seguenti elaborati:

descrittivi: **RELAZIONE ILLUSTRATIVA** contenente in allegato:

- *indagine storico-urbanistica: Iconografia*
- *indagine storico-urbanistica: Crescita storica*
- *indagine storico-urbanistica: Morfologia*

INDAGINE DELLE CARATTERISTICHE GEOAMBIENTALI DEL TERRITORIO COMUNALE per la redazione del PUC.

RELAZIONE DI SINTESI CON RELATIVE ATTESTAZIONI DEI REDATTORI DEL PUC - raffronto cartografico tra la zonizzazione del PUC e le carte tematiche del Rischio e della Pericolosità, dell'Autorità di Bacino Interregionale del Fiume Sele.

STUDIO DI COMPATIBILITÀ GEOLOGICA DEL PUC zone Quadrivio Puglietta

STUDIO GEOLOGICO COMPLETO DI INDAGINI STRUMENTALI GEOLOGICO - GEOGNOSTICO, corredate dalle indagini di dettaglio (sondaggi, caratterizzazioni sismiche, Down-Hole ecc.) per aree omogenee del territorio comunale.

Elenco delle particelle catastali oggetto di sondaggi geognostici.

RELAZIONE E STUDIO DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA C.I. n. 01- 02 - 03 - 04 - 05 -06 -07 - 08- 09 - 10a - 10b -11

STUDIO DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA - INTEGRAZIONE - C.I. n. 7a - 7b - 7c - 7d - 8a - 8b - 9a - 9b - 9c - 9d - 11a -11b- 11c- 11d - 11e - 11f -11g - 11h - 11 i - 11l -11m - 12 - 13 - 14

normativi

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
RAPPORTO AMBIENTALE E SINTESI NON TECNICA
VALUTAZIONE D'INCIDENZA

INDAGINE DELLE CARATTERISTICHE GEOAMBIENTALI DEL TERRITORIO COMUNALE per la redazione del PUC.

- grafici :**
- A – F **CARTA DELL'USO DEL SUOLO AGRICOLO-FORESTALE** (scala 1:20.000)
 - U - P **CARTA DEI VINCOLI** (scala 1:20.000)
 - Perimetrazione e classificazione : territori urbanizzati, dei dintorni di pertinenza ambientali, centro abitato*
 - R0 **RETI E NODI DI SERVIZIO** (scala 1:20.000)
 - R0 *Reti e nodi di servizio (scala 1:20.000)*
 - R1 *Reti e nodi di servizio (scala 1:20.000)*
 - R1 *Reti e nodi di servizio (scala 1:20.000)*
 - *Carta idrogeologica – tavole dalla GI-01 alla GI- 10*
 - *Carta geologica tavole dalla GG-01 alla GG- 10*
 - *Carta stabilità tavole dalla GS-01 alla GS- 10*
 - *Sezioni geologiche tavole dalla SG-01 alla SG- 02*
 - *Carta del rischio sismico e categoria suoli tavole dalla GRS-01 alla GRS- 10*
 - **CARTA GEOLITOLOGICA**
 - *Cartografie con sondaggi (1)*
 - *Cartografie con sondaggi (2)*
 - *Cartografie con sondaggi (3)*
 - **SONDAGGI PENETROMETRICI CON CARTOGRAFIA**
 - **PROVE DI LABORATORIO (1)**
 - **PROVE DI LABORATORIO (2)**
 - **PROVE DI LABORATORIO (3)**
 - **PROSPEZIONE SISMICA DOWN-HOLE**
 - **PROSPEZIONE SISMICA DI TIPO M.A.S.w.**
 - **CARATTERISTICHE GEOAMBIENTALI**
 - **CARTE TEMATICHE:**
 - *Carta idrogeologica – tavole dalla GI-01 alla GI-10*
 - *Carta geolitologica tavole dalla GG-01 alla GG- 10*
 - *Carta della stabilità tavole dalla GS-01 alla GS- 10*
 - **SOVRAPPOSIZIONE DELLA ZONIZZAZIONE CON LE CARTE TEMATICHE PERICOLOSITÀ E STABILITÀ SCALA 1:10.000 - 20.000 E 25.000.**
 - **COMPATIBILITÀ IDROGEOLOGICA** in scala 1:5000 con relativi perimetri delle aree urbanistiche prescelte e zonizzate dal PUC con sovrapposizione con le carte tematiche, contenute nel Piano Stralcio vigente e relative Norme di Attuazione per la tutela dal rischio idrogeologico, così distinte ed indicate: Carta del Rischio da Frana - Carta della Pericolosità della Frana - Carta del Rischio Idraulico o da Alluvione - Carta della Pericolosità da Alluvione.
 - **VERIFICHE DI STABILITÀ DEI PENDII – CARTE DELL'ACCLIVITÀ DEI PENDII - SEZIONI** con indicazione nei tematismi geologici dei principi formazionali e stratigrafici, con relativa età, litologia, stato dell'ammasso roccioso, natura e spessore delle coperture detritiche ed elementi strutturali significativi.
 - **CARTA DI MICROZONIZZAZIONE SISMICA** (Carta del rischio sismico e categoria dei suoli) elaborata con i dati forniti dalle indagini sismiche - tavole dalla GRS-01 alla GRS- 10

- **RELAZIONE E STUDIO DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA C.I. n. 01- 02 - 03 - 04 - 05 -06 -07 - 08- 09 - 10a - 10b -11**
- **STUDIO DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA – INTEGRAZIONE – C.I. n. 7a - 7b - 7c - 7d - 8a - 8b - 9a - 9b - 9c - 9d - 11a -11b- 11c- 11d - 11e - 11f-11g - 11h - 11 i - 11l -11m - 12 - 13 - 14**

1.2 Le disposizioni di **CARATTERE PROGRAMMATICO** (destinazione d'uso, indici territoriali e fondiari, parametri edilizi ed urbanistici, standard urbanistici, attrezzature e servizi sono contenute nei seguenti elaborati:

descrittivi: **RELAZIONE ILLUSTRATIVA** contenente in allegato:
 - *Dati dimensionali e Verifica degli standard*

VERIFICA DEL POTENZIALE CARICO ANTROPICO AMMISSIBILE, per tutte le quadrature di zone urbanistiche omogenee, individuate nel PUC con elencazione e ubicazione cartografica, dei potenziali interventi pubblici e/o privati.

RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SOVRAORDINATI (PTR - PTCP) E DI CONFORMITÀ CON LA NORMATIVA VIGENTE

normativi **NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE**
VALUTAZIONE STRATEGICA AMBIENTALE (V.A.S.)
INDIVIDUAZIONE E PROPOSTE PER LA VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE AMBIENTALI NATURALI

grafici :

- R0 **Reti e nodi di servizio (scala 1:20.000)**
- R0 *Reti e nodi di servizio (scala 1:20.000)*
- R1 *Reti e nodi di servizio (scala 1:20.000)*
- R1 *Reti e nodi di servizio (scala 1:20.000)*

- Z1 **ZONIZZAZIONE – quadro d'insieme (scala 1:20.000)**
- Z2 *Zonizzazione Centro storico (scala 1:2000)*
- Z2 *Zonizzazione Quadrivio – San Vito – Piantito (scala 1:2000)*
- Z2 *Zonizzazione Romandola (scala 1:2000)*
- Z2 *Zonizzazione Puglietta (scala 1:2000)*
- Z2 *Zonizzazione Oppidi – Varano (scala 1:2000)*
- Z2 *Zonizzazione Serradarce (scala 1:2000)*
- Z2 *Zonizzazione Camaldoli (scala 1:2000)*
- Z2 *Zonizzazione S.Zaccaria (scala 1:2000)*
- Z2 *Zonizzazione Folcata – Piazza D'Armi (scala 1:2000)*
- Z2 *Zonizzazione Ponte Barbieri – Pezza Rotonda – Mattinelle (scala 1:2000)*
- Z2 *Zonizzazione Castrullo – San Paolo (scala 1:2000)*
- Z2 *Zonizzazione Galdo (scala 1:2000)*
- Z2 *Zonizzazione Rofigliano (scala 1:2000)*
- Z2 *Zonizzazione Avigliano (scala 1:2000)*
- Z2 *Zonizzazione S.Maria La Nova (scala 1:2000)*

Art. 2 Definizioni

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si fa riferimento alle seguenti definizioni.

2.1 Zona Territoriale omogenea

E' la parte del territorio comunale, graficamente individuata nelle tavole di piano, riconosciuta in base alle definizioni e ai disposti del D.M. 2/4/68 n. 1444, disciplinata dal Piano con parametri e norme di attuazione omogenee.

2.2 Comparto

E' la parte di zona, così come definito all'art. 33, della L.R. n° 16/2004 (integrata con le modifiche apportate dalla legge regionale 11 agosto 2005 n. 15, 19 gennaio 2007, n. 1 e 30 gennaio 2008, n. 1), composta da uno o più ambiti territoriali, sottoposta a processi di trasformazione unitaria.

2.3 Quote edificatorie

Utilizzazioni edificatorie ripartite tra i proprietari del Comparto in proporzione alla frazione percentuale da ciascuna di essi detenuta. individuate secondo le modalità definite nel RUEC.

2.4 Superficie Territoriale (St)

Area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati (mq), comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, alle urbanizzazioni primarie, secondarie ed indotte esistenti e/o previste.

2.5 Superficie fondiaria (Sf)

Area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati (mq), al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

2.6 Indice di fabbricabilità territoriale (It)

Esprime il volume massimo lordo di costruzione (espresso in mc) realizzabili per ogni metro quadrato di Superficie territoriale (St).

2.7 Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

Esprime il volume massimo lordo di costruzione (espresso in mc) realizzabili per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria (Sf).

2.8 Indice insediativo

Volume di riferimento ai fini del dimensionamento del Piano e delle aree destinate a servizi. E' pari a 80 mc per abitante a cui corrispondono 33 mq di SLP per abitante per le zone residenziali.

2.9 Numeri dei piani

Numero massimo dei piani del fabbricato valutati verso lo spazio pubblico o verso lo spazio privato se non esistono affacci diretti verso lo spazio pubblico. Rispetto al numero massimo dei piani previsti dal PUC in caso di affaccio verso lo spazio pubblico, i piani verso affacci secondari non possono superare del 50% il numero dei piani consentiti con massimo di piani 2.

2.10 H (Altezza del fabbricato)

Le altezze sono calcolate, per ciascuna fronte dell'edificio, a partire dalla quota del marciapiede antistante il fronte medesimo ovvero del terreno a sistemazione avvenuta.

Per gli edifici con copertura piana e a terrazzo le altezze si misurano all'estradosso della copertura o al piano di calpestio del terrazzo di copertura. Nel caso di un solaio di copertura con camera d'aria, l'intercapedine non va considerata ai fini dell'altezza. Fanno eccezione i volumi tecnici strettamente indispensabili, comprendente cabine idriche, vani motore degli ascensori, scale, stenditoi a giorno e impianti tecnologici a servizio dell'edificio

I parapetti di protezione delle coperture piane non possono avere di norma altezza superiore a m 1,20.

Per gli edifici coperti a tetto le altezze si misurano in corrispondenza dell'estradosso della copertura dell'ultimo piano abitabile .

2.11 Distanze e altezze

2.11.1 Distanze minime tra i fabbricati

In tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà sarà di ml 5,00, salvo maggiore distanza previste da norme speciali. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di intervento attuativo con previsione planivolumetrica. E' ammessa la costruzione in aderenza del confine di proprietà, se persiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestre, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza. Le distanze dai confini si misurano: dal limite esterno dei balconi e delle scale a giorno con aggetto superiore a ml. 1,50; dal muro dell'edificio in tutti gli altri casi.

Restano salve le distanze delle costruzioni preesistenti in caso di demolizioni o di ristrutturazione urbanistica.

2.11.2 Distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade.

Le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti e fatte salve maggiori prescrizioni disposte negli articoli successivi debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

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

2.11.3 Altezze

Per le altezze dei fabbricati si fa riferimento a quanto stabilito al titolo III per le diverse zone in relazione alle caratteristiche della zona, agli indici di fabbricabilità e alle norme sulle distanze. L'altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani abitabili è stabilita in ml 2,70, mentre nei corridoi e disimpegni è stabilita in ml 2,40. Per le altre destinazioni d'uso è fatto riferimento alle maggiori altezze prescritte da disposizioni speciali.

2.12 Rapporto di copertura

Percentuale di superficie coperta valutata in relazione alla superficie fondiaria o per le zone di trasformazione, valutate in relazione all'area di concentrazione dell'edificato.

Art. 3 Categorie di intervento

Le categorie d'intervento fanno riferimento alle definizioni specificate dal DPR 6 giugno 2001 n° 380, art. 3.

L'applicazione delle categorie d'intervento agli edifici esistenti deve fare riferimento alle opere ammesse sugli edifici stessi, così come disciplinati nei successivi articoli e specificati nelle diverse zone omogenee.

Art. 4 Strumenti di attuazione

Il piano si attua mediante: Piano Urbanistico Attuativo e ove ammesso, con intervento diretto a mezzo di permesso di costruire ovvero con Denuncia di Inizio di Attività (DIA) come disciplinato nel DPR 380/2001.

4.1 Gli interventi che interessano beni immobili tutelati dal Dlgs del 24 gennaio 2004 N° 42 sono assoggettati alle relative disposizioni e necessitano del preventivo nulla osta da parte degli enti competenti.

4.2 Gli interventi devono rispettare le indicazioni contenute nella Relazione geologico-tecnica, che costituisce parte integrante del presente PUC; nelle norme delle costruzioni in zona sismica, in quella dell'Autorità di Bacino, e in ogni altra disposizione speciale.

4.3 Interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti devono garantire il rispetto dei requisiti di sicurezza così come disciplinato dalla L.R. n° 27/2002.

Art. 5 Convenzioni attuative o atti sostitutivi

Le convenzioni attuative, nel rispetto dei disposti dell'art. 37 della L.R. n° 16/2004 disciplinano:

- ~~l'individuazione delle aree generatrici delle utilizzazioni edificatorie da realizzare o da trasferire da interventi di rinnovo urbano;~~
- ~~la cessione gratuita al comune delle aree destinate alla viabilità ed ai servizi;~~
- ~~la cessione onerosa da parte del Comune ai privati delle aree di concentrazione dell'edificato e/o delle utilizzazioni edificatorie generate da aree di proprietà pubblica secondo le destinazioni previste dal piano;~~
- ~~gli oneri di urbanizzazione da corrispondere in caso di attuazione diretta da parte del Comune;~~
- ~~l'impegno da parte del privato a realizzare le opere di urbanizzazione; l'impegno da parte dei privati a realizzare i parcheggi pertinenziali Legge n° 122/89, ad uso privato nella misura di 1 mq per ogni mc;~~
- ~~le quote di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, agevolata o convenzionata, così come disciplinate al successivo comma;~~
- ~~l'eventuale concessione, rilasciata da parte di Enti pubblici, di gestione di servizi pubblici da parte di soggetto privati e/o la gestione dei servizi privati convenzionati all'uso pubblico;~~
- ~~le garanzie reali e finanziarie da prestare per l'adempimento degli obblighi e le sanzioni per l'inosservanza degli stessi, ivi compresa la possibilità di risoluzione contrattuale;~~
- ~~gli elementi progettuali, le garanzie e le modalità di controllo dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione.~~

L'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione di bilancio preventivo, determina la quota di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata, convenzionata e agevolata e i criteri per la relativa localizzazione.

L'attuazione degli interventi pubblici e privati all'interno delle zone di trasformazione è disciplinata dall'art. 25 L.R. n° 16/2004 "Atti di programmazione degli interventi", disposti aventi il valore e gli effetti del programma pluriennale di attuazione, ex art. 13 della L. 10/77 ed art. 5 della L.R. n° 19/2001.

In sede di programmazione degli interventi, i comparti individuati nel PUC o nei PUA, possono essere suddivisi in ulteriori ambiti.

Art. 6 Procedure di attuazione nelle zone di trasformazione

Le trasformazioni previste dal PUC, sono realizzate mediante comparti edificatori, nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle tavole di PUC .

Trasformazione attuata mediante la procedura del Comparto (art. 33 e 34 della L.R. n° 16/2004) nel rispetto di tutti i parametri della zona di PUC e/o dei contenuti quantitativi e planovolumetrici delle schede normative.

Il comparto edificatorio deve contenere le seguenti prescrizioni:

- 1) aree di concentrazione dell'edificato;
- 2) aree per la viabilità e i servizi e le relative opere di urbanizzazione;
- 3) aree da cedere per servizi;

- 4) le utilizzazioni edificatorie;
- 5) le destinazioni d'uso.

Trasformazione in variante

In relazione alle previsioni riferite all'intero comparto possono essere modificate le prescrizioni non vincolanti delle schede normative relative a:

- verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del Piano;
- precisazioni dei tracciati viari;
- modificazione del perimetro dei PUA per sopravvenute esigenze;
- la diversa dislocazione nel perimetro del PUA, degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico.
-

Non possono essere modificate:

- utilizzazioni edificatorie massime;
- destinazioni d'uso;
- quantità minima da cedere per servizi;

Le trasformazioni in variante devono seguire la procedura di formazione dei PUA (Piani urbanistici attuativi) (art. 27. L.R. n° 16/2004).

Piani Urbanistici Attuativi

I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) sono strumenti con i quali il Comune provvede a dare attuazione alle previsioni del PUC, relativamente alle parti del territorio comunale identificate quali zone omogenee C - comparto

I PUA, in relazione al contenuto, hanno valore e portata dei seguenti strumenti:

piani particolareggiati (PP) e i piani di lottizzazione (PdL) di cui alla legge 17 agosto 1942, n. 1150, articoli 13 e 28;

piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP) di cui alla legge 18 aprile 1962, n.167;

piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (PIP) di cui alla legge 22 ottobre 1971, n. 865, articolo 27;

programmi integrati di intervento (PIRU) di cui alla legge 17 febbraio 1992, n. 179, articolo 17, e alle leggi regionali 19 febbraio 1996, n. 3, e 18 ottobre 2002, n.26;

piani di recupero (PdR) di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457;

programmi di recupero urbano (PRU) di cui al decreto legge 5 ottobre 1993, n.398, articolo 11, convertito in legge 4 dicembre 1993, n. 493.

Il PUA deve essere redatto nel rispetto degli indici, dei parametri, delle destinazioni, del carico urbanistico e delle previsioni di standard fissati dal PUC.

