

**COMUNE DI CARINARO**

Provincia di Caserta

**ASSESSORATO ALL' URBANISTICA**

**PIANO URBANISTICO COMUNALE**

**NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE**

Il Sindaco  
Dott. Mario Masi

L'assessore all'urbanistica  
Bruno Capoluongo

Progettisti  
Arch. B. D'angelo  
Arch. P. De Luca  
Arch. S. Di Leva  
Arch. A. Memoli  
Arch. S. Panarella  
Arch. D. Vargas

## INDICE

### TITOLO I

#### DISPOSIZIONI GENERALI

##### **Capo I: Generalità**

- Art.1. Principi e scopi
- Art.2. Composizione del Piano Urbanistico Comunale
- Art.3 Elaborati di analisi
- Art.4 elaborati progetto PUC
- Art.5. Interpretazione degli elaborati di PUC
- Art.6. Regime degli interventi edilizi

##### **Capo II: Terminologia**

- Art.7. Allineamento
- Art.8. Altezza di piano
- Art.9. Altezza del fabbricato (H)
- Art.10. Carico Urbanistico (CU)
- Art.11. Distanze
- Art.12. Edificio residenziale
- Art.13. Edificio specialistico
- Art.14. Indice delle Alberature (IA)
- Art.15. Indice di Fabbricabilità fondiaria (IFf)
- Art.16. Indice di Fabbricabilità territoriale (IFt)
- Art.17. Indice di permeabilità (Ip)
- Art.18. Indice Urbanistico (IU)
- Art.19. Lotto edificabile
- Art.20. Lotto edificato
- Art.21. Lotto minimo
- Art.23. Numero Piani fuori terra del fabbricato (NP)
- Art.24. Opere di urbanizzazione
- Art.26. Pertinenze
- Art.27. Sagoma planimetrica del fabbricato
- Art.28. Superficie Fondiaria (SF)
- Art.29. Superficie Lorda di Solaio (SLS)
- Art.30. Superficie Netta Solaio (SNS)
- Art.31. Superficie Permeabile (SP)

- Art.32. Superficie Territoriale (ST)
- Art.33. Standard generali
- Art.34. Standard locali
- Art.35. Unità immobiliare
- Art.36. Volumi tecnici
- Art.37. Volume del fabbricato

### **Capo III: Usi del territorio**

- Art.38. Destinazioni funzionali
- Art.39. Destinazioni Abitative (DA)
- Art.40. Destinazioni Terziarie (DT)
- Art.41. Destinazioni Produttive (DP)
- Art.42. Destinazioni Turistico-Ricettive (DTR)
- Art.43. Destinazioni Agricole (DAG)
- Art.44. Infrastrutture e servizi (URB)

### **Capo IV: Definizione degli interventi edilizi e manutenzione del territorio**

- Art.45. Principi
- Art.46. Trasformazioni ed interventi
- Art.47. Destinazioni d'uso degli edifici esistenti.
- Art.48. Mutamento d'uso
- Art.49. Monetizzazione degli standard
- Art.50. Patrimonio edilizio esistente
- Art.51. Interventi di manutenzione ordinaria
- Art.52. Interventi di manutenzione straordinaria
- Art.53. Restauro architettonico - Categoria I
- Art.54. Risanamento conservativo - Categoria II
- Art.55. Interventi di ristrutturazione edilizia
- Art.56. Interventi di ristrutturazione urbanistica
- Art.57. Miglioramento e adeguamento degli edifici classificati standard
- Art.58. Variazione delle categorie di intervento
- Art.59. Nuove costruzioni
- Art.60. Modifiche delle quote originarie del terreno
- Art.61. Abbattimento delle barriere architettoniche
- Art.62. Sottotetti
- Art.63. Edifici condonati
- Art.64. Parcheggi pertinenziali
- Art.65. Attrezzature per il verde e gli spazi pubblici
- Art.66. Sicurezza e Decoro dei fabbricati
- Art.67. Aree libere di proprietà privata

- Art.68. Verde privato
- Art.69. Verde privato attrezzato per lo sport
- Art.70. Usi e Attrezzature delle aree libere private
- Art.71. Qualità dell'architettura

## TITOLO II USO DEL TERRITORIO COMUNALE

### **Capo I: Classificazione**

Art.73. Suddivisione del territorio comunale in zone omogenee

Capo II: Normativa delle zone

Art.74. ZONA "A" ( Centro Storico )

Art.75. ZONA "B 1" ( Parzialmente edificata di completamento)

75.02. Destinazioni d'uso

75.03. Attrezzature pubbliche

75.04 Modalità d'attuazione

75.05. Prescrizioni attuative

Art.76. ZONA "B 2" ( Parzialmente edificata di completamento)

76.02. Destinazioni d'uso

76.03. Attrezzature pubbliche

76.04. Modalità d'attuazione

76.05. Prescrizioni attuative

Art.77. ZONA "B 3" ( Parzialmente edificata di completamento)

77.02 Destinazioni d'uso

77.03. Attrezzature pubbliche

77.04. Modalità d'attuazione

77.05. Prescrizioni attuative

Art .78. ZONA "B4" (parzialmente edificata di completamento)

78.02. Attrezzature pubbliche

78.03. Destinazioni d'uso

78.04. Modalità d'attuazione

78.05. Prescrizioni attuative

Art.79. ZONA "B5" (parzialmente edificata zona di completamento)

79.02. Destinazioni d'uso

79.03. Attrezzature pubbliche

79.04. strumento di attuazione

79.05. Prescrizioni attuative

Art.80. ZONA "B6" (parzialmente edificata zona di completamento)

80.02. Destinazioni d'uso

80.03. Attrezzature pubbliche

80.04. Strumento di attuazione

80.05. Prescrizioni attuative

Art.81. ZONE C

- 81.01. Criteri generali
- 81.02. Parametri urbanistici
- 81.03. Forme di attuazione - Il Piano Urbanistico Attuativo (PUA)
- 81.04. Contenuti del PUA
- 81.05. Varianti al PUC
- 81.06. Convenzione
- 81.07. Contenuti della convenzione per l'attuazione del comparto
- 81.08. Attuazione del comparto
- 81.09. Approvazione del Piano Attuativo del Comparto
- 81.10. Attuazione di Ufficio del Comparto
- 81.11. Aree di Trasformazione (AT)
- 81.12. Aree di Trasformazione di iniziativa pubblica
- 81.13. Aree Standard (AS)

Art.82. ZONE D

- 82.01. Zona D1
- 82.02. Zona D2
- 82.03. Usi consentiti nelle zone D 2
- 82.04. Forme di attuazione - Il Piano Urbanistico Attuativo (PUA)
- 82.05. Parametri urbanistici
- 82.06. Varianti al PUC

Art.83. ZONE E

- 83.02. Zona Agricola E1
- 83.03. Parametri d'intervento
- 83.04. Destinazioni d'uso
- 83.05. Modalità' d'attuazione
- 83.06. Prescrizioni attuative
- 83.07. Zona Agricola E2
- 83.08. Destinazioni d'uso
- 83.09. Modalità' d'attuazione
- 83.10. Prescrizioni attuative

Art. 84. ZONE F

- 84.02. Ambito di applicazione
- 84.03. F1 - Attrezzature agrituristiche e museali e della civiltà contadina
- 84.04. F2 - Struttura universitaria
- 84.05. F4 - Standard di interesse generale

Art.85. ZONE DI RISPETTO

*Art.86. SITI DI INTERESSE NAZIONALE (S.I.N.)*

*Art.87. REALIZZAZIONE DI OPERE IDRAULICHE*

**TITOLO I**  
**DISPOSIZIONI GENERALI**  
**Capo I: Generalità**

**Art.1. Principi e scopi**

**1.01.** Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) di Carinaro, persegue lo sviluppo sostenibile del territorio comunale nel rispetto dei principi di efficienza, efficacia, imparzialità, economicità, trasparenza e pubblicità.

**1.02.** Le presenti norme si ispirano, inoltre, ai principi di semplificazione amministrativa e disciplinano l'uso e la trasformazione del territorio comunale ai sensi della Legge 1150/42 e delle Leggi Regionali n° 14/82 e n° 16/2004.

**1.03.** L'obiettivo della qualità urbana è ritenuto preconditione essenziale per lo sviluppo sociale, economico e civile, nella salvaguardia dei valori paesistici, storici, artistici e tradizionali del territorio e nel giusto equilibrio tra conservazione ed innovazione.

**Art.2. Composizione del Piano Urbanistico Comunale**

**2.01.** Il PUC è articolato in due sezioni:

- Analisi dello stato di fatto, corredata da studi specialistici e di settore;
- Elaborati di Piano.

**Art.3 Elaborati di analisi**

**3.01. Tav. 0/a - Aerofotogrammetria con aggiornamenti fornita dall'U.T.C.**

**Tav. 0/b - Relazione di sintesi del Rapporto Ambientale (art. 47, comma 4, L.R. 16/2004)**

**Tav. 1 - Relazione Illustrativa con i seguenti allegati:**

Allegato 1 - Carinaro nel contesto aversano: viste zenitali;

Allegato 2 - Carinaro nel contesto aversano: viste prospettiche;

Allegato 3 - piano per la gestione rifiuti: il depuratore;

Allegato 4 - le analisi degli insediamenti: Carinaro nella cartografia storica;

Allegato 5 - le analisi urbanistiche : le stratificazioni della città;

Allegato 6 criteri per la strutturazione generale degli insediamenti esistenti e di progetto:

6/1) Schemi preliminari del progetto P.U.C.;

6/2) Schemi preliminari del progetto P.U.C.;

6/3) Proposta di Costituzione di un "Parco Urbano di salvaguardia agricola";

- Allegato 7 - insediamenti produttivi : la zona industriale;
- Allegato 8 - zona agricola: il territorio del Parco Urbano di salvaguardia agricola;
- Allegato 9/a - le analisi delle stratificazioni degli insediamenti: la città consolidata;
- Allegato 9/b - le analisi delle stratificazioni storiche degli insediamenti": la città consolidata;
- Allegato 12 - recupero insediamenti storici e insediamenti abusivi: il contesto storico del " Casale di Casignano";
- Allegato 13 - zona cimiteriale: la fascia di rispetto;