L'approvazione dei PUA non può, pertanto, comportare variante al PUC. A tal fine non costituiscono varianti al PUC:

La verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano, la precisazione di tracciati viari e lo spostamento di tratti di essi per l'esatta rispondenza alle regole tecniche di progettazione delle strade, e/o per il migliore adeguamento allo stato dei luoghi, e/o per motivi idrogeologici, e/o per utilizzare e/o migliorare i collegamenti con la viabilità esistente, fermo restando la disponibilità in capo al soggetto attuatore delle aree interessate che a tal fine, se esterne al Comparto, non generano diritti edificatori;

le modificazioni del perimetro del PUA rese necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici;

le modifiche delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, di cui al decreto legislativo 6 giugno 2001, n. 380, articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d);

la diversa dislocazione, nel perimetro del PUA, degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi.

L'adozione delle modifiche di cui alla precedente lettera c) è motivata dal Comune, al fine di dimostrare i miglioramenti conseguibili e in ogni caso l'assenza di incremento del carico urbanistico.

L'Amministrazione Comunale provvede alla stipula di convenzioni disciplinanti i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dai PUA.

Contenuto dei PUA

Il PUA deve essere elaborato nel rispetto degli indici e delle destinazioni funzionali fissati dal PUC per la relativa area di trasformazione urbanistica; esso, da predisporre nelle opportune scale di rappresentazione, è composto dagli elaborati prescritti dalle normative nazionali e regionali per i piani attuativi; ha i contenuti di cui al punto successivo ed è corredato dagli studi previsti per legge, tra cui le indagini geologiche-tecniche e geognostiche, la relazione relativa alla rumorosità ambientale in coerenza con le "Linee guida regionali" (D.G.R.C n°2436/2003), nonché da schema di convenzione disciplinante i rapporti tra i soggetti attuatori ed il Comune.

Il PUA deve determinare la forma ed il carattere dello spazio pubblico, gli usi generali, la morfologia e la tipologia architettonica, i monumenti e gli elementi rappresentativi dell'identità collettiva. Esso, pertanto, deve indicare:

la rete viaria, esistente e di progetto, con opportuna rappresentazione delle sezioni stradali illustranti le caratteristiche fondamentali della rete stessa;

le aree destinate alla riqualificazione degli edifici esistenti;

la posizione degli edifici di progetto con indicazione delle altezze, tipologie e destinazioni;

i profili regolatori, di cui almeno due perpendicolari; schizzi, abbozzi, rendering individuanti gli elementi caratteristici dello spazio urbano, con particolare riferimento a quello pubblico.

Gli elaborati del PUA, in maniera specifica, sono quelli definiti dalle norme vigenti.

Piani di iniziativa pubblica

I PUA sono redatti, di norma e prioritariamente, dal Comune che vi provvede attraverso la previsione degli interventi nei propri documenti di programmazione generale, siano essi gli allegati al bilancio (annuale e pluriennale) ovvero gli atti di programmazione degli interventi di cui all'art. 25 della LR 16/04 (una volta operativi unitamente al PUC).

In subordine il Comune può costituire, per l'elaborazione e per l'attuazione dei PUA, anche con la partecipazione della regione e della provincia, società di trasformazione urbana e territoriale, a capitale interamente o prevalentemente pubblico, alle quali possono partecipare anche i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, secondo le disposizioni regionali in materia.

Resta a cura del Comune la redazione dei PUA se la stessa Amministrazione respinge le proposte di pianificazione attuativa avanzate dai proprietari.

Piani di iniziativa privata

Il PUA può essere proposto anche dai proprietari delle aree comprese nel perimetro di ciascun comparto individuato dal PUC, con oneri a loro carico, nei seguenti casi:

in mancanza degli atti di programmazione degli interventi, fino all'adozione del Programma Pluriennale di Attuazione, di cui all'art. 13 della L. 10/77 ed all'art. 6 del DL 9/82 convertito con modificazioni con la L. 94/82, fatte salve le norme e procedure previste da strumenti territoriali sovracomunali, qualora le opere di urbanizzazione primaria, previste negli stessi, siano funzionalmente collegabili a quelle comunali esistenti.

ove siano stati previsti nei propri atti di programmazione dal Comune ma esso non vi abbia provveduto nei termini ivi stabiliti.

In entrambi i casi di cui al comma 87.01 è indispensabile che non vi sia necessità di acquisizione di immobili da parte dell'amministrazione comunale a causa dell'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio all'interno del comparto considerato.

La proposta di PUA deve essere formulata dai proprietari degli immobili rappresentanti il 51% dell'area soggetta a trasformazione, perimetrata in conformità all'art. 15 successivo.

Procedura e partecipazione

Procedimento

Le fasi del procedimento di elaborazione di un PUA sono schematicamente le seguenti:

Avvio del procedimento

Elaborazione proposta di perimetrazione delle zone non soggette a trasformazione

Elaborazione progetto del piano

Adozione piano

Pubblicazione

Controdeduzioni

Approvazione piano

Negli articoli seguenti si riportano le modalità di attivazione delle fasi del procedimento, in relazione al soggetto proponente il PUA.

Avvio del procedimento

L'avvio del procedimento di formazione dei PUA va effettuata ai sensi degli artt. 7 e 8 della L. 241/90 (in caso di PUA pubblico) e dell'art. 5 della LR 16/04 nei rispettivi testi vigenti, a cura del soggetto proponente.

La comunicazione dovrà contenere l'indicazione del procedimento, dell'ufficio titolare e del responsabile del procedimento (in caso di PUA pubblico) e va inoltrata, a tutti gli intestatari, per come risultanti dagli elenchi catastali, degli immobili ricadenti nel comparto individuato dal PUC. Se il numero dei destinatari è superiore a 50, la comunicazione è effettuata mediante pubblico avviso, da affiggere all'albo pretorio e sul sito informatico del comune, nonché su uno o più quotidiani a diffusione locale.

La comunicazione indica anche la data dell'assemblea preliminare.

Assemblee con i proprietari

Le assemblee sono effettuate dal soggetto proponente al fine di garantire la necessaria e informata partecipazione al procedimento, dei proprietari inclusi nei comparti oggetto d'intervento.

Oggetto degli incontri è, quindi, l'illustrazione della disciplina urbanistica alla quale ciascun comparto è assoggettato ai sensi delle vigenti NTA del PUC, della proposta di perimetrazione dell'area non soggetta a trasformazione e di tutte le attività successive, elaborate dal soggetto competente. La proposta di perimetrazione dovrà essere redatta con le modalità e le indicazioni descritte al successivo art.77.

Scopo degli incontri è l'adesione alla proposta di perimetrazione e l'acquisizione della manifestazione d'interesse ad effettuare le previste trasformazioni, da parte dei proprietari degli immobili.

Nel corso degli incontri, gli interessati potranno avanzare richieste di chiarimenti e proposte di modifica alla perimetrazione proposta, motivandone la necessità, attraverso scritti e memorie formalizzate con l'ausilio di un modulo appositamente predisposto, da ritirare, compilare e depositare nel corso della stessa assemblea.

Il progetto del piano

Perimetrazione della zona non soggetta a trasformazione

Con la perimetrazione delle parti del territorio non soggette a trasformazione, il progettista del PUA individua la superficie disponibile.

Tale perimetrazione deve essere effettuata partendo dall'esame dei titoli abilitativi edilizi rilasciati per gli immobili esistenti all'interno dell'comparto, includendo, in ogni caso le aree già edificate ed individuando, di conseguenza, tutte le aree già asservite. Queste ultime, su richiesta espressa dei proprietari, potranno essere opportunamente ridimensionate qualora l'indice di utilizzazione fondiario esistente risulti inferiore a quello di progetto definito dal PUA.

Salvo motivi ostativi di interesse pubblico o di salvaguardia del sistema progettuale del PUA, si possono includere nelle parti soggette a trasformazione anche edifici legittimamente esistenti, previa richiesta dei loro proprietari, per accogliere quote edificatorie spettanti ai proprietari di aree non edificate.

Quote edificatorie e oneri di urbanizzazione

Ai proprietari degli immobili compresi all'interno del perimetro delle parti del territorio non soggette a trasformazione, ancorché inclusi nel comparto assoggettato a piano attuativo, non sono assegnate quote edificatorie e gravami derivanti da oneri di urbanizzazione.

Sulla superficie destinata alle attrezzature pubbliche non sono realizzabili quote edificatorie comunque generate.

La ripartizione delle quote edificatorie e dei gravami per le urbanizzazioni va proposta dal progettista ed è parte integrante degli elaborati del PUA. Essa può essere modificata anche dopo l'adozione del PUA a seguito dell'accoglimento di prescrizioni, osservazioni o emendamenti presentati.

Entro trenta giorni dall'approvazione del PUA il Comune determina le quote edificatorie e gli oneri così come risultanti dall'approvazione del PUA, dandone comunicazione ai proprietari.

Le quote edificatorie attribuite ai proprietari sono liberamente commerciabili all'interno delle parti del territorio soggette a trasformazione.

Dimensionamento del piano

Il dimensionamento del piano va eseguito in conformità agli elementi prescrittivi delle NTA del PUC in relazione alla sola zona soggetta a trasformazione.

La volumetria massima esprimibile viene individuata in 1,2 mc/mq in conformità al dimensionamento del PUC e come definita nelle NTA del PUC.

I parcheggi privati per gli usi residenziali devono essere dimensionati nella misura pari a 1 mq per ogni 10 mc di nuova costruzione.

Le aree destinate ad attrezzature pubbliche vanno dimensionate nella quantità non inferiore al 40% della superficie del comparto e vanno cedute gratuitamente al Comune.

La volumetria non residenziale va individuata nella quantità indicata nelle schede allegate alla relazione del PUC.

Se all'interno del comparto considerato vi sono edifici aventi legittimamente un uso in atto non compatibile con le utilizzazioni previste dalle NTA, se ne può prevedere il mantenimento dell'uso, con o senza delocalizzazione all'interno del PUA, a condizione che non venga in alcun modo incrementata la volumetria.

Requisiti minimi delle aree per attrezzature pubbliche

Le aree pedonali direttamente accessibili e fruibili devono possedere, in modo permanente, le suddette caratteristiche di diretta accessibilità e fruibilità senza alcuna limitazione o restrizione. Deve essere assicurata la continuità formale dei materiali, nonché dei canali di scolo, raccolta e smaltimento delle acque piovane. La sistemazione delle aree pedonali deve comprendere anche la realizzazione dell'illuminazione pubblica.

Le aree destinate a parcheggio a raso, sia di uso pubblico che pertinenziali vanno distinte da quelle destinate alla rete viaria che si configurerà quale parte integrante della rete viaria comunale.

Le piantumazioni da prevedere nelle varie aree funzionali dovranno essere realizzate con caratteristiche funzionali e tecniche tali da assicurare idonea capacità di ombreggiamento, di abbattimento del rumore e da scongiurare emissioni di resine o sostanze imbrattanti. Andranno, inoltre, posizionate in modo da assicurare la necessaria realizzazione di sottoservizi.

sub-comparto

Suddivisione dei comparti

Il Comune può decidere, anche su proposta dei privati, la suddivisione di un comparto già individuato dal PUC in più sub-comparti.

La suddivisione in sub-comparto dovrà essere eseguita con le modalità seguenti:

perimetrazione delle parti del territorio non soggette a trasformazione, per come in precedenza descritto;

suddivisione in sub-comparti delle parti del territorio soggette a trasformazione;

attribuzione, a ciascun sub-comparto individuato, di benefici e gravami, ripartendo la dotazione del comparto originario secondo le modalità perequative stabilite dalla normativa vigente in materia.

La superficie di ciascun sub-comparto dovrà essere determinata sulla base di valutazioni compensative finalizzate ad assicurare l'equilibrio fra benefici e gravami assegnati al sub-comparto e la realizzazione unitaria delle opere pubbliche.

I sub-comparti individuati saranno assoggettati singolarmente alle altre disposizioni indicate dalle NTA e dal PUC.

Il procedimento di elaborazione della suddivisione prevede le fasi seguenti (che seguiranno le indicazioni già stabilite per i PUA agli articoli indicati):

Avvio del procedimento (art. 75);

Perimetrazione delle zone non soggette a trasformazione (art. 77);

Adozione proposta di suddivisione

Pubblicazione

Controdeduzioni ed approvazione.

TITOLO II RISORSE NATURALI - RIEQUILIBRIO ECOLOGICO, VERDE, ACQUA E RIFIUTI

Art. 7 Aree Naturali protette Nazionali e Regionali

7.1 Nel PUC sono state individuate le zone che, per caratteristiche morfologiche, naturalistiche, geologiche, costituiscono ambiti di rilevante interesse generale tali da rendere necessaria la loro conservazione, salvaguardia e tutela.

7.2 In particolare, ricade nel territorio di Campagna il Parco Regionale dei “Monti Picentini” e la Riserva Naturale “Foce Sele-Tanagro”. Per tali zone valgono le prescrizioni delle relative “norme di salvaguardia” (Delibera Giunta regionale n. 3312 del 21 novembre 2003, pubblicate nel BURC N. Speciale 27 maggio 2004) ed ogni altra eventuale norma emanata per la pianificazione del parco.

Ricadono nel territorio di Campagna anche i seguenti Siti Natura 2000:

- Zona di Protezione Speciale ZPS “Picentini – IT8040021”
- ZPS “Medio corso del Piume Sele – Persano- IT8050021”
- SIC “Monti di Eboli, Monte Polveracchio”
- SIC “Fiumi Tanagro e Sele IT8050049”

Gli interventi, suscettibili di interferire con i valori biotici e abiotici tutelati in SIC e ZPS, dovranno essere preventivamente sottoposti alla procedura di Valutazione di Incidenza ai sensi e per gli effetti dell’art. 5 del DPR 357/97 e s.m.i..

Art. 8 Parco Regionale dei “Monti Picentini”: Zona C (Area di riserva controllata)

Vanno incentivate le attività agricole, zootecniche e silvocolturali tradizionali ed il mantenimento dell'integrità terriera nelle aziende contadine. Sono agevolate, inoltre, le attività socioeconomiche e le realizzazioni abitative ed infrastrutturali compatibili con i principi ispiratori del Parco, nonché lo sviluppo delle strutture turistico-ricettive delle attrezzature pubbliche e dei, servizi complementari al Parco.

8.1 Tali zone sono finalizzate alla conservazione del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna attraverso il mantenimento e la ricostituzione di tali componenti e degli equilibri naturali tra di essi. Qualsiasi intervento edilizio è prioritariamente subordinato al rispetto di quanto sopra espresso.

Gli interventi in tali zone devono avvenire nel rispetto delle tipologie costruttive tipiche delle zone rurali e con materiali naturali (pietra, legno) e nei limiti derivanti dalla conformazione morfologica dei luoghi.

8.2 Sugli edifici esistenti non funzionali all'attività agricola sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione con obbligo di osservare quanto previsto al precedente punto 8.1.

Sugli edifici funzionali all'attività agricola, sono consentiti ampliamenti strettamente indispensabili alla conduzione del fondo.

8.3 Gli interventi infrastrutturali potranno essere consentiti subordinatamente alla predisposizione di un progetto di inserimento paesaggistico e di minimizzazione dell'impatto.

Art. 9 Ramificazione idrografica

9.1 Il PUC prevede la riconfigurazione, protezione e valorizzazione paesaggistica dei corsi d'acqua di ruscellamento che confluiscono nel "Sele". Nelle zone di tutela dei corsi d'acqua sono ammessi tutti gli interventi che risultano, sia in fase progettuale che in fase esecutiva, volti a conservare e/o recuperare e/o adeguare le caratteristiche (morfologiche, tipologiche, costruttive, materiche e cromatiche) proprie dell'edilizia rurale locale.

9.2 Per una fascia di 50 m dal piede dell'argine è vietata qualsiasi costruzione e devono essere progettate, in occasione di interventi di riequilibrio ambientale, la ricomposizione della vegetazione e la formazione di corridoi ecologici.

9.3 Tutti gli interventi ascrivibili alle tipologie di "Difesa del suolo in generale", "Rinaturalizzazione", "Opere idrauliche in generale" e "Valorizzazione ambientale ai fini turistici" dovranno essere eseguiti nel rispetto di quanto disposto con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n.574 del 22 luglio 2002 recante "Emanazione Regolamento per l'attuazione degli interventi di Ingegneria naturalistica"

Art. 10 Parco fluviale

a) E' previsto la creazione del parco fluviale del Tenza che attraversa il centro urbano Campagna. A tale fine sono vietati movimenti terra, livellamenti, bonifiche agrarie, bacini e qualsiasi attività di trasformazione del suolo, eccedente le usuali coltivazioni agricole ad eccezione degli interventi finalizzati alla stabilizzazione dei terreni e/o al servizio delle attività agricole.

Art. 11 Riqualficazione ambientale e paesaggistica

b) Comprende l'insieme di interventi volti a preservare e migliorare aree verdi di particolare pregio storico-ambientale. Tali interventi possono comprendere: il recupero dei manufatti presenti nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi originari e dell'integrazione con le componenti naturalistiche dei luoghi; la rimozione di superfetazioni o manufatti alteranti i caratteri tipici dei luoghi; il taglio della vegetazione infestante e il reimpianto di specie autoctone anche al fine di ricostituire continuità ed integrazione nelle fitoassociazioni preesistenti.

- c) Per gli interventi riconducibili alla ricomposizione morfologica della discarica in località Basso dell'Olmo (ex sito estrattivo d'argilla) mediante l'utilizzo di frazione organica stabilizzata (FOS) è necessario fare riferimento alle previsioni del Disciplinare tecnico per l'utilizzo del biostabilizzato ottenuto dal processo di stabilizzazione delle matrici organiche dei rifiuti di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale della Campania n. 426 del 04/08/2011.

Art. 12 Parco verde attrezzato

Tali zone sono interessate alla costituzione di parchi verde attrezzati, cioè a complessi ambientali naturali di cui è programmata la fruizione a fini naturalistici di supporto del tempo libero, della ricreazione e dello sport per turismo escursionistico e per ricettività turistica all'aria aperta.

Art. 13 Rete ecologica

Azioni e opere per la valorizzazione delle risorse ambientali naturali

Il territorio pianeggiante, collinare e montuoso comunale di Campagna è caratterizzato dalle seguenti risorse ambientali principali:

A= Oasi naturalistica del Monte Polveracchio che comprende la parte montuosa settentrionale.

B= Oasi fluviale di Persano ubicata lungo l'alveo del fiume Sele in parte anche sul territorio comunale di Serre; tale oasi è situata in corrispondenza dell'invaso provocato dalla traversa di Persano che serve a sollevare l'acqua del Sele per la sua utilizzazione irrigua in destra e sinistra Sele nelle piana di Paestum, di Eboli e Battipaglia.

C= Area naturalistica protetta di Foce Sele-Tanagro comprendente l'alveo del Sele fino all'altezza di Contursi circa.

D= falde sotterranee di importanza strategica presenti nel sottosuolo della parte pianeggiante del territorio delimitata a nord dai rilievi dei Monti Picentini e a sud dal fiume Sele. Tale falda è utilizzata mediante pozzi che prelevano acqua per uso potabile e irriguo dalla zona di Puglietta fino al confine con il comune di Eboli.

E= sorgenti di importanza strategica ubicate lungo la valle del Tenza nel tratto a valle di Madonna del Ponte e nel tratto a monte del centro storico di Campagna.

F= valli fluviali come quella del Tusciano che delimita ad ovest la parte montuosa del territorio, del Tenza e Madonna del Rosario, del Trigento e del Sele.

G= crinali montuosi panoramici che delimitano la parte montuosa del territorio e altopiani presenti prevalentemente nella parte sudoccidentale e sudorientale del territorio montuoso e limitatamente lungo il crinale del Polveracchio.

H= la finestra tettonica di Campagna, famosa a livello internazionale perché ha consentito di ricostruire la struttura tettonica della catena sudappenninica.

I= il territorio collinare e montuoso compreso nel parco naturalistico dei Monti Picentini.

L= le sorgenti termominerali di Contursi ubicate nell'alveo del Sele ad est del territorio comunale.

L'analisi delle caratteristiche geoambientali del territorio consente di proporre una valorizzazione delle risorse naturali basata sui seguenti aspetti:

a- connessione delle aree naturalistiche protette presenti lungo l'alveo del Sele (Oasi di Persano e Foce Sele-Tanagro) con quelle dei rilievi montuosi del Parco Naturale Regionale dei Monti Picentini e Oasi del Monte Polveracchio. Tale connessione può essere realizzata creando dei corridoi naturalistici lungo le valli del Tenza e del Trigento.

b- valorizzazione delle risorse ambientali naturali lungo le valli;

c- valorizzazione delle risorse ambientali naturali lungo i crinali montuosi;

d- valorizzazione delle risorse ambientali naturali degli altopiani montuosi;

e- restauro ambientale delle cave a fossa dei Piani di Paglietta;

f- valorizzazione delle risorse idriche per uso multiplo lungo le valli e negli altopiani.

13.1 Classificazione degli interventi previsti nel nuovo strumento urbanistico

Il territorio pianeggiante, collinare e montuoso comunale di Campagna è caratterizzato dalle seguenti risorse ambientali principali:

“Core-Areas “ sorgenti di biodiversità

- *Oasi naturalistica del Monte Polveracchio che comprende la parte montuosa settentrionale.*
- *Crinali montuosi panoramici che delimitano la parte montuosa del territorio e altopiani presenti prevalentemente nella parte sudoccidentale e sudorientale del territorio montuoso e limitatamente lungo il crinale del Polveracchio.*

Territorio collinare e montuoso compreso nel parco naturalistico dei Monti Picentini di cui 542 ettari rientrano in riserva integrale zona A riserva integrale del Parco regionale dei Monti Picentini per le quali si applica il disposto delle Norme Generali di Salvaguardia del Parco regionali Monti Picentini pubblicate sul BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE CAMPANIA - N. SPECIALE DEL 27 MAGGIO 2004

- *Oasi fluviale di Persano ubicata lungo l'alveo del fiume Sele in parte anche sul territorio comunale di Serre; tale oasi è situata in corrispondenza dell'invaso provocato dalla traversa di Persano che serve a sollevare l'acqua del Sele per la sua utilizzazione irrigua in destra e sinistra Sele nelle piana di Paestum, di Eboli e Battipaglia.*
- *Area naturalistica protetta di Foce Sele-Tanagro comprendente l'alveo del Sele fino all'altezza di Contursi circa.*

“Wildlife (ecological) corridors” Corridoio ecologico

13.2 La valle del Tenza

a1- Corridoio naturalistico del Tenza dal Sele al Ponte Nuovo: Lungo il corridoio del Tenza dal Sele al Ponte Nuovo possono essere realizzati interventi tesi a valorizzare la risorsa idrica alimentata dalle sorgenti perenni di Piattello, Martinesi, Vairone, consistenti in vasche laghetti interconnessi fuori alveo che possano consentire allevamento di specie ittiche di pregio (trote, gamberoni di fiume ecc.). La valle già vegetata può essere ulteriormente rimboschita con specie arboree che consentano anche la produzione di miele pregiato. Lungo la valle potrebbero essere tracciati percorsi pedonali, equestri e ciclabili e ubicate attività di ristoro connesse ai prodotti della valle stessa e del territorio circostante.

13.3 La valle del Trigento

Corridoio naturalistico del Trigento dal Sele ai Piani di Puglietta: Lungo il corridoio del Trigento, che inizierebbe in adiacenza all'area di servizio dell'Autostrada, andrebbe effettuato l'adeguato rimboschimento di una fascia di territorio in destra e sinistra orografica utilizzando specie arboree che consentano la produzione di miele pregiato e di altri prodotti e frutti mediterranei (asparagi selvatici, more, fichi ecc.). Lungo la valle potrebbero essere realizzate vasche e laghetti fuori alveo e piste percorribili a cavallo, a piedi, in bici nonché strutture per il ristoro perfettamente inserite nel contesto ambientale.

Fasce tampone a tutela dei corridoi ecologici e delle Core-Areas (zone cuscinetto) comprendenti varchi funzionali ai corridoi ecologici; corridoi ecologici fluviali e nodi strategici.

- **Bacino artificiale a valle di Ponte Nuovo,** in corrispondenza dei Cappuccini, potrebbe essere realizzato un bacino artificiale che abbia le caratteristiche di favorire l'infiltrazione delle acque di ruscellamento all'interno delle rocce calcaree contribuendo al rimpinguamento delle falde sotterranee e abbia anche la prerogativa di sollevare le acque del Tenza fino a quota utile all'irrigazione della pianura sottostante per sola gravità. Il bacino rappresenterebbe una nuova risorsa ambientale che non sottrarrebbe acqua al corso del Tenza nel periodo siccitoso ma faciliterebbe l'infiltrazione delle acque di ruscellamento del periodo piovoso.
- **Gallerie artificiali naturalistiche nella gola del Tenza:** Nella gola del Tenza tra Ponte Nuovo e l'inizio dell'abitato di Campagna, al fine di creare dei corridoi percorribili in sicurezza dagli animali non alati, potrebbero essere realizzate delle gallerie artificiali leggere che consentano di sorpassare le strade.
- **Vasche e laghetti fuori alveo lungo le valli di Madonna del Rosario e del Tenza:** Lungo le valli di Madonna del Rosario e del Tenza a monte del centro storico di Campagna potrebbero essere realizzate vasche e laghetti fuori alveo localmente interconnessi, che possano consentire attività ittiche varie lungo percorsi naturalistici con luoghi di ristoro perfettamente inseriti nel contesto naturale.
- **Vasche in corrispondenza dell'Oasi del Polveracchio:** Nella parte alta del Tenza, in corrispondenza dell'Oasi del Polveracchio, in aree morfologicamente idonee, possono essere realizzate delle vasche fuori alveo, per l'accumulo delle acque alimentate dalle sorgenti ubicate più a monte, simili a quelle precedentemente descritte.
- **Parco delle Cave dei Piani di Puglietta:** il corridoio naturalistico del Trigento si connetterebbe al Parco Naturale regionale dei Monti Picentini all'altezza dei Piani di

Puglietta dove esistono numerose e profonde cave a fossa abbandonate. L'area delle cave si presterebbe ad un intervento di restauro ambientale che potrebbe creare una vasta zona da adibire a parco naturalistico-ambientale nel quale effettuare attività che costituiscano una attrattiva. La morfologia dell'area restaurata prevede l'eliminazione delle fosse e la conseguente disponibilità di inerti che potrebbero essere impiegati per vari usi compreso il restauro ambientale delle spiagge in erosione.

- **Bacino artificiale del Trigento:** Nella valle del Trigento a quota di circa 575 m s.l.m., in corrispondenza di Costa Giovannello e Le Toppe, potrebbe essere realizzato uno sbarramento dell'alveo per creare un bacino a monte in cui si accumulerebbero le acque di ruscellamento che defluiscono in alveo nel periodo piovoso. Il bacino avrebbe le caratteristiche di un bacino a perdere nel senso che dovrebbe trattenere le acque per facilitarne l'infiltrazione nel substrato carbonatico. La valle del Trigento, infatti, è ubicata nell'acquifero che alimenta le importanti falde sotterranee che defluiscono sotto i Piani di Paglietta per andare ad alimentare le sorgenti che fuoriescono lungo il basso corso del Tenza e la falda che continua il suo percorso fino a rimpinguare le falde idriche della piana del Sele. E' evidente che il bacino determinerebbe una molteplicità di benefici e potrebbe consentire anche la derivazione di parte dell'acqua per alimentare, a gravità, eventuali laghetti realizzabili lungo la parte bassa del Trigento o nell'area restaurata delle cave dei Piani di Paglietta.

“Buffer Zones” (Zone cuscinetto di secondo livello)

- **La valle del Tusciano:** La valle del Tusciano delimita ad ovest il territorio comunale; in particolare il versante sinistro orografico è in territorio comunale di Campagna. Questa parte del territorio è attualmente senza accesso diretto, se non tramite sentieri, dalla parte abitata del comune. E', in altre parole, un territorio normalmente non fruito dagli abitanti di Campagna. La valle è di grande valore ambientale e naturalistico. Ricca di acqua sorgiva e boschi di alto fusto. Il percorso fluviale rappresenta una zona di grande suscettibilità dal punto di vista della valorizzazione naturalistica con interventi tesi a creare vasche per rallentare il corso delle acque, sentieri. Le proposte di valorizzazione della zona di fondo valle andrebbero messe a punto sinergicamente con gli altri comuni confinanti.
- **Le valli minori della parte orientale del territorio:** la parte orientale del territorio di Campagna è solcata da alcune valli a decorso ovest-est che affluiscono nel Sele all'altezza di Contursi-Oliveto Citra. La parte inferiore delle valli non è in territorio comunale di Campagna per cui la proposta di creare altri corridoi naturalistici che colleghino il parco dei Picentini con l'area protetta del Sele e la zona termale di Contursi Terme dovrebbe essere elaborata congiuntamente con i comuni confinanti.

Aree critiche non connesse alla rete ecologica

- Falde sotterranee di importanza strategica presenti nel sottosuolo della parte pianeggiante del territorio delimitata a nord dai rilievi dei Monti Picentini e a sud dal fiume Sele. Tale falda è utilizzata mediante pozzi che prelevano acqua per uso potabile e irriguo dalla zona di Puglietta fino al confine con il comune di Eboli.
- Sorgenti di importanza strategica ubicate lungo la valle del Tenza nel tratto a valle di Madonna del Ponte e nel tratto a monte del centro storico di Campagna.
- La finestra tettonica di Campagna, famosa a livello internazionale perché ha consentito di ricostruire la struttura tettonica della catena sudappenninica.
- Le sorgenti termominerali di Contursi ubicate nell'alveo del Sele ad est del territorio comunale.

Interventi connessi alle aree critiche

- **Risorse idriche:** Adeguate interventi costituiti dai bacini a perdere del Tenza e del Trigento consentirebbero di incrementare le risorse idriche sotterranee della parte bassa del territorio comunale. La realizzazione di vasche fuori alveo e di laghetti lungo le valli e sugli altopiani metterebbe a disposizione per usi multipli una maggiore quantità di acqua specialmente durante il periodo non piovoso.
- **Rete idrografica superficiale:** Il reticolo idrografico è generalmente incassato rispetto alle aree abitate; nelle aree caratterizzate da rocce argillose si determinano fenomeni erosivi e franosi connessi anche all'instabilità del corso idrico. Lungo il reticolo idrografico, pertanto, vanno effettuati interventi tesi alla stabilizzazione e alla protezione dei versanti argillosi adottando metodologie di intervento ispirate all'ingegneria naturalistica.
- **Tutela dei centri abitati e della viabilità:** Gran parte dei versanti si presenta molto inclinata e caratterizzata da un substrato costituito da rocce carbonatiche ricoperte da terreni sciolti di spessore variabile localmente da alcuni decimetri a vari metri. Su tali sedimenti si è sviluppato un suolo agrario di spessore variabile da poche decine di centimetri a circa 1 m; a volte tale suolo è presente anche su piroclastiti alterate di spessore dell'ordine di 1 - 2 m. Questa copertura superficiale, rappresentata dal complesso piroclastiti sciolte ed alterate - suolo agrario, è caratterizzata da una bassa permeabilità per cui si satura d'acqua durante il periodo piovoso raddoppiando, praticamente, il proprio peso.

Le piroclastiti non alterate in genere hanno un angolo di attrito interno variabile da 25° a 35° circa per cui risultano in equilibrio sui versanti caratterizzati da questi valori di inclinazione; le piroclastiti alterate ed il suolo agrario presentano angolo di attrito inferiore per cui lungo i versanti sono soggette ad erosione delle particelle fini da parte delle acque dilavanti di ruscellamento.

I versanti caratterizzati da pendenze superiori a quelle dell'angolo di attrito interno del complesso piroclastiti alterate - suolo agrario presentano condizioni di instabilità connessa all'inevitabile distacco e scivolamento dei terreni superficiali che, come detto precedentemente, risultano saturi d'acqua per cui si scollano durante o dopo periodi particolarmente piovosi; il distacco più pericoloso avviene nella parte alta dei versanti per cause naturali connesse all'evoluzione morfodinamica o per cause connesse agli interventi antropici quali la mancanza di protezione e sistemazione delle scarpate anche piccole, incendi, ecc.

Il distacco di una porzione di terreni sciolti o l'impatto su di essi di massi crollati da monte determina il rapido scivolamento a valle del terreno saturo d'acqua che, sovrapponendosi al terreno superficiale sottostante, ne provoca l'ulteriore distacco e scivolamento; in tal modo la limitata massa terrosa iniziale si ingrossa procedendo verso il basso inglobando alberi, massi rocciosi piroclastiti sottostanti.

Altre condizioni di instabilità sono presenti lungo i versanti molto inclinati interessati da distacco e crollo di masse rocciose, alterate e fratturate, o di terreni superficiali.

Lungo i versanti incombenti su aree abitate e sulla viabilità vanno perseguiti interventi di sistemazione e difesa ambientale.

RETE NATURA 2000 PRESENTE NEL COMUNE DI CAMPAGNA

- *ZPS – MONTI PICENTINI – IT8040021*
- *ZPS – MEDIO CORSO DEL FIUME SELE - PERSANO – IT8050021*
- *(SIC) – FIUMI TANAGRO E SELE – IT8050049*
- *(SIC) – MONTI DI EBOLI, MONTE POLVERACCHIO, MONTI BOSCHETIELLO E VALLONE DELLA CACCIA DI SENERCHIE – IT 8050052*

L'implementazione della rete ecologica del Comune di Campagna indicata nel PUC mira essenzialmente a:

- *favorire i processi di miglioramento e connessione degli ecosistemi naturali e semi-naturali che interessano il territorio di pianura, salvaguardando e valorizzando i residui spazi naturali o seminaturali, favorendo il raggiungimento di una qualità ecologica diffusa del territorio di pianura e la sua connessione ecologica con il territorio di collina e di montagna;*
- *promuovere la riqualificazione delle aree forestali nei territori collinari e montani, rafforzandone la valenza non solo in termini ecologici e idrogeologici, ma anche ai fini della fruizione, accrescendo lo sviluppo sostenibile in detti territori;*
- *potenziare la funzione di corridoi ecologici svolta dai corsi d'acqua (fiumi e canali), riconoscendo anche alle fasce di pertinenza e tutela fluviale il ruolo di ambiti naturali vitali del corpo idrico in cui garantire obiettivi di qualità idraulica, naturalistica e paesaggistica;*
- *promuovere azioni di mitigazione ecologica delle infrastrutture per la viabilità;*

13.4 promuovere la riqualificazione ambientale e paesaggistica del territorio, da perseguire attraverso la previsione di idonei accorgimenti di mitigazione e compensazione, mediante l'utilizzo dei criteri di ingegneria naturalistica di cui al Regolamento regionale approvato con D.P.G.R.C. n. 574 del 22/07/2002

Art. 14 Isola ecologica

La stazione di raccolta deve essere allestita nel rispetto di tutte le norme di sicurezza, protezione e tutela dei lavoratori e dell'ambiente, in particolare deve prevedere:

- *pavimentazione idonea al transito di veicoli e di mezzi pesanti;*
- *pavimentazione impermeabilizzata nelle zone di carico e movimentazione dei rifiuti;*
- *zona di conferimento di rifiuti urbani non pericolosi, attrezzata con cassoni scarrabili/contenitori e/o platee impermeabilizzate e opportunamente delimitate per il deposito*

delle varie tipologie. Nel caso di conferimento di rifiuti in cassoni scarrabili è opportuno prevedere la presenza di rampe carrabili o di terrapieni rialzati per il conferimento di materiali ingombranti o pesanti;

- zona dedicata al conferimento di rifiuti urbani pericolosi (frigoriferi, beni durevoli contenenti CFC, batterie e pile, medicinali, stracci contaminati, oli minerali, ecc.), protetta mediante copertura dagli agenti atmosferici, opportuna pendenza, in modo da raccogliere eventuali sversamenti accidentali ad un pozzetto di raccolta, non collegato al sistema fognario pubblico; in alternativa ciascun contenitore destinato al conferimento di rifiuti urbani pericolosi di natura liquida deve avere una vasca di contenimento con capacità pari a 1/3 di quella del contenitore;
- idonea gestione delle acque meteoriche e di quelle provenienti dalle zone di raccolta di rifiuti;
- idoneo sistema antincendio;
- fascia perimetrale di vegetazione sempreverde, preferibilmente costituita da specie arbustive ed arboree autoctone, ai fini dell'integrazione paesaggistica e naturalistica del centro di raccolta e della costituzione di una idonea barriera frangivento;
- all'esterno della stazione, la presenza di apposita ed esplicita cartellonistica che evidenzi le caratteristiche della stazione e gli orari di apertura.

TITOLO III RISORSE CULTURALI PATRIMONIO STORICO

Art. 15 Centro storico (Zona A)

Zona A: conservazione e restauro.

La zona A è la parte del territorio comunale interessata da agglomerati, nuclei e complessi isolati di interesse storico, artistico o ambientale comprese le relative aree di pertinenza.

Di tale zona il PUC prevede: la salvaguardia fisico-morfologica relativa all'aspetto architettonico; la salvaguardia funzionale relativa alla destinazione d'uso; e la salvaguardia sociale relativa alla presenza degli abitanti e delle loro attività.

Sono consentiti interventi di adeguamento funzionale e igienico per volumi tecnici senza incremento di vani abitativi.

Al fine di potenziare la "fruizione turistica" del centro storico è incentivato il cambio di destinazione d'uso per realizzare:

- attività recettive (alberghi, bed and breakfast, ristoranti, ecc);
- attrezzature culturali;
- servizi pubblici;
- aree verdi.