### 3.02. elaborati di analisi:

Tav. 2/a- Inquadramento territoriale;	Scala 1:25000;
Tav. 2/b- Planimetria generale del territorio;	Scala 1:5000;
Tav. 3/a- Stralcio P.T.R.: la conurbazione napoletana ad inizio 900;	Scala 1:25000
Tav. 3/b- Stralcio P.T.R.: la conurbazione napoletana allo stato attuale;	Scala 1:25000
Tav. 3/c- Stralcio P.T.R.: Carinaro nel P.T.R e nel P.T.C.P. di Napoli;	Scala 1:25000
Tav. 3/d- Stralcio P.T.R.: il Sistema aversano ;	Scala 1: 5000
Tav. 4/a -Stralcio degli indirizzi del P.T.C.P. della provincia di Caserta: Spazi antropici e sistema ferroviario metropolitano regionale	
Tav. 4/b -Stralcio degli indirizzi del P.T.C.P. della provincia di Caserta: dinamica delle coperture delle terre 1960-2000;	
Tav. 4/c - Stralcio degli indirizzi del P.T.C.P. della provincia di Caserta: Sistema delle terre;	
Tav. 4/d - Stralcio degli indirizzi del P.T.C.P. della provincia di Caserta: Sistema ferroviario metropolitano regionale;	
Tav. 4/e - Stralcio degli indirizzi del P.T.C.P. della provincia di Caserta: Sistema delle terre e nuclei A.S.I.;	
Tav. 5 - Stralcio Piano di Bacino: rischio idraulico;	Scala 1:25000
Tav. 6 - Stralcio Piano di Bacino: rischio alluvioni	Scala 1:25000
Tav. 7 - Inquadramento territoriale con reti ed infrastrutture esistenti ed in via di realizzazione	Scala 1:25000
Tav. 8 - Carta delle risorse naturali e paesaggistiche	Scala 1: 5000
Tav. 9 - Carta dei vincoli e delle attrezzature e dei servizi pubblici esistenti;	Scala 1: 5000
Tav. 10 - Perimetrazione e classificazione territori urbanizzati e dintorni di pertinenza Ambientale;	Scala 1: 5000
Tav. 11/a Reti ed infrastrutture esistenti: idrica ;	Scala 1 :5000
Tav. 11/b Reti ed infrastrutture esistenti: fognaria;	Scala 1 :5000
Tav. 12/a Reti ed infrastrutture esistenti : elettrica;	Scala 1 :5000
Tav. 12/b Reti ed infrastrutture esistenti : gas ;	Scala 1 :5000
Tav. 13 Perimetrazione centro storico (L.R. 26/2002) ,centro abitato, centro edificato (L.R.17/1982) e degli insediamenti abusivi;	Scala 1 :5000

### Art.4 elaborati progetto P.U.C.

#### 4.01 Elaborati :

Tav. 14 Norme Tecniche di Attuazione;	
Tav. 15 Quadro d'insieme: zonizzazione;	Scala 1:5000

Tav. 16/a zone omogenee;	Scala 1:2000
Tav. 16/b zone omogenee;	Scala 1:2000
Tav. 16/c zone omogenee;	Scala 1:2000
Tav. 16/d zone omogenee;	Scala 1:2000
Tav. 17 Quadro d'insieme: zonizzazione – Comparti P.U.A.;	Scala 1:5000
Tav. 18 Standard urbanistici - mobilità – infrastrutture;	Scala 1:5000
Tav. 19 Carta dei vincoli 1: 5000;	
Tav. 20/a Verifica di compatibilità del P.U.C con Carta Idrologica;	Scala 1:5000
Tav. 20/b Verifica di compatibilità del P.U.C con Carta Geologica;	Scala 1:5000
Tav. 20/c Verifica di compatibilità del P.U.C con Carta Geolitologica;	Scala 1:5000
Tav. 20/d Verifica di compatibilità del P.U.C con Carta Sismica;	Scala 1:5000
Tav. 20/e Verifica di compatibilità del P.U.C con Carta Uso Agricolo;	Scala 1:5000
Tav. 21 Unità di paesaggio;	Scala 1:5000

#### **Art.4.02 elaborati allegati al progetto p.u.c.**

A) - Carta dell'uso agricolo del suolo (redatta dal dott. Agr. Giuseppe Capasso) composta da:

- Relazione;
- Tav. 1 - Carta Uso Agricolo
- Tav. 2 - Carta Uso Agricolo

B) - Indagine geologico-tecnica per la redazione del Piano Urbanistico Comunale redatta ai sensi degli Artt.11 e 12 legge regionale n. 9/1983 dal dott. Geol. Angelina Guida e composta dai seguenti elaborati:

- Relazione;
- TAV. 1 Planimetria con l'ubicazione dei sondaggi      Scala 1:5.000
- TAV. 2 Carta geolitologica      Scala 1:5.000
- TAV. 3 Sezioni geolitologiche      Scala 1:5.000
- TAV. 4 Carta della stabilità      Scala 1:5.000
- TAV. 5 Carta idrogeologica      Scala 1:5.000
- TAV. 6 Carta della microzonazione sismica      Scala 1:5.000
- TAV. 7 Indagini geognostiche di sito e di laboratorio      Scala 1:5.000

C) Piano di prevenzione rischi e calamità naturali redatto dall'arch. Giuliano Elisabetta composto da:

- Relazione
- Tav. EG. 01.01- rischio sismico
- Tav. EG. 01.02- individuazione aree sicure e viabilità
- Tav. EG. 02.01 rischio idraulico da esondazione o alluvionamento
- Tav. EG. 03.01 rischio incendio di interfaccia ( delimitazione delle aree verdi)
- Tav. EG. 03.02 rischio incendio di interfaccia ( delimitazione aree di rischio)
- Tav. EG. 04.01 rischio derivante da inquinamento elettromagnetico

-Tav. EG. 05.01 attività a rischio incidente rilevante R.I.R. – individuazione area industriale-

-Tav. EG. 05.02 attività a rischio incidente rilevante R.I.R.

D) Piano di gestione integrata R.S.U

E) Piano Comunale per l'organizzazione del servizio di igiene urbana (arch. Roberta Sannino)

F) Piano mobilità e sosta (arch. Massimo Russo)

G) Piano Consumi energetici (arch. M. Leccia)

H) Piano Urbanistico del traffico (arch. N. Coppola)

I) Zonizzazione acustica del territorio comunale redatta ai sensi dell'art.6 della legge n.447/95 da.....e composta da:

- I1 Relazione Illustrativa e Indagine Fonometrica
- I2 Zonizzazione acustica territoriale Scala 1:5.000
- I3 Zonizzazione acustica del centro urbano Scala 1:2.000

L) RAPPORTO AMBIENTALE per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS);

M) REGOLAMENTO EDILIZIO

## **Art.5. Interpretazione degli elaborati di PUC**

**5.01.** Le tavole di PUC sono predisposte su supporto informatico.

**5.02.** Laddove la scala di riproduzione determini difficoltà interpretative, faranno fede i files in formato di interscambio grafico del PUC, depositati su supporto non riscrivibile presso il Comune di Carinaro.

Qualora sussista contrasto tra rappresentazione grafica e testo normativo, farà fede quest'ultimo.

Nei casi controversi, l'interpretazione data dalla Giunta Comunale avrà valore di interpretazione autentica.

## **Art.6. Regime degli interventi edilizi**

**6.01.** Le attività comportanti trasformazioni sia urbanistiche che edilizie del territorio comunale e degli immobili partecipano agli oneri ad esse relativi, nei modi previsti dalla legge.

**6.02.** Le trasformazioni edilizie sono assoggettate alle forme di permessi di costruire o autorizzazioni o denunce di inizio attività (DIA) stabilite dalle leggi vigenti, a seconda della categoria di intervento utilizzata.

**6.03.** Laddove non diversamente indicato, gli edifici esistenti che siano in contrasto con le norme di zona del PUC possono essere oggetto dei soli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria o di quelli finalizzati all'adeguamento alla normativa di PUC.

**6.04.** Qualora un'area, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di realizzare nuovi interventi modificativi dello stato dei luoghi, alle costruzioni esistenti devono comunque corrispondere le superfici e le dotazioni prescritte dal PUC per i nuovi interventi. In caso contrario il frazionamento non è autorizzabile e non possono essere assentite ulteriori trasformazioni dell'area.

## **Capo II: Terminologia**

### **Art.7. Allineamento**

**7.01** Si definisce allineamento la linea su cui si è svolta o deve svolgersi l'edificazione, intesa come la linea sulla quale insistono o devono insistere le parti più sporgenti dei fronti dei fabbricati.

### **Art.8. Altezza di piano**

**8.01.** L'altezza di piano è la misura della distanza tra pavimento e pavimento tra i piani di un edificio.

**8.02.** Nel caso di soffitti inclinati o curvi o poligonali, l'altezza è convenzionalmente intesa come altezza media.

### **Art.9. Altezza del fabbricato (H)**

**9.01.** L'altezza massima (Hmax) di un fabbricato è quella corrispondente al fronte più alto. Essa si misura dalla quota del marciapiede o del terreno circostante come derivante dalla sistemazione dello stesso, fino alla quota del solaio di copertura considerata per il calcolo volumetrico. Non sono ammessi riporti di terreno rispetto alle quote originarie, se non previsti dal progetto assentito.

**9.02.** Nel caso di coperture a tetto inclinato, la misurazione terminale deve avvenire fino alla quota di imposta più bassa del solaio inclinato. Sono esclusi dal calcolo dell'altezza i volumi tecnici, le canne fumarie e le ciminiere, i tralicci per le antenne e per le linee elettriche. I piani seminterrati sono comunque computati nel calcolo dell'altezza per la parte emergente dal terreno.

### **Art.10. Carico Urbanistico (CU)**

**10.01.** Si definisce carico urbanistico (CU) il fabbisogno di strutture ed opere collettive (standard) indotto dall'insediamento primario.

Esso è fissato dalle leggi nazionali e regionali sulla base delle destinazioni funzionali degli immobili e/o del numero degli abitanti insediati o da insediare.

**10.02.** Si determina variazione del carico urbanistico nei seguenti casi:

- incremento delle superfici utili;
- modifica della destinazione d'uso in altra con CU maggiore.

### **Art.11. Distanze**

**11.01.** La distanza tra fabbricati è quella che intercorre tra le loro sagome planimetriche.

**11.02.** La distanza dai confini è quella che intercorre tra la sagoma planimetrica del fabbricato ed il confine di proprietà.