L'edilizia post-bellica priva di qualità e non anti-sismica in contrasto con le caratteristiche peculiari dell'edificato storico e l'ambiente naturale non può essere oggetto di incrementi volumetrici, salvo che le strutture non vengano adeguate al sito. ~~In caso di mancato adeguamento se ne preserva la delocalizzazione in sito esterno con possibilità di incremento volumetrico fino al 50% della volumetria preesistente. L'area di sedime liberata deve essere destinata a verde, parcheggi e piccole attrezzature di quartiere.~~

E' consentita l'utilizzazione abitativa dei sottotetti nei limiti della legge Regionale n. 15/2000 creando anche abbaini integrativi per l'adeguata illuminazione ed aerazione dei locali abitativi.

~~A tal fine è consentito l'innalzamento della linea di gronda del sottotetto e del colmo fino a 50 cm per realizzare le regolamentate condizioni di abitabilità.~~

E' consentita la creazione di ammezzati interni ai locali abitativi, qualora le altezze siano adeguate. Tali ammezzati non possono superare come estensione di superficie il 50% dei vani in cui sorgono. E' consentito il completamento delle coperture di fabbricati con tipologie a falde unicamente come copertura termica avente altezza al colmo non superiore 1,50 m.

E' consentito il completamento delle coperture di fabbricati con tipologie a falde unicamente come copertura termica avente altezza al colmo non superiore 1,50 m, da realizzarsi mediante utilizzo di materiali e tecniche in grado di assicurare la piena coerenza tipologica con il tessuto urbano storico preesistente ed un adeguato inserimento paesaggistico

Inoltre è consentita la realizzazione di garage in locali sotterranei agli abitati e parcheggi pertinenziali come da normativa vigente.

E' consentito incrementare o riqualificare le aree verdi esterne agli edifici inserendo pergolati, ed arredo urbano di qualità per favorire il soggiorno in tali spazi esterni agli edifici.

E' consentito, parimenti, la creazione di giardini di inverno aggregati agli edifici esistenti.

Sono consentite attività commerciali o artigianali nei locali terranei in possesso di requisiti igienico-funzionali e dimensionali.

Art. 16 Zone archeologiche (Zona A1) – località Sagginara

In generale nei siti di interesse archeologico-ambientale le trasformazioni fisiche ammissibili, nel rispetto delle componenti strutturanti la conformazione naturale dei luoghi, sono le seguenti:

- le operazioni di scavo e restauro inerenti i beni archeologici nonché le trasformazioni connesse a tali attività, a opera dei soggetti autorizzati o delegati;
- il mantenimento dei manufatti edilizi esistenti, compatibilmente con le finalità di rinvenimento archeologico, mediante interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo;
- la recinzione, impianti tecnologici e di sicurezza, manufatti di servizio per custodia e accoglienza visitatori, nei limiti di 50 mq di superficie utile.

Art. 17 Disposizioni comuni

In generale, nella zona A è prevista la salvaguardia integrale del tessuto storico attuata attraverso le seguenti categorie di intervento previste dal DPR 380/01:

17.1 Interventi di manutenzione ordinaria

Sono “interventi di manutenzione ordinaria”, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Opere interne:

- riparazioni;
- rinnovo tinteggiature, intonaci, rivestimenti, pavimenti;
- adeguamento infissi, serramenti, in materiali tradizionali;
- riqualificazione e integrazione aggiuntive impianti tecnologici, che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali;
- adeguamento canne fumarie.

Opere esterne:

- pulitura, ripresa parziale di intonaci con tecniche, materiali e colori tradizionali;
- pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura di infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, elementi architettonici;
- rifacimento parziale di rivestimenti esterni;
- riparazioni o sostituzioni grondaie, pluviali, canne di aspirazioni, camini.

17.2 Interventi di manutenzione straordinaria

Sono "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

Opere interne:

- aperture e chiusure di porte;
- sostituzione e ripristino di parte ammalorate di solai;
- coibentazione termica;
- isolamento acustico di murature perimetrali, coperture;
- solai ai fini del risparmio energetico;
- per realizzare ed integrare i locali per i servizi igienico-sanitari-tecnologici;
- sottomurazioni, interventi nel sottosuolo;
- abbattimento delle barrire architettoniche.

Opere esterne:

- Rifacimento parziale o totale della copertura, ivi compreso gli elementi strutturali;
- consolidamento e rifacimento parziale di murature;
- rifacimento totale di intonaci;
- rifacimento di finiture e tinteggiature con modifiche di materiali;
- sostituzione di elementi architettonici con modifica di tipo o di forma nel rispetto delle indicazioni specifiche;
- installazione o sostituzione di vetrine con modifica del tipo colore e materiale.

17.3 Interventi di restauro, risanamento conservativo

Vengono definiti "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne

consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

17.4 Interventi di ristrutturazione edilizia

Sono considerati "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

TITOLO IV CITTÀ SISTEMA URBANO E ATTREZZATURE URBANE

Art. 18 Zona residenziale di completamento (Zona B)

La zona territoriale omogenea B comprende le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale di epoca post-bellica nelle quali si individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana, la dotazione dei servizi, verde e completare l'edificazione esistente.

Tali zone si distinguono in due sottozone:

B1 Ambito di edilizia post-bellica saturo.

In queste zone non può essere incrementato il numero dei vani abitativi.

17.1 Nel caso di edifici antisismici non superiore a 1000 mc, al fine di inserire impianti per l'energia alternativa, è consentita un incremento di cubatura del 20%.

17.2 Nel caso di edifici non antisismici è consentita la sostituzione edilizia con incremento di cubatura del 35% da destinare solo ad attrezzature e servizi. Questo al fine di trasformare quartieri dormitori in frammenti di città a servizi integrati dotati di impianti di energia rinnovabile.

17.3 Negli edifici esistenti, al fine di inserire impianti per l'energia alternativa e realizzare un migliore isolamento climatico rispetto ai piani sottostanti, è consentito, salvo i diritti di terzi e previo verifiche statiche, la creazione di tetti-giardino attrezzati con gazebi-pergolati. Solo in questo caso è previsto la realizzazione di un mini-alloggio non superiore a 45 mq.

~~17.4 Nel caso di delocalizzazione dell'edificio in un altro sito esso può essere ricostruito con un incremento del 50%. Tutte le aree libere e quelle di sedime liberate saranno destinate a verde, parcheggi, servizi e attrezzature di quartiere.~~

17.5 Negli interventi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione si raccomanda di riconvertire gli impianti alimentati dall'energia tradizionale in quelli ad energie alternative (solare, termico, fotovoltaica, etc.), cogliendo tale occasione per inventare una nuova architettura eco-compatibile.

17.6 In sede di eventuali programmi integrati o progetti di ristrutturazione urbanistica vanno perseguite tutte le possibilità di reperire aree per migliorare la dotazione degli standard di verde attrezzato, di parcheggi e servizi pubblici secondo la previsione del D.M. n. 1444/68.

zona B1

- indice di fabbricabilità fondiaria 3 mc/mq

B2 Tessuto edilizio soggetto a completamento, riordino, consolidamento e rottamazione dell'edilizia post-bellica, priva di qualità e non antisismica

Valgono le stesse norme della sottozona B1 tranne per il *comma 17.3* ~~deve l'aumento del 35% può essere destinato anche a residenze.~~

17.7 Non sono consentite quelle destinazioni incompatibili con l'ambiente e la mobilità urbana, quali: attività inquinanti dal punto di vista sanitario e acustico, nuovi impianti per la grande distribuzione ed assimilati.

17.8 Nelle zone residenziali di completamento B2 sono consentiti nuovi interventi edilizi destinati a: residenze, attrezzature, servizi, parcheggi, verde pubblico nel rispetto degli standard di legge. zona B2.

Fabbisogno residenziale

- indice di fabbricabilità $\geq 2,5$ mc/mq

Ai sensi dell'art. 123 comma 4 delle N.t.a del PTCP "Al fabbisogno residenziale...può essere aggiunta una quota di nuove unità edilizie (di superficie non superiore a 200 mq) per uffici, negozi, esercizi pubblici e servizi privati di vicinato, sino ad una quota non superiore al 20% del numero di nuovi alloggi previsti".

Art. 19 Zona di espansione e trasformazione (Zona C)

Le zone C riguardano le aree del territorio comunale, ancora inedificate o parzialmente edificate, destinate a nuova edilizia residenziale pubblica e privata, attività commerciale e attrezzature, servizi e verde pubblico.

Il PUC individua singole schede per le aree di trasformazione relative alle frazioni.

In generale, l'obiettivo del Piano è di ridurre al minimo il consumo di altro suolo libero, privilegiando la riqualificazione dell'edilizia esistente anche con incrementi volumetrici.

Pertanto è possibile:

- promuovere interventi di sostituzione dell'edilizia post-bellica, non antisismica e priva di qualità;
- realizzare nuovi interventi;
- incrementare la dotazione di servizi;
- realizzare nuovi aggregati urbani e migliorare quelli esistenti;
- perequare il trattamento delle aree a servizio con quelle delle aree destinate all'edificazione.

19.1 C1- Zona di riqualificazione urbana

Nelle zone di nuovo impianto è consentito una occupazione delle aree non superiore al 30%.

I distacchi dai confini e le distanze tra edifici sono definiti dal regolamento edilizio e dal codice civile.

In tale zona è consentita:

- la sostituzione degli edifici post-bellici, privi di qualità e non antisismici con un incremento del 35%, salvo diritto dei terzi, anche al fine di inserire impianti per l'utilizzo di energia rinnovabili;
- la ristrutturazione urbanistica delle aree di edilizia post-bellica priva di qualità e non antisismica con un incremento fino al 50% a condizione di: rispettare le distanze di sicurezza; destinare ~~almeno il 20% dell'incremento~~ l'incremento volumetrico alla realizzazione di attività economiche, uffici, attrezzature, servizi e parcheggi interrati;
- la creazione di nuove unità urbane a servizi integrati e autosufficienza energetica;
- negli edifici esistenti, al fine di inserire impianti per l'energia alternativa e realizzare un migliore isolamento climatico rispetto ai piani sottostanti, è consentito, salvo i diritti di terzi e previo verifiche statiche, la creazione di tetti giardino attrezzati con gazebi-pergolati e un minialloggio non superiore a 45 mq.

Fabbisogno residenziale

Zona C1 -- Indice di fabbricabilità fondiaria di ~~2~~ 1,7 mc/mq

Indice di fabbricabilità territoriale di 1,5 mc/mq

Ai sensi dell'art. 123 comma 4 delle N.t.a del PTCP "Al fabbisogno residenziale...può essere aggiunta una quota di nuove unità edilizie (di superficie non superiore a 200 mq) per uffici, negozi, esercizi pubblici e servizi privati di vicinato, sino ad una quota non superiore al 20% del numero di nuovi alloggi previsti".

19.2 C2 - Zona di nuovo impianto

Nelle zone di nuovo impianto è consentito una occupazione delle aree non superiore al 30%, con un indice di fabbricabilità territoriale di ~~1,0~~ 0,8 mc/mq.

I distacchi dai confini e le distanze tra edifici sono definiti dal regolamento edilizio e dal codice civile.

Al fine di realizzare unità urbane a servizi integrati e autosufficienza energetica sono consentiti interventi edilizi destinati a:

- unità residenziali che utilizzino la possibilità di tetto-giardino con le caratteristiche indicate per gli edifici delle zone B1, B2 e C1;
- attrezzature;
- attività commerciali;
- servizi;
- parcheggi;
- verde pubblico.

Fabbisogno residenziale

Zona C2 -- Indice di fabbricabilità fondiaria di $\pm 0,95$ -mc/mq

Indice di fabbricabilità territoriale di 0,7 mc/mq

Ai sensi dell'art. 123 comma 4 delle N.t.a del PTCP "Al fabbisogno residenziale...può essere aggiunta una quota di nuove unità edilizie (di superficie non superiore a 200 mq) per uffici, negozi, esercizi pubblici e servizi privati di vicinato, sino ad una quota non superiore al 20% del numero di nuovi alloggi previsti".

19.3 C3 – Zona di trasformazione – comparti

Il PUC individua delle aree ancora inedificate o prevalentemente non edificate nelle quali realizzare:

- nuovi interventi;
- incrementare la dotazione di servizi;
- realizzare nuovi aggregati urbani e migliorare quelli esistenti;
- perequare il trattamento delle aree a servizio con quelle delle aree destinate all'edificazione.

Per la trasformazione di tali zone sono stati individuati comparti edificatori così come previsto dalla tavola della zonizzazione.

All'interno di tali zone il piano prevede una completa trasformazione urbanistica relativa: a nuovi insediamenti, a nuovi servizi e ad interventi di riqualificazione ambientale.

Le soluzioni indicate nelle tavole della zonizzazione alla scala 1/2.000 sono meramente indicative, costituiscono una guida progettuale per gli aspetti compositivo planimetrici.

"I singoli proprietari delle aree comprese nei comparti partecipano pro-quota (ovvero proporzionalmente alle proprietà possedute) all'attuazione, all'edificabilità complessiva. Lo stesso rapporto proporzionale viene applicato alle cessioni di aree pubbliche e/o per uso pubblico (area a servizi).

Tali zone sono soggette a pianificazione attuativa di norma di iniziativa dei proprietari degli immobili inclusi nel Comparto, anche riuniti in Consorzio, del Comune o da Società miste anche di Trasformazione Urbana.

Nelle zone di perequazione viene, generalmente, garantita la compresenza degli usi appartenenti alla funzione abitativa e di alcuni usi appartenenti alle funzioni terziarie e commerciali.

Le zone di perequazione sono prevalentemente a destinazione residenziale (minimo 51%) mentre, secondo la specificità della zona; la destinazione non residenziale è in generale definita in forma concordata in sede di strumento urbanistico attuativo nel rispetto delle percentuali fissate.

Le zone di perequazione vanno ripartite nelle seguenti tre zone funzionali:

- una zona all'interno della quale è concentrata l'edificabilità, definita come "Superficie edificabile" la quale comprende, la viabilità a servizio degli insediamenti, i parcheggi di pertinenza degli edifici, comprese le eventuali rampe di accesso, qualora gli stessi non siano realizzati a raso; potranno inoltre essere previste aree destinate a standard (con particolare riferimento ai parcheggi pubblici e/o di uso pubblico);
- una zona destinata a "Verde Privato", facente parte della superficie edificabile con valenza ecologica, (attrezzato a prato, arbusti, alberi di alto fusto, ecc.) in essa possono essere localizzati le attrezzature private per lo sport e la ricreazione;
- una zona destinata a "Servizi", prioritariamente a verde di compensazione, da cedere al Comune e/o vincolare all'uso pubblico; tale zona può comprendere tutte le attrezzature relative allo standard di quartiere (istruzione, servizi civici e religiosi, parcheggi), nonché la viabilità pubblica. Nel caso in cui l'Amministrazione comunale decida la realizzazione di attrezzature pubbliche la superficie coperta massima non può essere superiore al 10% (dieci per cento) dell'area a servizi.

~~La viabilità a servizio degli insediamenti, le piazze, i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico, oltre che all'interno della superficie a servizi, potranno essere attuati nell'ambito della superficie edificabile.~~

Le utilizzazioni edificatorie riferite al comparto vengono ripartite in quote edificatorie dei proprietari pubblici e privati degli immobili inclusi nel comparto stesso, così come precisato al precedente art. 2 comma 2.3.

~~L'attuazione degli interventi avviene nel rispetto dell'art. 34 L.R. n° 16/2004.~~

La convenzione deve garantire la rispettiva attuazione degli interventi pubblici e privati.

Zona C3 - Indice di fabbricabilità territoriale di ~~1,2~~ 0,80 mc/mq

Ai sensi dell'art. 123 comma 4 delle N.t.a del PTCP "Al fabbisogno residenziale...può essere aggiunta una quota di nuove unità edilizie (di superficie non superiore a 200 mq) per uffici, negozi, esercizi pubblici e servizi privati di vicinato, sino ad una quota non superiore al 20% del numero di nuovi alloggi previsti".

19.4 C4- Zona di razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e di riqualificazione urbana

In tale zona è consentita una occupazione delle aree non superiore al 30%.

I distacchi dai confini e le distanze tra edifici sono definiti dal regolamento edilizio e dal codice civile.

In tale zona sono consentiti gli interventi finalizzati al miglioramento complessivo della qualità urbana ed all'armonizzazione architettonica dei manufatti esistenti attuati anche con la sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico-edilizio.

In particolare sono consentiti:

- La demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, anche con la possibilità di modificare la sagoma, con un incremento fino al 50% della volumetria esistente, regolarmente assentita, a

condizione di destinare almeno il 20% dell'incremento alla realizzazione di attività produttive e/o di attrezzature di interesse pubblico

- La delocalizzazione dei fabbricati esistenti in aree diverse;

Ai sensi dell'art. 123 comma 4 delle N.t.a del PTCP "Al fabbisogno residenziale...può essere aggiunta una quota di nuove unità edilizie (di superficie non superiore a 200 mq) per uffici, negozi, esercizi pubblici e servizi privati di vicinato, sino ad una quota non superiore al 20% del numero di nuovi alloggi previsti".

Art. 20 Zona residenziale per l'edilizia economica e popolare

Le aree, da assoggettare a Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, sono ubicate una ad est del quartiere residenziale Quadrivio, compresa tra S.S.91 e contrada Visciglito e l'altra lungo la Strada provinciale per Acerno a monte del Centro Storico. L'intervento al Quadrivio si configura come completamento della zona residenziale esistente e come marginatura nei confronti del parco fluviale.

L'accessibilità al comparto avviene dalle tre strade che la circondano.

E' prevista un'area a servizi di quartiere adibita a verde pubblico e la piantumazione a filari di alberi lungo le strade di bordo dell'area.

Nei Comparti edificatori parte dell'edilizia residenziale realizzabile deve essere destinata a edilizia economica e popolare secondo quanto indicato dal RUEC.

20.1 *I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) sono strumenti con i quali il Comune provvede a dare attuazione alle previsioni del PUC, relativamente alle parti del territorio comunale identificate quali zone omogenee C - comparto*

20.2 *I PUA, in relazione al contenuto, hanno valore e portata dei seguenti strumenti:*

- *piani particolareggiati (PP) e i piani di lottizzazione (PdL) di cui alla legge 17 agosto 1942, n. 1150, articoli 13 e 28;*
- *piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP) di cui alla legge 18 aprile 1962, n.167;*
- *piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (PIP) di cui alla legge 22 ottobre 1971, n. 865, articolo 27;*
- *programmi integrati di intervento(PIRU) di cui alla legge 17 febbraio 1992, n. 179, articolo 17, e alle leggi regionali 19 febbraio 1996, n. 3, e 18 ottobre 2002, n.26;*
- *piani di recupero (Pd R) di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457;*
- *programmi di recupero urbano (PRU) di cui al decreto legge 5 ottobre 1993, n.398, articolo 11, convertito in legge 4 dicembre 1993, n. 493.*

20.3 *Il PUA deve essere redatto nel rispetto degli indici, dei parametri, delle destinazioni, del carico urbanistico e delle previsioni di standard fissati dal PUC.*

20.4 *L'approvazione dei PUA non può, pertanto, comportare variante al PUC. A tal fine non costituiscono varianti al PUC:*

a)La verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano.

b)la precisazione di tracciati viari e lo spostamento di tratti di essi per l'esatta rispondenza alle regole tecniche di progettazione delle strade, e/o per il migliore adeguamento allo stato dei luoghi, e/o per motivi idrogeologici, e/o per utilizzare e/o migliorare i collegamenti con la viabilità esistente, fermo restando la disponibilità in capo al soggetto attuatore delle aree interessate che a tal fine, se esterne al Comparto, non generano diritti edificatori;

c)le modificazioni del perimetro del PUA rese necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli , problemi geologici;

d)le modifiche delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, di cui al decreto legislativo 6 giugno 2001, n. 380, articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d);

e)la diversa dislocazione, nel perimetro del PUA, degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi.

20.5 *L'adozione delle modifiche di cui alla precedente lettera c) è motivata dal Comune, al fine di dimostrare i miglioramenti conseguibili e in ogni caso l'assenza di incremento del carico urbanistico.*

20.6 *L'Amministrazione Comunale provvede alla stipula di convenzioni disciplinanti i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dai PUA.*

Art. 21 Zona per attrezzature e servizi comunali (Zona S)

21.1 S1- Zone per attrezzature civili e di interesse comune (Centro Civico)

Destinata al nuovo centro civico in posizione baricentrica rispetto all'intero patrimonio edilizio e al territorio comunale. Tale zona è individuata lungo l'asse Centro storico di Campagna-Quadrivio (San Vito).

Esso comprende attrezzature e servizi amministrativi, attività direzionali e culturali, attività commerciali, zone per l'istruzione, ecc.

Nell'ambito di tali aree dovrà essere realizzato, prima dell'entrata in funzione di qualsiasi impianto, un adeguato quantitativo di posti-auto sulla base degli standard relativi alle specifiche attività insediate.

21.2 S2- Zone per l'istruzione

Sono destinate alle seguenti attrezzature: asilo nido, scuole materne, scuole elementari, scuola media inferiore e superiore.

21.3 S3- Attrezzature collettive

Attrezzature culturali

Attrezzature socio-assistenziali

Attrezzature religiose

Attrezzature sanitarie e amministrative:

Centro commerciale

Cinema

Teatro

21.4 S4- Zone a verde naturale, attrezzato o sportivo

Tali aree sono prevalentemente destinate alla realizzazione di parchi pubblici per il gioco, lo sport non agonistico, lo svago, il tempo libero, etc. I relativi progetti attuativi possono contenere limitate zone di parcheggio, per un massimo di 1/5 dell'area totale.

Parco di quartiere

Gioco bambini

Sport

21.5 S5- Zone per parcheggi pubblici

Sono destinate alla soddisfazione del fabbisogno arretrato di parcheggi.

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione. (D. L. 122/89).

TITOLO V SISTEMI LOCALI DI SVILUPPO ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Art. 22 Zona agricola (Zona E)

22.1 Zona agricola (E)

Il comune di Campagna si suddivide, dal punto di vista geo-morfologico, in tre distinte aree: la prima, prevalentemente pianeggiante con le frazioni di Quadriovio, Galdo e S. Maria La Nova, è caratterizzata da colture irrigue intensive, per la produzione di ortaggi e foraggiere per l'allevamento, mentre le viti e gli oliveti sono una caratteristica di tutto il territorio comunale; la seconda è collinare, con le frazioni di Romandola, Puglietta, Camaldoli, Oppidi-Serradarce-Varano, è interamente coperta di olivi, a cui si accompagnano colture a carattere estensivo; la terza è montuosa con colture orticole limitate alle valli del Tenza e dell'Atri, mentre tutto il resto, compresa la valle del Trigento, è coperto da bosco ceduo, da castagni e da faggi.

Gli obiettivi del Piano sono:

- salvaguardare il patrimonio boschivo, olivicolo, fruttifero e seminativo esistente da considerare come un bene unico e irriproducibile di importanza vitale per l'economia del Comune e della Regione;
- favorire interventi finalizzati alla sistemazione idraulica e forestale;
- controllare l'eventuale riduzione delle aree boscate presenti in relazione alle esigenze produttive delle aziende agricole;
- consentire l'edificazione delle residenze e delle strutture agricole ai soggetti individuati dalla L. R. 14/82, limitandone l'impatto sul territorio e sul paesaggio;
- consentire iniziative di agriturismo in campagna per agevolare la permanenza dei produttori agricoli nelle zone rurali;
- consentire il cambio di destinazione d'uso, in attività produttive, degli edifici esistenti lungo le strade principali di collegamento tra le singole frazioni.

22.2 Tipologie d'intervento

Sono ammessi tipologie d'intervento di utilizzazione del territorio per attività volte alla produzione agricola e ad interventi necessari per la tutela, valorizzazione, potenziamento e recupero del patrimonio agricolo, secondo la seguente articolazione:

- interventi volti a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;
- interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo;
- interventi diretti alla realizzazione di manufatti necessari alla conduzione del fondo;
- interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli;
- interventi diretti alla realizzazione di residenza strettamente necessaria alla conduzione del fondo.

22.3 Elementi esistenti

- Devono essere salvaguardati i manufatti tipici e le testimonianze della cultura contadina, le sistemazioni idraulico-agrarie e forestali caratteristiche, nonché gli elementi con funzione di connessione ecologica (siepi, filari arborei, esemplari arborei isolati o secolari)

Art. 23 Costruzioni di nuovi edifici ad usi agricoli e residenziali connessi alla conduzione del fondo.

Sono consentite le opere finalizzate alla costruzione di nuovi edifici ad usi agricoli e residenziali connessi alla conduzione del fondo agricolo da parte degli aventi diritto così come definiti dalla L.R. 14/82 al titolo II punto 1.8 con l'applicazione di indici di fabbricabilità definiti dalla L.R. n. 14/82 sulla base delle destinazioni colturali in atto.

L'indice di fabbricabilità fondiaria per la residenza sarà così articolato:

- a) Aree boschive, pascolive e incolte – 0.003 mc/mq;
- b) Aree seminatrici ed a frutteto - 0.03 mc/mq;
- c) Aree seminatrici irrigue con culture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva – 0.05 mc/mq.

L'indice di fabbricabilità fondiaria per gli annessi e' stabilito in 0.10 mc/mq.

L'indice di copertura :

- a) per le residenze e' di 0.01 mq/mq riferito all'intero lotto compreso quello eventualmente accorpato;
- b) per gli annessi agricoli e' di 0.05 mq/mq riferito al solo lotto dove si edifica.

Il lotto di terreno su cui si intende edificare non può essere inferiore a 2.500 mq e compresa la superficie accorpata, non inferiore a 10.000 mq (solo per le residenze).

La costruzione di serre deve essere eseguita mediante l'utilizzo di strutture leggere e smontabili in ferro e/o legno e coperture in vetro e/o plastica, con esclusione di murature di ogni genere. Il rilascio dell'autorizzazione alla realizzazione delle stesse è subordinato ad una verifica idraulica relativa alla capacità delle tubazioni e dei fossi di raccolta aziendali ed extraaziendali di assicurare un adeguato smaltimento delle acque meteoriche.

le zone rurali sono state differenziate in:

- a) Aree boschive, pascolive e incolte – 0.003 mc/mq;
- b) Aree seminatrici ed a frutteto - 0.03 mc/mq;
- c) Aree seminatrici irrigue con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva – 0.05 mc/mq.

in riferimento al PTCP sono:

Aree agricole ordinarie, parchi agricoli ed aree agricole produttive

b) Aree seminatrici ed a frutteto - 0.03 mc/mq;

c) Aree seminatrici irrigue con colture pregiate ed orti a produzione ciclica

intensiva – 0.05 mc/mq.

Aree agricole di salvaguardia periurbana

Aree boschive, pascolive e incolte – 0.003 mc/mq;

Aree agricole di tutela paesaggistica e naturalistica

Boschi, praterie, pascoli ad elevato valore ecologico, facenti già parte dell'area protetta ricadente in "zona A riserva integrale "del Parco Regionale dei Monti Picentini ..

Alle superfici aziendali ricadenti nel perimetro della zona A riserva integrale del Parco Regionale dei Monti Picentini che concorrono alla determinazione della superficie aziendale/fondiarie minima si applicano gli indici relativi all'edificabilità delle sole pertinenze agricole;

*Sono recepite integralmente le disposizioni degli **artt. 36 e 37 delle NTA del PTCP:***

In ossequio ai principi generali, l'edificabilità del territorio rurale e aperto deve essere strettamente funzionale all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale, pertanto si rende necessaria la redazione di un Piano di Sviluppo Aziendale e/o Relazione Agronomica.

Il piano di sviluppo aziendale, deve dare evidenza sia della congruità tecnico economica dell'intervento, sia delle esigenze di realizzazione degli interventi edilizi o di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale ed al miglioramento ambientale.

Il piano di sviluppo aziendale deve contenere:

a) una descrizione della situazione attuale dell'azienda;

b) una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e/o delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la gestione degli elementi di naturalità e biodiversità (boschi aziendali, filari arborei, siepi, alberi isolati), delle consociazioni tradizionali, delle sistemazioni agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti), anche con riferimento al Codice di buona pratica agricola ed alle misure silvoambientali e agroambientali contenuti nel Piano di sviluppo rurale;

c) una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché all'adeguamento delle strutture produttive; l'individuazione planimetrica dei fabbricati esistenti e da realizzare e dei relativi fondi collegati agli stessi;

d) la definizione dei tempi e le fasi di realizzazione del programma stesso;

e) copia conforme dei titoli di possesso dei terreni e dei fabbricati aziendali;

f) planimetrie e certificati catastali dei terreni aziendali ed idoneo rilievo fotografico sullo stato di fatto del centro aziendale.

6. L'approvazione da parte dell'ente comunale del piano di sviluppo aziendale costituirà condizione preliminare per il rilascio del permesso a costruire.

7. La realizzazione del piano di sviluppo aziendale e' garantita da una apposita convenzione, da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del Comune, che stabilisca in particolare l'obbligo per il richiedente di:

- effettuare gli interventi previsti dal piano di sviluppo aziendale, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali;
- non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni esistenti o recuperate necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse;
- non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare;
- non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le stesse;
- assoggettarsi alle penali, previste nella convenzione o nell'atto d'obbligo, in caso d'inadempimento;
- in ogni caso le penali non devono essere inferiori al maggior valore determinato dalla inadempienza.

➤
Nel caso di colture specializzate, pregiate, tipiche, e di colture protette sotto serra ad elevata produttività, di orti a produzione ciclica intensiva e di attività agrituristiche, laddove i citati piani di sviluppo aziendale dimostrino dettagliatamente la necessità di realizzare maggiori volumi di pertinenza per lo svolgimento delle attività agricole e/o che le stesse possono essere insediate in lotti minori di quelli prescritti per le varie zone, l'edificazione potrà essere consentita, previa acquisizione del parere vincolante che dovrà esprimere il competente Ufficio provinciale, sulla base di una approfondita verifica preliminare condotta dal Comune in merito alla compatibilità degli interventi rispetto alla natura ed alle effettive destinazioni agricole dei suoli.

Il piano aziendale non è obbligatorio nei casi di conduzione in economia del fondo limitatamente alla realizzazione di soli annessi agricoli la cui volumetria non superi complessivamente 90 mc, sempre nel rispetto degli indici di edificabilità e dei lotti minimi prescritti per la zona di riferimento.

Il piano di sviluppo aziendale dovrà essere redatto da tecnico abilitato.

Per gli edifici e gli insediamenti di architettura rurale, realizzati sino al 1955, ivi inclusi i manufatti e le opere realizzati con la Bonifica e la Riforma agraria, sono incentivate le attività di riqualificazione e recupero per la conservazione degli elementi tradizionali e delle caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, in quanto rappresentano testimonianze significative della storia delle popolazioni e delle comunità rurali e delle rispettive economie agricole tradizionali e dell'evoluzione identitaria del paesaggio.

Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi, ai fini della determinazione della superficie produttiva aziendale alla quale l'edificabilità rurale è riferita - limitatamente alla sola realizzazione di pertinenze agricole - è ammesso l'accorpamento nell'area di un solo Comune, previa stipula del necessario atto di asservimento da trascrivere nelle forme di legge.

Art. 24 Altri parametri edilizi

- Altezza massima: 8,00 ml.
- Numero di piani: 2.
- Distanza dai confini privati: ml 5 o aderenza;
- Distanza da fabbricati: ml 10 o aderenza.
- Distanza da strada: nel rispetto del codice della strada all'esterno del centro abitato.
- Parcheggi pertinenziali L.122/89: 1,00 mq ogni 10 mc.

Art. 25 Case sparse agricole esistenti

Zona di adeguamento funzionale e igienico.

Si propongono due incentivi per esigenze legate alla conduzione del fondo:

- a) un incremento volumetrico dell'esistente per adeguamento funzionale e igienico del 20%.
- b) nel caso di rottamazione totale dell'esistente edilizia post-bellica, priva di qualità e non antisismica, il precedente incentivo ~~si raddoppia al 50%~~ rispetto alla cubatura preesistente, *può essere aumentato di un ulteriore 10% da destinare ad attrezzature a servizio dell'agricoltura*.

Art. 26 Agriturismo

La Regione, in armonia con la legislazione comunitaria e nazionale, disciplina, promuove e sostiene le attività agrituristiche con la L.R. n. 15 del 6/11/2008 che all'art. 1 definisce le finalità:

“a) lo sviluppo agricolo e forestale ed il riequilibrio del territorio; b) la permanenza dei produttori agricoli nelle zone rurali per contrastare l'esodo; c) la creazione di nuove opportunità occupazionali con attenzione alle donne e ai giovani; d) il recupero e la migliore utilizzazione del patrimonio rurale, naturale ed edilizio; e) la conservazione e la tutela delle risorse naturali, ambientali e paesaggistiche; f) la promozione e la valorizzazione dei prodotti dell'agricoltura e dell'artigianato, caratteristici e tradizionali del mondo rurale; g) il recupero, la tutela e la valorizzazione delle tradizioni e del patrimonio culturale del mondo rurale; h) la promozione e lo sviluppo dei rapporti tra la città e la campagna; i) la funzione educativa e didattica dell'attività agricola; l) la costituzione di aziende agrituristiche-venatorie, ai sensi della legge regionale 10 aprile 1996, n. 8.”

Pertanto per attività agriturbistica si intende l'espletamento, anche contestuale, dei seguenti servizi, purché svolti in rapporto di connessione e complementarità con l'attività agricola, che deve comunque rimanere prevalente:

1. locazione, ad uso turistico;
2. ristorazione con attività ricreative/sportive;
3. degustazione dei prodotti aziendali;

4. fattorie didattiche.

Le strutture funzionali devono:

- a) essere ricavate, nei casi di recupero, in fabbricati o loro porzioni costituenti l'azienda agricola, ma non più funzionali alla conduzione della medesima;
- b) essere localizzate, nei casi di ampliamento o di nuova costruzione, nelle zone territoriali di tipo E del presente Piano Urbanistico Comunale;
- c) essere ubicate nel centro aziendale.

Art. 27 Cambio destinazione d'uso

E' possibile il cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti prospicienti le strade principali di collegamento tra le singole frazioni da uso agricolo non residenziale a, produttivo, artigianale o commerciale.

Possono essere realizzati in base a semplice denuncia di inizio attività i mutamenti di destinazione d'uso di immobili o loro parti, che non comportino interventi di trasformazione dell'aspetto esteriore, e di volumi e di superfici.

Il permesso di costruire è necessario solo se al cambio di destinazione si accompagnano interventi edilizi.

27.1 Nelle zone "E", di tipo agricolo (ordinarie) oltre alle residenze connesse allo svolgimento della attività agricola, alle relative pertinenze connesse alla conduzione del fondo, tra le quali, ai sensi di quanto previsto dalle normative vigenti, sono comprese le attività di tipo agrituristico, è possibile insediare anche le seguenti attività complementari e compatibili, considerate a tutti gli effetti attrezzature a servizio dell'agricoltura:

- *attività di "bed and breakfast";*
- *il commercio al dettaglio, il commercio di prodotti dell'agricoltura e/o derivati dalla loro trasformazione;*
- *attività di ristorazione finalizzati alla promozione dei prodotti della agricoltura e della gastronomia locale,*
- *pubblici esercizi di intrattenimento,*
- *attività ricreative legate alla fruizione delle risorse naturalistiche ed agricole,*
- *le attività di artigianato legato alle tradizioni locali, le attività produttive, purché non inquinanti e svolte da imprese di piccola dimensione (con non più di 5 addetti)*
- *le attrezzature collettive (centri sociali, culturali e religiosi, ecc.), impiantistica sportiva ad uso pubblico e privato.*

Art. 28 Zona produttiva artigianale, commerciale, terziaria, turistico-ricettiva (Zona D)

La zona omogenea D, a prevalente destinazione produttiva e commerciale comprende le parti del territorio destinate a tali funzioni.

Essa è articolata nelle seguenti sottozone:

- Sottozona D1: artigianale-commerciale esistenti e di completamento.
- Sottozona D2: artigianale-commerciale di nuovo impianto.
- Sottozona D3: terziaria e turistico-ricettive.

In tali sottozone, perimetrate nelle planimetrie del P.U.C. sono ammesse le seguenti destinazioni:

- Sottozona D1
 - a) attività artigianali e industriali di produzione e commercializzazione dei relativi prodotti;
 - b) attività annonarie, commerciali all'ingrosso, depositi e magazzini frigorifero, attività di trasporto complementari;
 - c) servizi pubblici e privati per le zone industriali;
 - d) ~~residenze per lavoratori.~~ *residenza per il custode di dimensione al massimo pari a 95,00 mq superficie utile abitabile.*
- Sottozona D2:
 - a) attività artigianali e industriali di produzione e commercializzazione dei relativi prodotti;
 - b) attività annonarie, commerciali all'ingrosso, depositi e magazzini frigorifero, attività di trasporto complementari;
 - c) servizi pubblici e privati per le zone industriali;
 - d) residenza a servizio dell'imprenditore.
- Sottozona D3
 - a) attività commerciali, depositi e servizi relativi, artigianato di servizio;
 - b) attività amministrative e terziarie;
 - c) attività ricettive e ricreative;
 - d) servizi pubblici e privati per le zone commerciali, terziarie e ricettive;
 - e) residenza a servizio dell'imprenditore.