**11.04.** Le norme sulle distanze minime non si applicano:

- per la costruzione delle cabine elettriche;
- per gli impianti tecnologici
- per i piani completamente interrati

### **Art.12. Edificio residenziale**

**12.01.** Si definisce edificio residenziale qualsiasi edificio idoneo al prevalente uso abitativo, anche quando parti dello stesso possano essere utilizzate efficientemente per talune utilizzazioni non abitative.

### **Art.13. Edificio specialistico**

**13.01.** Si definisce edificio specialistico qualsiasi edificio che realizzi un complesso di spazi costruiti rispondente alle esigenze di un efficiente esercizio di specifiche utilizzazioni non abitative.

**Art.14. Indice delle Alberature (IA)**

**14.01.** E' il numero di alberi da mettere a dimora per ogni ettaro di superficie territoriale.

**Art.15. Indice di Fabbricabilità fondiaria (IFf)**

**15.01.** E' il rapporto tra il massimo volume (mc) o superficie netta solaio (SNS) edificabile e la superficie fondiaria.

**Art.16. Indice di Fabbricabilità territoriale (IFt)**

**16.01.** E' il rapporto tra il massimo volume (mc) o superficie netta solaio (SNS) edificabile e la superficie territoriale.

**Art.17. Indice di permeabilità (Ip)**

**17.01.** E' il rapporto massimo ammissibile tra la superficie permeabile e la superficie territoriale.

**Art.18. Indice Urbanistico (IU)**

**18.01.** L'Indice Urbanistico "IU" è indicato con il rapporto  $mc/mq_{ST}$  o  $mq.SNS/mq. ST$ . Il prodotto dell'indice urbanistico per la Superficie Territoriale, definisce la massima quantità di volume o di Solaio netto realizzabile.

**Art.19. Lotto edificabile**

**19.01.** Si definisce lotto edificabile la porzione di spazio che il PUC o i piani esecutivi e/o operativi individuano come tale riferendo ad esso le proprie prescrizioni.

**Art.20. Lotto edificato**

**20.01.** Si definisce lotto edificato la porzione di spazio, nella quale sorge un edificio; esso è unitariamente costituito dall'area di sedime dell'edificio esistente e dai relativi spazi scoperti di pertinenza.

**Art.21. Lotto minimo**

**21.01.** Il lotto minimo è la minima superficie territoriale, eventualmente prevista dalle specifiche norme di zona, per realizzare qualsiasi nuova opera edilizia.

**Art.23. Numero Piani fuori terra del fabbricato (NP)**

**23.01.** E' il numero dei piani fuori terra del fabbricato, comunque utilizzabili.

**23.02.** I piani seminterrati verranno calcolati come piani fuori terra se fuoriuscenti dal marciapiede o dal terreno circostante per oltre ml 1,50, compreso lo spessore del solaio.

**23.03.** Le norme specifiche per l'edificazione nelle singole zone possono stabilire il numero massimo dei piani fuori terra dei fabbricati.

**Art.24. Opere di urbanizzazione**

**24.01.** Sono opere di urbanizzazione primaria (URB/1):

- strade;

- spazi di sosta o di parcheggio;
- servizi a rete (fognature, acquedotto, rete gas, reti telematiche);
- pubblica illuminazione
- verde attrezzato.
- cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
- piazze, percorsi e spazi pedonali attrezzati;
- piste ciclabili;
- verde di arredo e di protezione delle strade e degli altri spazi pubblici;
- fognature per lo smaltimento delle acque bianche e nere (possibilmente in reti separate);
- impianti di depurazione e smaltimento;
- barriere di protezione dal rumore;
- sottostazioni e centraline delle reti tecnologiche;
- spazi attrezzati per la raccolta dei rifiuti solidi;
- spazi attrezzati per la fermata dei mezzi di trasporto pubblico;
- altri allacciamenti ai pubblici servizi, di diretta pertinenza dell'insediamento.

**24.02.** Sono opere di urbanizzazione secondaria (URB/2)

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- luoghi di culto ed altri edifici per servizi religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- parchi attrezzati e giardini;
- tutte le altre attrezzature necessarie alla vita del quartiere.

**Art.26. Pertinenze**

**26.01.** Sono pertinenze, ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile, le cose destinate in modo durevole a servizio od ornamento di un'altra cosa. Sono quindi pertinenze i manufatti edilizi che, pur conservando la propria natura e individualità fisica, sono assoggettati in modo durevole al servizio o all'ornamento di un altro immobile, cosiddetto principale per rendere possibile una sua migliore utilizzazione.

Possono costituire pertinenze: i magazzini per gli attrezzi, i ripostigli, i garage, i box, gli spazi a parcheggio, gli spazi verdi ecc.

**Art.27. Sagoma planimetrica del fabbricato**

**27.01.** La sagoma planimetrica di un fabbricato è determinata dalla proiezione sul piano orizzontale dei fili esterni di tutti i suoi elementi perimetrali, compresi quelli dei suoi aggetti chiusi o degli sbalzi (balconi, terrazze, sporti di gronda e simili) superiori a ml 2,50.

**Art.28. Superficie Fondiaria (SF)**

**28.01.** Si intende per Superficie Fondiaria "SF" la superficie destinata a sedime del fabbricato e delle sue eventuali pertinenze.

## **Art.29. Superficie Lorda di Solaio (SLS)**

**29.01.** La Superficie lorda di solaio (SLS) è la superficie di tutti i piani fuori terra, compresi i sottotetti aventi caratteristiche di agibilità, dei manufatti edilizi coperti.