28.1 Sottozone D1: artigianali ed commerciali esistenti, di completamento, di ristrutturazione

Comprendono le aree a destinazione industriale e artigianale esistenti e di completamento che, in quanto già urbanizzate, non comportano la necessità di intervento mediante P.U.A.

In tali sottozone, il P.U.C. si attua per intervento edilizio diretto e sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione.

I capannoni esistenti nelle aree agricole possono essere oggetto di interventi di recupero e riqualificazione funzionale preordinati a consentire l'esercizio delle attività produttivo-artigianale compatibili con la normativa ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro.

Sono ammessi, inoltre, interventi di nuova edificazione nel rispetto dei seguenti indici:

- distanza minima dai confini: = 5.00 m. o a confine, previo accordo tra i proprietari;

• ~~residenze per lavoratori~~

~~indice di fabbricabilità: 1 mc/mq~~

~~rapporto di copertura: 25%~~

• *residenza per il custode di dimensione massima pari a 95,00 mq superficie utile abitabile.*

• attività produttive

- rapporto di copertura: 50%

28.2 Sottozone D2: artigianali ed commerciali di nuovo impianto

Comprendono le aree previste per nuovi insediamenti artigianali ed commerciali.

In tali aree il P.U.C. si attua nel rispetto dei seguenti indici:

- rapporto di copertura: 50%

- distanza minima dai confini: = 5.00 m. o a confine, previo accordo tra i proprietari;

- aree pubbliche, escluse le strade interne, 25% della superficie territoriale di cui almeno il 40% a parcheggio.

- residenza a servizio dell'imprenditore max 500 mc

28.3 Sottozone D3: terziarie e turistico-ricettive di nuovo impianto

Comprendono le aree previste per nuovi insediamenti destinati ad attività terziarie, commerciali turistico-ricettive.

In tali sottozone il P.U.C. si attua secondo le indicazioni riportate nelle planimetrie e nel rispetto dei seguenti indici:

- indice di fabbricabilità: 2 mc/mq

- rapporto di copertura: 50%

- aree pubbliche e di uso pubblico 50% di S.T., comprese strade e piazze

- distanza minima dei manufatti dai confini = ml. 5,00.

- residenza a servizio dell'imprenditore max 500 mc

Nelle zone D3 in località La Cerreta, San Leo, Concezione e Madonna dell'Avigliano, sono previste strutture ricettive di tipo agriturismo, bungalow e chalet per soggiorni turistici.

Il volume legittimo e/o massimo ammissibile degli edifici deve essere suddiviso nei seguenti termini:

a) non meno del 20% deve essere adibito ad attrezzature di base e servizi (reception, uffici, abitazioni del personale addetto, servizi igienici e sportivi, ambulatorio, pronto soccorso, manufatti tecnici, depositi e magazzini ed ogni altro fabbricato di servizio strettamente connesso alla manutenzione e gestione del complesso ricettivo);

b) non più del 20% può essere adibito ad attività commerciali e di ristorazione, nonché ad uffici non strettamente connessi alla gestione del complesso ricettivo, quali agenzie di viaggi, agenzie di cambio e simili;

c) la quota restante può essere adibita ad unità abitative (UA) per la sosta ed il soggiorno di turisti. Gli edifici non possono essere di norma costituiti da più di un piano fuori terra da realizzare in legno o in pietra naturale ovvero con materiali compatibili con l'ambiente, nel rispetto della normativa antisismica.

Gli interventi previsti nelle aree ricadenti in zona B del parco Regionale dei Monti Picentini dovranno essere compatibili con la disciplina specifica per tale zona dettata dalle Norme di salvaguardia approvate con deliberazione della Giunta regionale della Campania n. 1539 del 24.04.2003.

In ogni caso non sono consentiti ampliamenti e/o ammodernamenti della viabilità esistente a servizio di tale area, ne tanto meno la realizzazione di nuove reti di servizio.

Art. 29 Sviluppo attività produttive del PIP.

E' previsto uno sviluppo ulteriore in prossimità dell'autostrada con particolare cura alle sistemazioni a verde delle aree circostanti; nonché incentivi di defiscalizzazione per l'installazione di impianti che utilizzano energie alternative.

29.1 Area industriale in località Stutacandele

L'ampliamento dell'area industriale dovrà avvenire mediante l'approvazione di piani attuativi da sottoporre alla procedura di valutazione di incidenza di cui all'art. 5 del DPR 357/97 e s.m.i., in quanto tale area è ubicata nelle immediate adiacenze del Fiume Sele ed è classificata sia come Zona di Protezione Speciale – ZPS “Medio corso del Fiume Sele – Persano – IT8050021”, che come Sito di Importanza Comunitaria – SIC “Fiumi Tanagro e Sele IT8050049”.

Per tale area si rimanda alle valgono le norme d'attuazione della variante adottata con Delibera di Consiglio Comunale n° 17 del 28.03.2007.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

art.1 - Finalità delle norme di attuazione

Le presenti norme tecniche regolano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del Piano delle aree da destinare all'Insediamento delle attività Produttive denominato " Svincolo autostradale Sud-Est " del Comune di Campagna.

Il Piano degli Insediamenti Produttivi è uno strumento attuativo della variante al Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Campagna, approvata, ai sensi dell'art. 24 della legge regionale n. 16/2004, con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno n. 181/10 del 14 ottobre 2010 e definisce la destinazione d'uso e i vincoli delle aree in esso contenute e le modalità di trasformazione edilizia delle aree. Il Piano è finalizzato all'insediamento di unità produttive e si realizza mediante costruzioni ed impianti diretti alla produzione di beni e di servizi secondo le modalità individuate dal Piano stesso.

Il Piano PIP è redatto ai sensi:

- *dell'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n.865.*
- *della L.R.C. 7 gennaio 1983, n. 9.*
- *della L.R.C. 22 dicembre 2004 n. 16*

art. 2 - Ambiti di applicazione del Piano

Il Piano delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi è contenuto nell'ambito dell'area individuata dalla tavola n. 5, avente ad oggetto "Territorio comunale interessato dal PIP" e comprende il piano già attuato da sottoporre a riordino e l'area finalizzata all'ampliamento delle aree da destinare a insediamento produttivo, il Piano è compreso nella perimetrazione della Variante al P.R.G. vigente nel Comune di Campagna approvata con decreto del Presidente della Provincia di Salerno n.181/10 del 14 ottobre 2010.

art. 3 - Elaborati di Piano

Il Piano, in conformità alla Legge Regione Campania 20 marzo 1983, n. 14, si compone dei seguenti elaborati:

1. *Relazione tecnica illustrativa;*
2. *Inquadramento territoriale;*
3. *Stato di fatto dell'area di intervento;*
4. *Stralcio del P.R.G. vigente;*
5. *Territorio comunale interessato dal PIP.*
6. *Zonizzazione;*
7. *Standard urbanistici;*
8. *Viabilità e parcheggi;*
9. *Tipi stradali;*
10. *Sistemazione a verde;*
11. *Lottizzazione;*
12. *Impianti a rete;*
13. *Piano particellare di esproprio grafico;*
14. *Piano particellare di esproprio descrittivo;*
15. *Norme tecniche di attuazione;*

16. Studio geologico;
17. Carta dell'uso agricolo del suolo;
18. Zonizzazione acustica;

ART. - 4 - Definizione degli interventi

Gli interventi edilizi previsti nel Piano sono quelli definiti dall'art. 3 del D.P.R. n° 380 del 06.06.2001 e s.m. e dalla Legge Regionale n°19 del 28/11/2001.

L'esecuzione delle opere previste nel Piano sono subordinate all'acquisizione dei titoli abilitativi previsti ai sensi dell'art. 1 della Legge 28 gennaio 1977, n.10, ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, contenuto nell'ambito della perimetrazione dell'area PIP, così come definita dall'art. 2, partecipa agli oneri ad essa relativi e l' esecuzione delle opere è subordinata, ai sensi del. e Legge Regionale n°19 del 28/11/2001, al rilascio del permesso di costruire da parte del Comune, ovvero alla denuncia di inizio dell'attività (DIA).

Interventi subordinati a permesso di costruire (D.P.R. n°380 del 6 giugno 2001; Legge Regionale n.19 del 28/11/01;).

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

a) gli interventi di nuova costruzione;

b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

Interventi subordinati a permesso di costruire

- 1. Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui al punto precedente, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti.*
- 2. Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non*

modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Si ricorda qui che per sagoma si intende la figura solida definita dall'intersezione dei piani delle pareti esterne con i piani delle coperture (falde, lastrici solari, coperture a terrazza) e con il piano o piani di campagna al netto dei bow Windows, balconi, sporti aggettanti per non più di metri 1,30.

Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

- 3. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili o loro parti, che non comportano interventi di trasformazione dell'aspetto esteriore, e di volumi e di superfici; la nuova destinazione d'uso deve essere compatibile con le categorie consentite dalla strumentazione urbanistica per le singole zone territoriali omogenee;*
- 4. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:*

a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 2, comma 1, lettera c);

b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati, in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate.

c) le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e ricostruzione con lo stesso ingombro volumetrico. Ai fini del calcolo dell'ingombro volumetrico non si tiene conto delle innovazioni necessario per l'adeguamento alla normativa antisismica;

d) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche. 5. Gli interventi di cui al

comma 3 sono soggetti al contributo di costruzione.

-La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490. Per quanto attiene alla disciplina da osservare nella procedura della Denuncia di Inizio Attività, valgono le indicazioni di cui appresso.

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

2. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

3. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

5. La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto,

l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

6. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al

comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

7. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività. Ogni singolo intervento riguardante nuovi insediamenti produttivi si può realizzare: in seguito al preavviso di assegnazione del lotto da parte del Comune ed al rilascio del relativo permesso di costruire; in presenza delle opere di urbanizzazione, o nel caso in cui esse siano in corso di realizzazione da parte del Comune o dei soggetti legittimati alla loro realizzazione. Nell'area PIP sono consentite le seguenti categorie di intervento:

- 1. manutenzione ordinaria;*
- 2. manutenzione straordinaria;*
- 3. ristrutturazione edilizia;*
- 4. completamento;*
- 5. nuove edificazioni;*
- 6. demolizioni.*

ART. 5 - Manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi non sono soggetti a concessione edilizia.

Le opere di manutenzione ordinaria sono:

- ripresa o rifacimento parziale di intonaci e rivestimenti esterni, senza modificazione dei materiali esistenti, delle tinte, delle tecnologie;*
- tinteggiatura, riparazione e sostituzione di infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, grondaie, pluviali, canne fumarie, pavimentazioni esterne, senza alterazione o modificazione dei tipi di materiali esistenti, delle tinte, delle tecnologie;*
- riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici esistenti, che comunque non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e*

tecnologici;

- *risanamento e sostituzione di elementi di isolamento ed impermeabilizzazione, che comunque non comportino alterazione o modificazione dei tipi di materiali in vista;*
- *rifacimento e tinteggiatura di intonaci interni, rifacimento o sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni, riparazione e sostituzione di infissi interni.*

ART. 6 - Manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Le opere di manutenzione straordinaria sono: In particolare, sono opere di manutenzione straordinaria:

- *il rifacimento totale di intonaci, recinzioni, manti di copertura, rivestimenti, zoccolature e pavimentazioni esterne anche con modificazioni dei materiali esistenti e delle tinte;*
- *il rifacimento parziale o totale delle coperture anche con modificazione dei materiali e delle tecniche costruttive ma senza variazione delle quote del piano d'imposta e di colmo esistenti;*
- *la realizzazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici all'interno della volumetria esistente;*
- *la modifica o nuova costruzione di tramezzature interne non portanti;*
- *la sostituzione parziale o totale di alcune strutture orizzontali interne anche con variazioni dei materiali e delle tecniche costruttive e con modifica del piano d'imposta;*
- *il consolidamento statico di elementi strutturali verticali ed orizzontali con limitate modifiche dei materiali e dei sistemi statici, purché non comportino alterazioni sostanziali delle strutture originarie dell'edificio e non ne modifichino il sistema statico complessivo;*
- *le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti produttivi e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico, senza modificazione della superficie utile e della volumetria né variazione della destinazione d'uso;*

Sono inoltre assimilate alle opere di manutenzione straordinaria, nel rispetto delle modalità e prescrizioni indicate negli articoli successivi;

- *la sostituzione ed il rifacimento delle opere di recinzione, nel rispetto delle modalità e prescrizioni indicate nei successivi articoli, e delle sistemazioni esterne, con esclusione*

delle autorimesse interrato, l'esecuzione di limitati movimenti di terra, il rifacimento o la costruzione di opere di contenimento del terreno, purché di non rilevante entità;

- la realizzazione o lo spostamento d'impianti per il trasporto dell'energia,
- le opere di canalizzazione delle acque e degli impianti tecnologici.

ART. 7 - Interventi di ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono comportare solo demolizioni e sostituzione parziale delle costruzioni esistenti e dovranno rispettare i parametri urbanistici definiti nelle presenti norme per la zona omogenea nella quale l'intervento è previsto

Le opere di ristrutturazione edilizia sono:

- la ristrutturazione edilizia, in quanto categoria d'intervento più estensiva della manutenzione straordinaria, può includere tutte le opere a questa relative indicate nel precedente articolo 06;
- il consolidamento strutturale e l'adeguamento statico degli edifici, nel rispetto della normativa tecnica vigente, il ripristino e la sostituzione parziale degli organismi edilizi con materiali, tecnologie e sistemi statici anche in tutto diversi da quelli preesistenti, l'esecuzione di opere interne finalizzate alla razionalizzazione e riorganizzazione complessiva della distribuzione degli spazi e delle funzioni;
- l'eliminazione e l'introduzione di collegamenti verticali interni ed esterni, la chiusura di aperture preesistenti e l'inserimento di nuove aperture sui prospetti, nel rispetto di un regolare schema compositivo di facciata;
- l'ampliamento della volumetria e delle superfici utili entro i limiti fissati dagli indici parametri edificatori previsti dalle presenti Norme, nel rispetto delle destinazioni d'uso stabilite dalle stesse per la zona nella quale si attua l'intervento e delle prescrizioni particolari; per ampliamento s'intende l'insieme di opere che hanno l'effetto d'ingrandire gli edifici esistenti e non la realizzazione di ulteriori manufatti costruttivamente o funzionalmente autonomi rispetto ai preesistenti; quest'ultimo intervento rientra nella categoria dei completamenti, l'ampliamento dovrà quindi conservare in ogni caso l'unitarietà dell'organismo edilizio;
- i manufatti preesistenti oggetto dell'intervento di ristrutturazione edilizia, che risultino

eccedenti rispetto ai limiti fissati dagli indici e parametri edificatori prescritti, potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti Norme, in particolare dovranno cioè essere ridimensionati entro i predetti limiti.

ART. 8 - Completamenti

Gli interventi di completamento sono quelli realizzati all'interno di superfici fondiari già edificate o che rispetto agli indici urbanistici del PIP, consentono la realizzazione di ulteriori volumi edificabili.

Gli interventi consistono nella realizzazione di edifici o manufatti edilizi anche costruttivamente e funzionalmente autonomi dai preesistenti, ma omogenei al tipo di attività svolta ed alla destinazione d'uso dell'area.

Gli interventi di completamento edilizio possono comportare anche demolizioni parziali di opere ed impianti preesistenti e dovranno rispettare i parametri urbanistici definiti dalle presenti norme per la zona omogenea nella quale l'intervento è previsto.

ART. 9 Nuova edificazione

Gli interventi di nuova edificazione sono quelli che prevedono nuove costruzioni ed impianti per lotti inediti, le sostituzioni edilizie di edifici ed impianti preesistenti, o residui degli stessi, da demolire e ricostruire anche con mutamento delle opere di sedime, entro i limiti fissati negli indici e parametri urbanistici prescritti per le singole aree.

Le nuove edificazioni dovranno rispettare gli indici ed i parametri urbanistici previsti dalle presenti norme, nonché ogni altra indicazione eventualmente riportata negli elaborati di Piano o dei successivi programmi attuativi: (profili regolatori, sagome planovolumetriche, allineamenti ect.).

ART. 10 - Demolizione

Gli interventi di demolizione sono quelli che in tutto o in parte annullano le preesistenti edilizie. Essi non comprendono le demolizioni di porzioni di edifici o manufatti connessi agli interventi di ristrutturazione edilizia e di completamento di cui agli articoli 7 e 8 delle presenti norme.

La demolizione è sempre consentita per il risanamento e la sistemazione delle aree.

ART. 11 - Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Gli indici e parametri urbanistici attraverso il quale il Piano dimensiona e disciplina gli interventi sono così definiti:

Superficie minima dell'intervento (lotto minimo)

La superficie minima dell'intervento, o lotto minimo, è l'area minima richiesta per l'intervento edilizio o urbanistico da attuare in modo unitario. E' indicata graficamente, oppure definita parametricamente. Si esprime in mq.

Superficie coperta

Il rapporto di copertura definisce la porzione di lotto copribile dalla costruzione; esso è dato dal rapporto numerico fra l'area coperta degli edifici e la superficie edificabile del lotto. Nel computo della superficie coperta sono compresi anche le proiezioni sul terreno di tutti i corpi a sbalzo chiusi e i porticati.

Non è conteggiata nel computo di verifica della superficie coperta quella delle tettoie e delle pensiline aperte fino ad un valore pari al 5% della superficie del lotto e quella delle superfici relative ai volumi tecnici.

Superficie utile

La superficie utile di un edificio è la somma di tutte le superfici orizzontali incluse nei piani dell'edificio.

Volumi tecnici

Con riferimento alla circolare del Ministero dei LL.PP. 31.01.1973, n.2474, si definiscono volumi tecnici, ai fini dell'esclusione del calcolo della volumetria ammissibile, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatoio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, di produzione di vapore e aria compressa, di cabine elettriche) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalla normativa urbanistica.

Altezza dell'edificio

La misura verticale, presa sulla facciata più alta, a partire dalla quota di campagna sistemato e fino all'estradosso della copertura del vano agibile o ispezionabile più alto, al netto dei volumi tecnici emergenti e di altre strutture tecniche installate al di sopra della copertura, quali cornici, antenne, insegne; su strade o terreni in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto medio di spicco della facciata più alta; nel caso di edifici contigui e/o a gradoni, occorre misurare e verificare con i predetti criteri l'altezza di ciascun corpo di fabbrica.

Numero di piani

Il massimo numero di piani consentito, intendendosi per piani le ripartizioni orizzontali degli edifici cui è ascrivibile una superficie utile lorda entro e fuori terra.

Distacco minimo dagli edifici

La minima distanza che l'edificio deve osservare da altri edifici di progetto o preesistenti, misurata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra gli elementi delle costruzioni, compresi i balconi aperti, cornicioni, gronde e pensiline se sporgenti oltre mt. 1,50

Distacco minimo dai confini

La minima distanza che l'edificio deve osservare dai confini di proprietà, misurata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima dal confine degli elementi della costruzione, compresi i balconi aperti, cornicioni, gronde e pensiline se sporgenti oltre mt.1.50.