**29.02.** Essa è misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, delle scale, dei vani ascensore.

**29.03.** Sono escluse dal suo computo le seguenti superfici:

- le scale esterne aperte e tutte le superfici aperte almeno su due lati;
- le terrazze, i balconi e gli aggetti aperti;
- le pensiline degli edifici a destinazione prevalentemente residenziale;
- le superfici dei volumi tecnici;
- i porticati di uso pubblico
- le logge e i porticati di uso privato di profondità non superiore a m. 2,00;
- le pensiline degli impianti industriali e di distribuzione del carburante;
- le superfici dei parcheggi privati interrati se asserviti a tale specifica ed esclusiva funzione e le cantine interrate di pertinenza degli alloggi;
- le superfici occupate da vasche e da impianti di depurazione delle acque o da impianti a cielo aperto;

## **Art. 30. Superficie Netta Solaio (SNS)**

**30.01.** La Superficie Netta di Solaio (SNS) è la superficie di tutti i piani fuori terra, compresi i sottotetti aventi caratteristiche di agibilità, dei manufatti edilizi coperti.

**30.02.** Essa è misurata al netto di murature, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, delle scale, dei vani ascensore

**30.03.** Sono escluse dal suo computo le seguenti superfici:

- murature di tompagno fino a cm 30;
- il maggiore spessore delle murature di tompagno oltre cm 30 e fino a cm 50, se finalizzate a risparmio energetico certificato da tecnico abilitato nel rispetto della normativa vigente;
- tramezzi fino a cm. 12;
- scale a servizio di due o più unità immobiliari fino a mq 25 comprensive di elevatori meccanici;
- scale interne a servizio di un'unica unità abitativa fino a mq. 10
- le terrazze, i balconi e gli aggetti aperti;
- le pensiline degli edifici a destinazione prevalentemente residenziale;
- le superfici dei volumi tecnici;
- i porticati di uso pubblico
- i porticati di uso privato per il 50%
- le pensiline degli impianti industriali e di distribuzione del carburante;
- le superfici dei parcheggi privati interrati se asserviti a tale specifica ed esclusiva funzione e le cantine interrate di pertinenza degli alloggi;
- le superfici occupate da vasche e da impianti di depurazione delle acque, di raccolta delle acque meteoriche o da impianti a cielo aperto;

- ambienti di servizi (cucine, lavanderie, ecc.) per il cohousing fino ad un max del 10% della SNS per ogni alloggio servito;
- ambienti ad utilizzo condominiale fino ad un max del 5% della SNS per ogni alloggio servito;

### **Art.31. Superficie Permeabile (SP)**

**31.01.** E' la superficie non interessata da opere che ostacolino la permeabilità dell'acqua nel sottosuolo.

### **Art.32. Superficie Territoriale (ST)**

**32.01.** Si intende per Superficie Territoriale l'unità di suolo di riferimento. Essa è misurata in metri quadri e comprende le aree private, quelle pubbliche e di uso pubblico, con la sola esclusione della viabilità esistente e confermata nelle tavole del PUC.

### **Art.33. Standard generali**

**33.01.** E' la dotazione minima, proporzionata al numero degli abitanti, di spazi da destinare a parchi territoriali, strutture ospedaliere e scuole superiori e comunque di interesse generale.

### **Art.34. Standard locali**

**34.01.** E' la dotazione minima, proporzionata al numero degli abitanti, di aree ed attrezzature pubbliche secondo indici prefissati: verde, parcheggi, scuole, strutture sanitarie, ecc. pari a mq.18/ab

Le quantità minime di standards per tutte le zone individuate dal PUC vanno dimensionate in applicazione delle leggi vigenti

### **Art.35. Unità immobiliare**

**35.01.** L'unità immobiliare è la minima entità immobiliare censita o censibile dal catasto, capace di assolvere autonomamente alle funzioni a cui è destinata.

### **Art.36. Volumi tecnici**

**36.01.** Sono volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione e condizionamento, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

**36.02.** A puro titolo esemplificativo, sono considerati volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli elevatori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra della linea di gronda, i sottotetti non accessibili asserviti alla costruzione quale spazio vuoto utile all'isolamento termico ecc. Sono considerati volumi tecnici gli stenditoi - ancorché aperti su tutti i lati - le soffitte, i locali di sgombero e simili.

### **Art.37. Volume del fabbricato**

**37.01.** Il Volume del fabbricato è costituito dal volume complessivo computato come somma dei prodotti delle superfici lorde di piano per le rispettive altezze, computate da piano di calpestio a piano di calpestio.

**37.02.** Per i solai sfalsati si procederà al computo solaio per solaio.

**37.03.** Dalle superfici lorde di solaio devono essere detratte le superfici non computabili ai sensi delle presenti norme.

**37.04.** Non è computabile nel volume il piano sottotetto a falde inclinate con altezza ponderale media inferiore a ml 2,40 e comunque con altezza all'imposta al colmo non superiore a ml 3,00. Per forme a volte o poligonali l'altezza max non può superare ml 2,50.

Laddove il sottotetto, seppure in quota parte, abbia i requisiti dimensionali di abitabilità di cui alla Legge Regione Campania n.15/2000, sarà considerato a tutti gli effetti volume e, pertanto, computato per intero.