Distanza minima a protezione del nastro stradale

La minima distanza consentita dal confine stradale in riferimento a quanto disposto nel D. Lgs 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della strada), in particolare agli art. 16, 17, 18, 1 e agli articoli 2, 26, 27 del D.P.R. 16.12.192, n.495 e successive modificazioni ed integrazioni.

Parcheggio nel lotto

La quota minima di superficie da destinare alla sosta dei veicoli in rapporto al volume edificato.

Indice di piantumazione

Il numero minimo di alberi di essenze pregiate da piantumare, espresso in n° /100 mq, in rapporto alla superficie utile lorda realizzabile (superficie lorda di pavimento).

Indice di permeabilità del Suolo

La percentuale minima di superficie fondiaria che non deve essere coperta, pavimentata e comunque resa impermeabile, ma deve essere preservata o sistemata in modo da consentirvi il naturale assorbimento nel terreno delle precipitazioni atmosferiche, in

modo che queste non vengano convogliate altrove.

Ampliamento

Il complesso dei lavori che hanno l'effetto d'ingrandire un edificio esistente, creando superfici, spazi o volumi supplementari, mediante addizione orizzontale e/o verticale.

ART. 12 - Costruzioni accessorie

Sono costruzioni accessorie i manufatti a servizio dei fabbricati produttivi principali realizzati all'interno della superficie fondiaria del lotto. Esse sono autorizzate contestualmente ai fabbricati principali, ovvero a servizio di fabbricati principali esistenti., nei limiti consentiti per le singole zone dalle presenti norme.

Le costruzioni accessorie per le zone produttive sono:

- 1) Alloggio del custode nel rispetto della legge regionale n° 26/75;*
- 2) Uffici amministrativi delle aziende;*
- 3) Servizi per gli addetti;*
- 4) Foresteria;*

ART. 13 - Destinazione d'uso ammesse

Nell'ambito delle aree del Piano sono ammessi gli insediamenti di impianti produttivi per l'esercizio delle attività nei settori:

- a) Artigianato;*
- b) Piccola e media industria;*
- c) Servizi alle imprese.*

Sono, altresì, ammesse le costruzioni accessorie, come definite negli articoli seguenti, aventi destinazione d'uso complementari ai fabbricati principali.

Le costruzioni destinate alle residenze sono ammesse nei limiti strettamente funzionali alle attività produttive, come di seguito regolamentato e nei limiti fissati dalla legge regionale n° 26/75.

Nelle aree pubbliche ed in quelle destinate ad attrezzature comuni sono ammesse le opere di urbanizzazione secondaria e le attrezzature di interesse pubblico a servizio delle attività produttive.

Non è ammessa la localizzazione degli impianti produttivi il cui settore di attività è classificato nocivo e pericoloso ai sensi della normativa vigente.

ART. 14 - Zone territoriali omogenee

Il Piano individua al suo interno le zone omogenee previste dal D.l. 2 aprile 1968, n.1444 e riportate graficamente nella tavola di zonizzazione. Le zone omogenee individuate dal Piano sono:

- 1) Zona destinata ad insediamenti produttivi, distinta in aree preesistenti realizzate con il primo intervento ed in aree destinate all'ampliamento per nuovi insediamenti.**

Le prime comprendono insediamenti produttivi esistenti divisi in lotti nell'ambito del Piano da assoggettare a riordino, adeguamento e completamento infrastrutturale secondo le previsioni delle tavole di Piano e delle presenti norme di attuazione. Le aree destinate a nuovi insediamenti sono divise in lotti così come delimitati nelle tavole del Piano.

- 2) Zone pubbliche o di uso pubblico comprendenti:**

- a) *aree destinate ad attrezzature di interesse comune;*
- b) *aree destinate a verde pubblico;*
- c) *viabilità;*
- d) *parcheggi pubblici.*

Art. 15 - Zona destinata ad attività di piccole e medie industria anche esercitate in forma artigianale.

Nell'ambito di tali zone, così come individuate dalle tavole del Piano, sono consentiti gli insediamenti della piccola e media industria, anche esercitate in forma artigianale, così come definiti dal Ministero dell'Industria del Commercio e dell'Artigianato.

Non sono ammesse le attività produttive classificate nocive o pericolose dalle norme vigenti in materia. Per ogni altra attività dovrà comunque essere acquisito il parere dell'autorità competente in materia di igiene pubblica.

Nella zona industriale sono ammesse tutte le categorie di intervento definite dalle presenti norme all'ari. 4, purché nel rispetto della destinazione d'uso o in adeguamento della stessa.

Sono ammesse le seguenti costruzioni accessorie, fatto salvo il combinato rispetto di tutti gli indici e parametri prescritti per la zona:

- 1) Alloggio del custode nel limite di 140 mq. di superficie utile nel rispetto della legge regionale n° 26/75 ;*
- 2) Uffici, spogliatoi e servizi per il personale da dimensionare sulla base delle effettive esigenze, da dimostrare in sede di presentazione del progetto esecutivo dei lavori, mediante una specifica relazione che valuti il fabbisogno di spazi in rapporto alle attività esercitate, al personale impiegato e quant'altro, tenuto conto degli standard consolidati riscontrabili nella bibliografia scientifica (manuali ect.);*

Le sale di esposizione e le attività similari sono di norma ubicate al piano terra degli edifici, salvo esigenze diverse di ubicazione, legate al lay-out produttivo, da dimostrare dettagliatamente in sede di presentazione del progetto.

Le superfici dei lotti destinati ad attività di piccole e medie industria anche esercitate in forma artigianale sono definite e rappresentate nelle tavole di Piano. L'edificazione nella zona è regolata dagli indici e parametri seguenti:

- massimo rapporto di copertura : 0.35 mq/mq;*
- altezza massima per le costruzioni: 10,00 ml;*
- parcheggio nel lotto: 0,10 mq/mc in relazione al volume edificato;*
- distacco minimo dai confini: ml 5.00*
- distacco minimo dal confine stradale: 10 ml;*
- indice di piantumazione: 1/100 mq di superficie utile lorda realizzabile;*
- indice di permeabilità del suolo: 20%;*

È consentito, per la realizzazione di un intervento unitario, l'accorpamento di più lotti contigui.

Per comprovate esigenze è ammesso l'accorpamento di parte di un lotto a condizione che la parte residua sia contestualmente accorpata ad altro lotto adiacente, così come è ammesso il frazionamento di uno o più lotti in più lotti di superficie inferiore. In tal caso, l'Organo Comunale preposto, sulla base di una valutazione finalizzata a soddisfare la domanda di lotti in rapporto a dimostrati benefici conseguiti in termini sociali ed economici, nonché previa verifica del rispetto degli standard previsti dal Piano, dispone con proprio motivato atto il frazionamento e/o l'accorpamento di uno o più lotti previsti dal PIP.

Le aree destinate a "Sistemazione a Verde" situate a ridosso dell'autostrada SA-RC, possono essere accorpate ai lotti confinanti per incrementare la superficie fondiaria e, quindi, la potenzialità edificatoria secondo gli indici riportati nel presente articolo, a condizione che tali

aree vengano sistemate a verde.

È esclusa l'edificazione in aderenza tra edifici posti su lotti diversi. Nel caso di accorpamento di più lotti per la realizzazione di intervento unitario, di cui al comma precedente, le superfici accorpate si considerano come unico lotto.

Art. 16 - Zona destinata ad attività di servizi alle attività produttive

Nella zona sono previste le costruzioni attinenti le attività di servizi alle imprese esercitate da piccole e medie imprese fornitrici di servizi.

In base alla disciplina comunitaria più sopra richiamata ed all'apposito Decreto del Ministero dell'Industria, è definita piccola e media l'impresa di servizi che:

- a. ha meno di 95 dipendenti, e
- b. ha un fatturato annuo non superiore a 15 milioni di Euro, oppure un totale di bilancio annuo non superiore a 10,1 milioni di Euro,
- c. ed è in possesso del requisito d'indipendenza, come definito all'art. 1, comma 4, del DM 18.09.97.

Sono ammesse nella zona tutte le attività di servizi alle imprese, tra quelle conformemente classificate dall'ISTAT Ateco 2002, incluse nei codici 55.5, 64, 65, 72, 73, 74, 804 (limitatamente alla formazione professionale) - 93.01.1. Nella zona sono ammesse, oltre quelle sopra elencate, anche altre attività di servizio alle imprese, definite secondo criteri di vantazione stabiliti dal comune, purché compatibili con la destinazione di zona omogenea. Nella zona possono essere applicate tutte le categorie d'intervento indicate al precedente art. 4, purché nel rispetto della destinazione d'uso o in adeguamento alla stessa. Non sono ammesse costruzioni accessorie.

Le superfici dei lotti di servizi alle imprese sono definite e rappresentate nelle tavole di Piano.

L'edificazione nella zona è regolata dagli indici e parametri seguenti:

- massimo rapporto di copertura globale: 0,40 mq/mq;
- altezza massima per le costruzioni: 11,00 ml;
- parcheggio nel lotto: 0,10 mq/mc in relazione al volume edificato;
- distacco minimo dai confini: ml 5.00;
- distacco minimo dal confine stradale: 10 ml;
- indice di piantumazione: 1/100 mq di superficie utile lorda realizzabile;
- indice di permeabilità del suolo: 20%;

È consentito, per la realizzazione di un intervento unitario, l'accorpamento di più lotti

contigui, fino ad occupare un intero isolato, inteso come un insieme di lotti interamente circoscritto da strade o dai confini di zona, ed eccezionalmente, in caso di esigenze esorbitanti la dimensione dell'isolato, l'ulteriore accorpamento di una fascia di lotti inclusi in un isolato adiacente, inglobando il tronco stradale intercluso, a condizione che tutti i restanti lotti del secondo isolato restino adeguatamente serviti da altri tronchi stradali. In tal caso, la superficie stradale inglobata non concorrerà all'applicazione degli indici di fabbricabilità, di utilizzazione e di copertura, dovrà cioè essere esclusa dalla superficie fondiaria di riferimento.

Per comprovate esigenze è ammesso l'accorpamento di parte di un lotto a condizione che la parte residua sia contestualmente accorpata ad altro lotto adiacente, così come è ammesso il frazionamento di uno o più lotti in più lotti di superficie inferiore. In tal caso, l'Organo Comunale preposto, sulla base di una valutazione finalizzata a soddisfare la domanda di lotti in rapporto a dimostrati benefici conseguiti in termini sociali ed economici, nonché previa verifica del rispetto rigoroso degli standard previsti dal Piano, dispone con proprio motivato atto il frazionamento e/o l'accorpamento di uno o più lotti previsti dal PIP.

È esclusa l'edificazione in aderenza tra edifici posti su lotti diversi. Nel caso di accorpamento di più lotti per la realizzazione di intervento unitario, di cui al comma precedente, le superfici accorpate si considerano come unico lotto.

Le sagome planovolumetriche degli edifici saranno definite in appositi elaborati contenuti nei programmi di attuazione del Piano.

Art. 17 - Ubicazione degli ingressi ai lotti

La posizione degli ingressi ai lotti per nuovi insediamenti produttivi è indicata in linea di massima sulle tavole di Piano. Ove la disposizione planimetrica lo consenta, essa , per motivate esigenze dell'impianto produttivo, potrà essere traslata lungo il lato d'accesso in sede di redazione del progetto esecutivo. In tal caso nell'ipotesi che la nuova ubicazione dell'ingresso cade in prossimità del parcheggio pubblico è necessario compensare con altra superficie da destinare a parcheggio.

Zone destinate ad usi pubblici

Art. 18 - Zona destinata ad attrezzature generali e servizi pubblici

Nella zona destinata ad attrezzature d'interesse generale e servizi pubblici sono consentite solo

costruzioni attinenti alla destinazione pubblica e di uso pubblico. Vi possono in generale essere ubicate le opere di urbanizzazione secondaria definite all'art. 4, comma 2, della legge 29.09 1964, n. 847 (art. 44 della legge 865/71), eccettuate quelle palesemente a servizio dei soli insediamenti residenziali.

In particolare vi si prevede la localizzazione delle seguenti attrezzature ed opere di urbanizzazione secondaria:

a) centri collettivi connessi con le attività produttive, i quali possono comprendere:

- centro congressi (sale per conferenze, riunioni, proiezioni);
- gallerie di esposizione, aree espositive all'aperto;
- centro di formazione professionale;
- uffici e sedi di categorie;
- mense e servizi di ristoro;
- foresterie;

b) attrezzature socio-culturali, quali:

- centro culturale con annessa biblioteca;
- centro sociale, cinema-teatro;

c) attrezzature sanitarie;

- centro sanitario ambulatoriale;
- pronto soccorso;

d) attrezzature scolastiche:

- asilo-nido;
- scuola materna;

e) altri servizi d'interesse pubblico:

- bus terminal;
- ufficio postale;
- stazione di servizio con impianto di distribuzione del carburante;
- motel;
- farmacia, bar, tavola calda, ristoranti, negozi.
- Centri sportivi

Nella zona sono ammesse, oltre quelle sopra elencate, anche altre attrezzature di interesse generale, purché compatibili con la destinazione di zona omogenea.

Le sagome planovolumetriche degli edifici saranno definite in appositi elaborati contenuti nei programmi di attuazione del Piano.

Nella zona possono essere applicate tutte le categorie d'intervento indicate al

precedente art. 4, purché nel rispetto della destinazione d'uso o in adeguamento alla stessa. L'edificazione nella zona è regolata dagli indici e parametri seguenti:

- massimo rapporto di copertura: 0,25 mq/mq;
- altezza massima per le costruzioni: 10,00 ml;
- parcheggi interni: 0,15 mq/mc in relazione al volume edificato;
- distacco minimo dagli edifici: 1/1 ml in rapporto all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo assoluto di 10 ml;
- distacco minimo dai confini: 1/2 ml in rapporto all'altezza dell'edificio, con un minimo assoluto di 5 ml;
- distacco minimo dal confine stradale: 10 ml;
- indice di piantumazione: 1/100 mq di superficie utile lorda realizzabile;
- indice di permeabilità del suolo: 20%.

Gli interventi nella zona sono promossi non solo da parte di operatori pubblici ed enti istituzionalmente competenti per la realizzazione di opere ed impianti, ma anche da privati, tramite la stipula di una convenzione con il Comune, nella quale si stabiliscano normativamente le condizioni d'uso delle attrezzature e degli impianti da realizzare.

Art. 19 - Verde pubblico attrezzato

Nella zona destinata a verde pubblico attrezzato sono consentite la sistemazione a parco, le attrezzature temporanee per lo spettacolo, lo sport e lo svago.

L'area dovrà essere prevalentemente sistemata a parco pubblico, secondo criteri di tipo naturalistico con alberature, disposte a gruppi o a macchie, di essenze tipiche prevalentemente autoctone e mediterranee, intervallati da radure sistemate a prato, stagni o laghetti, macchie di arbusti e cespugli, e con vialetti pedonali e ciclabili, secondo un apposito ed accurato progetto che sarà predisposto dal Comune.

La sistemazione a parco pubblico dovrà coprire omogeneamente non meno del 65% dell'area principale destinata a verde pubblico attrezzato; sulla superficie residua saranno omogeneamente concentrate le attrezzature, sportive, culturali e del tempo libero. Sono ammesse quali strutture in elevazione, unicamente:

- a. palchi e tribune per spettatori interamente smontabili;
- b. coperture provvisorie e temporanee, quali cupole pressostatiche e simili, purché realizzate con elementi prefabbricati leggeri interamente rimovibili, che non comportino strutture di fondazione o di sostegno permanenti;

e. altre installazioni temporanee per i servizi necessari alle pratiche sportive, per il ristoro e lo svago, costituiti da elementi aventi le medesime caratteristiche costruttive indicate al punto precedente.

I servizi essenziali per le attività sportive (spogliatoi, docce, W.C., eco.), che non sia possibile allocare nelle installazioni temporanee, potranno eccezionalmente essere ricavati al di sotto del piano di campagna naturale o sistemato, se interamente ricoperti da uno strato di almeno 30 cm di terreno coltivabile a prato e con accesso posto sul limite della zona.

Nella zona sono consentite, tra le categorie di intervento indicate al precedente art. 4, tutte quelle necessarie per la realizzazione delle opere previste, oltre agli interventi di configurazione del terreno per la sistemazione a parco, nonché tutte le opere relative alla manutenzione delle aree a verde, delle attrezzature sportive e dei relativi servizi.

Gli interventi nella zona sono promossi da parte di operatori pubblici ed enti istituzionalmente competenti per la realizzazione di opere ed impianti. Sono ammessi inoltre interventi da parte dei privati, nel rispetto delle medesime condizioni indicate al precedente art. 23.

Art. 20 - Viabilità, servizi canalizzati e parcheggi pubblici

La rete viaria di Piano è rappresentata nelle Tavole di Viabilità e Parcheggi. Le sistemazioni stradali tipo sono rappresentate nella tavola dei Tipi stradali.

Le opere relative alla viabilità comprendono la realizzazione di sottoservizi predisposti per le canalizzazioni degli impianti a rete; tali sottoservizi sono progettati e realizzati unitariamente e congiuntamente alle opere stradali.

Il tracciato dei servizi canalizzati per gli impianti a rete comprende: rete idrica, elettrica, fognaria, telefonica-telematica, del gas metano e della pubblica illuminazione; esso è rappresentato nelle relative Tavole di Piano.

Le aree destinate a parcheggi pubblici sono indicate nelle Tavole di Viabilità e Parcheggi.

Per la realizzazione della viabilità e dei parcheggi si applicano le relative disposizioni vigenti in materia. Nell'ambito dei parcheggi dovranno essere previsti spazi riservati alla sosta per disabili, nella misura minima di uno ogni 50 posti o frazione, con le caratteristiche indicate all'ari. 8, punto 8.2.3, del DM 14/6/1989, n. 236.

Art. 21 - Acquisizione ed utilizzazione delle aree comprese nel Piano

Ai sensi dell'art. 27, comma 5, della legge 22.10.1971, n. 865, le aree comprese nel Piano, destinate a nuovi insediamenti produttivi, nonché quelle destinate ad attrezzature pubbliche, verde pubblico attrezzato, sono espropriate dai comuni o dai loro consorzi secondo quanto previsto dalla legge in materia d'espropriazione per pubblica utilità.