**37.05.** Non sono computabili nel volume e nella superficie coperta i box a confine che non superino la sup. di mq.18 per ogni unità immobiliare e che abbiano un'altezza non superiore a ml. 2,50 dal livello cortile

I solai di copertura terminanti con sovrastrutture relative a pavimenti galleggianti o destinate ad impianti tecnologici o a giardini pensili, dovranno essere computati nell'altezza fino alla quota della componente strutturale.

### **Capo III: Usi del territorio**

#### **Art.38. Destinazioni funzionali**

**38.01.** Il presente Capo definisce, raggruppandole omogeneamente, le destinazioni d'uso, esistenti e di progetto, per l'intero territorio comunale. A queste definizioni si farà riferimento, negli articoli successivi, al fine di disciplinare i mutamenti di destinazione d'uso, le destinazioni ammissibili nelle varie zone omogenee e nelle Aree di Trasformazione, ecc..

**38.02.** Per destinazioni non espressamente previste dal presente articolo, si provvederà in via analogica.

#### **Art.39. Destinazioni Abitative (DA)**

DA: civili abitazioni;

#### **Art.40. Destinazioni Terziarie (DT)**

DT/1: Attività sociali, culturali, religiose, ricreative e sportive, di spettacolo e per l'istruzione, pubbliche e private;

DT/2: Uffici, studi professionali, attrezzature socio-sanitarie ambulatori medici, pubblici e privati di piccola dimensione;

DT/3: Convitti, collegi, scuole dell'obbligo ed attrezzature per l'istruzione privata;

DT/4: Uffici di grandi dimensioni pubblici e privati, funzioni amministrative, finanziarie, bancarie, assicurative;

DT/5: Esercizi commerciali di vicinato (max mq. 250);

DT/6: Medie strutture di vendita, gallerie commerciali di vicinato (max mq. 1500);

DT/7: Grandi strutture di vendita, centri commerciali;

DT/8: Commercio all'ingrosso;

DT/9: Pubblici esercizi (ristoranti, bar, sale ristoro, ecc.)

DT/10: Autorimesse private;

DT/11: Stazioni di servizio e di distribuzione carburante;

DT/12: Discoteche, e attrezzature per spettacoli all'aperto, attrezzature per lo sport, il tempo libero, multisale, fiere ed esposizioni;

#### **Art.41. Destinazioni Produttive (DP)**

DP/1: Laboratori di arti e mestieri di servizio alla persona e alla famiglia compatibili con il tessuto residenziale;

DP/2: Laboratori artigianali ed officine, anche non compatibili con il tessuto residenziale;

DP/3: Attività industriali

#### **Art.42. Destinazioni Turistico-Ricettive (DTR)**

DTR/1: Alberghi e pensioni;

DTR/2: Motel, residence;

DTR/3: Centri congressuali;

DTR/6: Giostre e Spettacoli viaggianti.

#### **Art.43. Destinazioni Agricole (DAG)**

DAG/1: abitazioni agricole pertinenziali al fondo;

DAG/2: annessi agricoli pertinenziali al fondo;

DAG/3: impianti produttivi agro-alimentari, serre;

DAG/4: impianti per allevamento e lavorazioni connesse;

DAG/5: Immobili destinati all'agriturismo e con funzioni ricettive nel rispetto della normativa specifica, L.R.41/84 e L.99/04;

DAG/6: Strutture per il ricovero e l'allevamento di animali, anche per sport equestri.

#### **Art.44. Infrastrutture e servizi (URB)**

URB/1: urbanizzazioni primarie;

URB/2: urbanizzazioni secondarie.

### **Capo IV: Definizione degli interventi edilizi e manutenzione del territorio**

#### **Art.45. Principi**

**45.01.** Gli interventi edilizi sono disciplinati dalle leggi nazionali e regionali, nonché dalle presenti norme che, nel recepirle, ne regolano l'applicazione alle specifiche situazioni del territorio comunale operandone – ove necessario – un'ulteriore specificazione.

Ove sussista contrasto tra la presente normativa e le disposizioni di legge, si applicheranno queste ultime.

#### **Art.46. Trasformazioni ed interventi**

**46.01.** Si definisce trasformazione fisica qualsiasi intenzionale azione umana produttiva di modificazione dello stato di fatto fisico di un immobile.

**46.02.** Si definisce intervento ogni successione di operazioni finalizzate alla trasformazione, fisica e/o funzionale, di immobili anche attraverso la realizzazione di nuovi manufatti edilizi e la loro unione agli immobili preesistenti.

#### **Art.47. Destinazioni d'uso degli edifici esistenti**

**47.01.** Le destinazioni d'uso degli edifici esistenti sono quelle indicate nella licenza edilizia, concessione o autorizzazione o permesso di costruire a suo tempo rilasciati o DIA.

**47.02.** Laddove le destinazioni non siano desumibili dai titoli abilitanti, fa fede la classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento. Solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra la destinazione può essere desunta da altri documenti probanti o da autocertificazione.

#### **Art.48. Mutamento d'uso**

**48.01.** Si definisce mutamento d'uso, qualsiasi modificazione dell'utilizzazione in atto di un immobile; esso è ottenibile con o senza opere edili.