Ai sensi del comma 6 del medesimo art. 27, come modificato dall'art. 49, comma 17, della legge 27.12.1997, n. 449, il comune utilizza le aree espropriate per la realizzazione d'impianti produttivi mediante la cessione in proprietà o la concessione del diritto di superficie sulle aree medesime. Tra più istanze concorrenti, è data la preferenza a quelle presentate da enti pubblici ed aziende a partecipazione statale, nell'ambito di programmi già approvati dal CIPE. La concessione in diritto di superficie ad enti pubblici, per la realizzazione d'impianti e servizi pubblici previsti nella zona delimitata dal piano, è a tempo indeterminato; in tutti gli altri casi, ha una durata non inferiore a sessant'anni e non superiore a novantanove anni. Contestualmente all'atto di concessione, o all'atto di cessione della proprietà dell'area, tra il Comune da una parte e il concessionario o l'acquirente dall'altra, viene stipulata una convenzione per atto pubblico, nella quale sono disciplinati gli oneri a carico del concessionario o dell'acquirente e le sanzioni per la loro inosservanza.

Art. 22 - Assegnazione dei lotti

I requisiti necessari, i criteri e le modalità per l'assegnazione dei lotti produttivi ai soggetti richiedenti sono stabiliti dal Comune in sede di formulazione del bando per l'assegnazione dei lotti e riportati nello stesso.

Il bando deve esigere l'impegno da parte del richiedente, in caso d'assegnazione, a sottoscrivere la convenzione di cui al comma precedente, in conformità al disposto dell'ultimo comma dell'art. 27 della legge 865/71.

L'assegnazione del lotto può, eventualmente, essere subordinata alla partecipazione ad un consorzio tra tutti gli assegnatari delle aree ed il Comune, o altra forma di società prevista dalle leggi vigenti, che assuma l'obbligo di provvedere a propria cura e spese all'acquisizione delle aree e/o realizzare le opere di urbanizzazione.

Art. 23 - Delega agli assegnatari per l'acquisizione

Il Comune potrà delegare gli assegnatari dei lotti, anche associati o riuniti in consorzio, a provvedere a propria cura e spese all'acquisizione delle corrispondenti aree.

Art. 24 - Modalità d'acquisizione dei suoli

Le aree comprese nel Piano destinate a nuovi insediamenti produttivi, nonché quelle destinate ad attrezzature pubbliche, verde pubblico attrezzato, nuova viabilità e parcheggi pubblici, ed in generale alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sono acquisite dal Comune, ovvero dagli assegnatari dei lotti all'uopo delegati:

- 1. tramite ricorso alle procedure di esproprio, secondo quanto previsto dal D.P.R. 8.06.2001 n°327;*
- 2. attraverso cessione consensuale disciplinata da apposito atto di convenzione.*

Art. 25 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Si intendono per opere di urbanizzazione primaria quelle indicate all'art. 4, comma 1, della legge 29.09.1964, n. 847, comprendenti:

- a. strade definite residenziali, che, nel caso del PIP, corrispondono alle strade a servizio degli insediamenti produttivi;*
- b. spazi di sosta o di parcheggio;*
- c. fognature;*
- d. rete idrica;*
- e. rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;*
- f. pubblica illuminazione;*
- g. spazi di verde attrezzato,*

oltre alla rete telefonica e telematica, assimilabile alle opere sopra indicate.

Si intendono per opere di urbanizzazione secondaria quelle indicate all'art. 4, comma 2, della citata legge 847 - a meno di quelle espressamente funzionali ai soli insediamenti residenziali - ed in genere tutte le attrezzature pubbliche d'interesse generale.

Art.26 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione

Gli interventi relativi alle opere di urbanizzazione sono promossi dal Comune, ovvero da parte di operatori pubblici ed enti istituzionalmente competenti per la realizzazione di opere ed impianti. La realizzazione e gestione di opere di urbanizzazione secondaria possono in generale essere

affidate anche a privati, i quali vi intervengono esclusivamente in diritto di proprietà o di superficie e tramite la stipula di una convenzione con il Comune, nella quale si stabiliscano normativamente le condizioni d'uso delle attrezzature e degli impianti da realizzare. Il Comune ha facoltà di porre a carico degli assegnatari dei lotti la realizzazione della relativa quota di pertinenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che non intenda realizzare direttamente. In tal caso, l'assegnazione dei lotti è subordinata all'impegno da parte degli assegnatari, disciplinato nella convenzione di cui all'art. 23, a realizzare in modo organico e coordinato dette opere. Nell'atto di convenzione saranno stabiliti gli oneri e gli obblighi a carico delle parti.

La realizzazione, la manutenzione e la gestione delle opere di urbanizzazione possono anche essere affidate al consorzio o alla società, eventualmente costituiti per provvedere all'acquisizione delle aree.

Art. 27 - Convenzione

Nel caso di cessione in proprietà, con la deliberazione di assegnazione dei lotti viene anche approvato l'eventuale atto con il quale si delegano gli assegnatari a provvedere direttamente all'acquisizione delle corrispondenti aree. Contestualmente viene anche determinato il contenuto della convenzione da stipularsi, per atto pubblico, tra il Comune ed il cessionario, prevista dall'ultimo comma dell'art. 27 della legge 865/71 e di cui al precedente art. 27 . Essa deve prevedere:

- a. l'eventuale impegno alla realizzazione in modo organico e coordinato delle opere di urbanizzazione, con gli oneri e gli obblighi relativi, e la correlata clausola inerente criteri di ripartizione dei relativi costi;*
- b. l'indicazione del lotto assegnato, della relativa superficie e destinazione d'uso;*
- c. l'aliquota di spettanza del costo delle opere di urbanizzazione, con il corrispettivo di quelle da realizzare a cura del Comune e le idonee garanzie finanziarie per quelle che saranno eseguite a cura e spese del cessionario;*
- d. gli elementi progettati degli edifici da costruire e le modalità del controllo sulla loro costruzione;*
- e. le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da costruire;*
- f. l'obbligo di redigere il progetto nello scrupoloso rispetto della normativa di Piano e delle prescrizioni in merito agli elaborati costitutivi;*
- g. l'impegno a non modificare nemmeno in parte la destinazione d'uso prevista dal*

Piano per i lotti assegnati;

h. le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi previsti dalla convenzione e i casi nei quali ciò comporta la risoluzione dell'atto di cessione.

Nel caso di concessione in diritto di superficie, con la deliberazione di assegnazione dei lotti viene determinato il contenuto della convenzione da stipularsi per atto pubblico tra l'Ente concedente ed il concessionario, nella quale si devono prevedere:

- a. il corrispettivo della concessione in misura pari al costo di acquisizione delle aree e delle relative opere di urbanizzazione realizzate; il corrispettivo delle opere medesime da realizzarsi da parte del concedente;*
- b. qualora dette opere siano eseguite a cura e spese del concessionario: 1) le relative garanzie finanziarie, 2) gli elementi progettuali delle opere e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, 3) l'impegno a realizzarle in modo organico e coordinato, ai sensi del precedente art. 31, 4) gli oneri e gli obblighi relativi e 5) la correlata clausola inerente i criteri di ripartizione dei costi;*
- e. l'indicazione del lotto assegnato, della relativa superficie e destinazione d'uso;*
- d. il contenuto delle lettere d), e), f) e g) del comma precedente;*
- e. le sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi previsti dalla convenzione e i casi nei quali ciò comporta la decadenza della concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie;*
- f. i criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della concessione, la cui durata non può essere superiore a quella prevista nell'atto originario.*

Le disposizioni del precedente comma non si applicano quando l'oggetto della concessione sia costituito dalla realizzazione d'impianti e servizi pubblici ai sensi del terzo comma del precedente art. 26.

Art. 28 - Rimando al Regolamento edilizio comunale

Per quanto non incluso nelle prescrizioni specifiche contenute nelle presenti Norme, si rinvia al Regolamento edilizio comunale, ed alle disposizioni di legge prevalenti sul medesimo.

TITOLO VI RETI E NODI DI SERVIZIO

Trasporti, impianti tecnici, infrastrutture a scala sovracomunale

Art. 30 Zona per attrezzature sovracomunali (Zona F)

Le zone omogenee F comprendono le seguenti tipologie di servizio urbano:

30.1 Parco e corridoio ecologico tra le due oasi esistenti

Queste si suddividono in: *zone a parco naturale*, con la possibilità oltre che di utilizzare le costruzioni già esistenti, anche di attrezzare piccole costruzioni secondo le norme esplicate nel RUEC; *zone a parco sportivo*, in cui sono ammessi l'ampliamento delle strutture già esistenti coperte o scoperte e la nuova realizzazione di strutture sportive coperte, a condizione che coprano un massimo del 30% della superficie di intervento. Sono ammessi i parcheggi sul limite delle zone a parco.

30.2 Cave di Puglietta: Parco paesaggistico attrezzato

L'area va riconvertita nell'ambito della politica di riqualificazione ambientale e paesaggistica. Con possibilità di costruzioni edilizie destinate esclusivamente a turismo eco-compatibile. Gli interventi devono essere oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo e realizzati secondo modalità che garantiscono la conformità con le previsioni del Piano Regionale delle Attività estrattive (PRAE)

30.3 Area per la realizzazione del nuovo Campo sportivo tra autostrada e Galdo

29.4 Zona di sviluppo turistico in prossimità della chiesa della Madonna di Avigliano quale "Porta del Parco dei Picentini"

E' prevista un'area ricettiva attrezzata per i turisti nonché strutture di accoglienza eco-compatibili, cioè realizzati con strutture lignee e pietra naturale.

La particolare delicatezza dell'area impone la prescrizione di un piano attuativo.

29.5 Attrattore turistico in prossimità dell'autostrada e del laghetto artificiale

Deve essere organizzato in modo da invitare gli utenti dell'autostrada a sostare per ristorarsi e stimolarli a visitare le bellezze naturali e storiche di Campagna utilizzando adeguate attività ricettive e alberghiere.

Questo attrattore turistico è il punto di partenza della pista ciclabile parallela al corridoio ecologico lungo il quale sono localizzate attrezzature sportive e recettive, polo fieristico, lo stadio, attrezzature per lo stadio, area per installazione circo, parcheggi.

La particolare delicatezza dell'area impone la definizione di un comparto con la relativa scheda normativa e un planovolumetrico.

29.5 Laghetti artificiali

Per la loro realizzazione sarà necessario verificare se ricorrono le condizioni di applicazione delle procedure di valutazione di impatto ambientale di cui alla Parte II del D. Lgs. n.152/2006 e ss.mm.ii., assicurare il mantenimento dei deflussi minimi vitali, garantire l'applicazione delle disposizioni del decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n.574 del 22 luglio 2002 recante "Emanazione Regolamento per l'attuazione degli interventi di Ingegneria naturalistica"

Art. 31 Viabilità su gomma

In tali zone sono consentiti tutti gli interventi al servizio della sede stradale di competenza degli Enti proprietari.

Art. 32 Scambiatori intermodali

In tali zone potranno essere realizzate costruzioni al servizio degli scambiatori e dovranno essere messe a dimora idonee alberature.

TITOLO VII LIMITI ALL'ATTIVITÀ DI TRASFORMAZIONE

Art. 33 Fasce di rispetto

33.1 Fascia di rispetto del perimetro del Cimitero (RD 1265/1934 L. 983/1957)

- 100m

33.2 Fasce di rispetto dal limite del demanio delle acque

- 50 m fiumi
- 20 m torrenti
- 100 m argini maestri e zone golenali

33.3 Fasce di rispetto delle ferrovie (DPR 753/1980. art.1)

- 50 m (per boschi, fornaci, fucine, fonderie)
- 30 m (per le costruzioni)

33.4 Devono essere rispettate le disposizioni della Parte III, art. 94 del D. Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. recante “Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano”

33.5 Distanza del fabbricato dalla strada

Per distanza di un edificio dalla strada esistente s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento più vicino della sagoma planivolumetrica e la linea che delimita il confine tra la proprietà privata ed il ciglio stradale.

33.6 Distanza del fabbricato dalla strada fuori dal centro abitato

Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Codice della strada, le distanze dei fabbricati e delle relative recinzioni dalle strade esistenti devono rispettare le norme fissate dal Codice della Strada.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazioni della sagoma planivolumetrica sono ammesse le distanze preesistenti.

33.7 Distanza del fabbricato dalle strade all'interno del centro abitato

All'interno dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Codice della strada, la distanza dalle strade esistenti dei nuovi fabbricati, compresi nelle Zone Omogenee del PUC, non può essere inferiore a 4 m (misura comprensiva dei marciapiedi), salvo distanze superiori fissate nei relativi PUA e fermo restando il rispetto delle vigenti norme sismiche in materia.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente è ammessa la distanza preesistente o quella maggiore derivante dalla redistribuzione dei volumi del fabbricato nell'comparto dell'esistente sagoma planimetrica, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia.

33.8 Distanza del fabbricato dalla ferrovia

Per distanza di un edificio dalla ferrovia s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento più vicino della sagoma e il primo ferro del binario.

Per interventi di ristrutturazione urbanistica e per interventi di nuova costruzione dovrà essere garantita una fascia di rispetto avente una profondità minima di ml 30 per le ferrovie di competenza statale e di 20 m per le restanti ferrovie, misurata dal primo ferro del binario.

Eventuali deroghe alle distanze dal primo ferro del binario di cui sopra all'interno del territorio urbanizzato sono ammesse, previo nulla osta dell'ente preposto.

Art. 34 Attività di Trasformazione

Nelle fasce di rispetto è fatto divieto di ogni nuova costruzione e di ampliamento di quelle esistenti facendo salva la manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento funzionale interno delle costruzioni esistenti. Non sono consentiti aumenti di volumi, a meno che non siano programmati formalmente, interventi di ampliamento delle strade interessanti le medesime costruzioni esistenti. E' inoltre consentito la realizzazione di strade e parcheggi.

Nelle fasce di rispetto stradale sono consentite attrezzature al servizio delle strade. E' incentivata la delocalizzazione delle edilizia preesistente in tale fascia in area urbanisticamente compatibile mediante un incremento volumetrico del 50%.

In queste fasce sono ammessi: percorsi pedonali, verde, coltivazioni, parcheggi pubblici e, distributori di carburante; sono altresì ammesse: manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione senza aumento di volume dell'edilizia esistente.

TITOLO VIII NORMA FINALE

Art. 35 Norma finale

35.1 Delocalizzazioni

I proprietari delle strutture da delocalizzare, individuate nelle Tavole di Piano, che accedono alla delocalizzazione dell'attività produttiva incompatibile dal punto di vista urbanistico e/o ambientale hanno priorità e diritto alla cessione di un'area nell'ambito del Piano di Insediamento Industriale, in disponibilità del comune.

Tale cessione sarà a titolo oneroso.

Le aree di sedime degli immobili da delocalizzare possono essere oggetto di permuta con il lotto in area PIP, se stimate di pari valore e riconosciute di interesse pubblico.

35.2 Raccomandazioni del Settore Ambiente della Regione Campania

In accoglimento di quanto riportato nel parere espresso dalla Commissione V.I.A. – VAS, della Regione Campania, nelle sedute del 24.05.2012 e 05.06.2012 le norme sopra riportate sono così integrate:

- Per le nuove edificazioni devono essere adottati accorgimenti progettuali in grado di garantire che tutti i corpi di fabbrica siano realizzati in modo da assicurare l'ottenimento di elevati livelli di efficienza energetica e, in generale, il rispetto degli indirizzi di cui alla deliberazione della giunta regionale della Campania n.659/2007.
- La progettazione e la realizzazione dei sistemi di raccolta delle acque meteoriche di seconda pioggia devono avvenire secondo modalità tali da assicurare, ovunque possibile, il convogliamento delle stesse separatamente dalle acque reflue domestiche ed industriali.
- La realizzazione e/o adeguamento delle opere di viabilità interpodereale devono avvenire prevedendo, laddove possibile, soluzioni progettuali e tecniche finalizzate ad evitare l'utilizzo di coperture in materiale bituminoso e privilegiando il ricorso a strade bianche.
- La realizzazione di aree a parcheggio deve avvenire prevedendo, laddove possibile, soluzioni progettuali e tecniche finalizzate ad evitare la completa impermeabilizzazione dei suoli.
- Per gli interventi previsti in area SIC e/o ZPS devono essere rispettate le misure minime di mitigazione di cui alla lettera C) a pag. 142 dell'elaborato denominato "Integrazione Rapporto Ambientale riferita all'esplicitazione dei punti a-b-c-d-f-g-i" datato 10 maggio 2011, nonché le misure di mitigazione riportate all'interno della Relazione di Incidenza. Nel caso si preveda l'espianto delle specie vegetali alloctone (Ailanto, Robinia, ecc.) è necessario che tale misura sia preceduta da una verifica della compatibilità idrogeologica al fine di evitare l'innesco di eventuali fenomeni franosi.

- Sono parte integrante e sostanziale delle presenti norme le misure di mitigazione/compensazione di cui al Punto G) alle pagg. da 163 a 190 dell'elaborato denominato "Integrazione Rapporto Ambientale riferita all'esplicitazione dei punti a-b-c-d-f-g-i" datato 10 maggio 2011

DIMENSIONAMENTO PUC COMUNE DI CAMPAGNA

| | |
|-------------|--|
| alloggi | PUC ADOTTATO DAL CONSIGLIO COMUNALE |
| 1610 | |

| aree omogenee | indice | area totale | aree da urb | area edificabile | mc | vani/residenze | fabbisogno residenziale |
|-----------------|-------------|--------------|-------------|------------------|------------|-----------------|-------------------------|
| B2 | 3,00 | 319 394,00 | 15 969,70 | 4 790,91 | 14 372,73 | 143,73 | 36,00 |
| C1 | 2,00 | 1 597 687,00 | 227 653,05 | 68 295,92 | 136 591,84 | 1 365,92 | 342,00 |
| C2 | 1,00 | 596 850,64 | | 179 055,19 | 179 055,19 | 1 790,55 | 448,00 |
| comparto | 1,20 | 561 696,00 | | 261 649,53 | 313 980,44 | 3 139,80 | 784,00 |
| | | | | | | 6 440,00 | 1 610,00 |

| | |
|-------------|---|
| alloggi | PUC ADEGUATO ALLE DETERMINAZIONI DELLA CONFERENZA D'AMBITO |
| 1088 | |

| aree omogenee | indice | area totale | aree da urb | area edificabile | mc | vani/residenze | fabbisogno residenziale |
|-----------------|-------------|--------------|-------------|------------------|------------|-----------------|-------------------------|
| B2 | 2,50 | 319 394,00 | 15 969,70 | 4 790,91 | 11 977,28 | 119,77 | 30,00 |
| C1 | 1,70 | 1 597 687,00 | 227 653,05 | 68 295,92 | 116 103,06 | 1 161,03 | 290,00 |
| C2 | 0,95 | 596 850,64 | | 179 055,19 | 170 102,43 | 1 701,02 | 430,00 |
| comparto | 0,80 | 561 696,00 | | 168 508,80 | 134 807,04 | 1 348,07 | 338,00 |
| | | | | | | 4 329,90 | 1 088,00 |