**48.02.** Il mutamento d'uso di un immobile deve, in ogni caso, avvenire nel rispetto delle destinazioni funzionali ammesse per le varie zone omogenee e attraverso le categorie di intervento edilizio fissate dalle presenti norme.

**48.03.** Tale mutamento, indipendentemente se ottenuto attraverso la trasformazione fisica dell'immobile, laddove comporti incremento del carico urbanistico, deve essere subordinato al contemporaneo reperimento degli standard previsti per legge, ovvero alla monetizzazione degli stessi ai sensi del successivo art. 49

**48.04.** I frazionamenti o gli accorpamenti di unità immobiliari senza mutamento della destinazione d'uso degli immobili non comportano incremento del carico urbanistico

**48.05.** I mutamenti di destinazione d'uso se compatibili con quelli previsti nella zona omogenea di appartenenza e che riguardino una superficie non superiore al 30% di quella dell'unità immobiliare e i 30 mq, non sono assoggettati ad alcun provvedimento autorizzativo laddove intervengano senza frazionamento della stessa unità immobiliare e se le destinazioni d'uso sono tra loro compatibili e comunque nel rispetto di quanto previsto dal DPR 380/01.

#### **Art.49. Monetizzazione degli standard**

**49.01.** In tutti i casi in cui gli interventi edilizi diretti, sull'edificio esistente, determinino un incremento del carico urbanistico è fatto obbligo di cedere gratuitamente le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nelle quantità previste dalla legge nonché di realizzare le opere di urbanizzazione.

**49.02.** Qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, ovvero laddove non risultino reperibili aree libere nella zona omogenea d'intervento, la Giunta Municipale può disporre che, in luogo del conferimento (anche parziale) delle aree, venga corrisposta con apposita convenzione una somma calcolata sul valore di mercato di aree ricadenti nella stessa zona omogenea. L'intervento edilizio diretto con monetizzazione degli standard potrà essere assentito, previo accertamento che il maggior carico urbanistico indotto non comporti, nella zona omogenea di riferimento, una riduzione di standard inferiore ai valori minimi fissati, per abitante, dalla normativa vigente.

**49.03.** Il Consiglio Comunale definisce, all'atto dell'approvazione del Bilancio di previsione, i costi parametrici relativi alla monetizzazione degli standard di cui al punto precedente

#### **Art.50. Patrimonio edilizio esistente**

**50.01.** Gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente sono classificati dall'art. 3 e dall'art.10 del D.L. n° 380/2001 e s.m.i.

#### **Art.51. Interventi di manutenzione ordinaria**

Quelli che riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Essi comprendono le seguenti operazioni:

- Tinteggiatura e pulitura esterna.
- Riparazione e sostituzione d'infissi esterni, grondaie, pluviali, manti di copertura, ringhiere, pavimentazioni esterne.

- Riparazioni e sostituzioni d'infissi e pavimenti interni.
- Tinteggiature interne.
- Sostituzione di rivestimenti interni.
- Riparazione o ammodernamento d'impianti tecnici che non comportano la costruzione e/o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

### **Art.52. Interventi di manutenzione straordinaria**

Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici , sempre che non alterino i volumi e la superficie delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Oltre alle operazioni di cui al precedente articolo sono consentite le seguenti operazioni:

- Ripristino dei vani d'apertura originali .
- Ripristino e/o restauro d'elementi architettonici esterni ed interni quali bancali, zoccolature, infissi, pavimenti, davanzali, portali, balconi, finestre, pilastri, archi, volte, scale. etc.;
- Sistemazione dei giardini (spazi verdi e cortili).
- Demolizione e costruzione di tramezzi divisorii non portanti.
- Aperture e chiusure di vani e di porte interne.
- Destinazioni di uno o più locali compresi nell'edificio ai servizi igienici e/o agli impianti tecnologici mancanti, senza alterazione delle strutture portanti o del profilo altimetrico delle coperture.
- Consolidamento delle strutture verticali esterne e/o interne.
- Sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai piani, coperture) fatiscenti o instabili, senza che ciò comporti variazione delle quote di intradosso delle strutture stesse e del tipo di materiale impiegato.

Negli interventi di manutenzione straordinaria non sono comprese modifiche della forma e della posizione delle aperture originarie di porte e finestre e la modifica di posizione, dimensione e pendenza di rampe di scala e di copertura.

Il comune può richiedere, in occasione d'interventi di manutenzione straordinaria, modifiche riguardanti la coloritura di superfici esterne di qualsiasi genere con particolari tinte, la rimozione di recinzione, insegne, decorazioni, etc...

### **Art.53. Restauro architettonico - Categoria I**

Riguarda edifici e strutture murarie vincolate o meno dalla Soprintendenza ai Monumenti da conservare integralmente.

L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originali con una destinazione d'uso uguale o compatibile con le presenti norme.

Ogni modificazione deve avvenire solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico. Dovranno essere eliminate le sovrapposizioni ed in genere le sovrastrutture d'epoca recente che non rivestono interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

E' ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchie in un locale dotato d'illuminazione ed aerazione naturale.

Per rispettare lo stato di fatto, è ammessa un'altezza minima dei vani abitabili pari a metri lineari 2,40: in caso non sia raggiungibile tale minima altezza, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione.

#### **Art.54. Risanamento conservativo - Categoria II**

Riguarda edifici per i quali è prescritta la conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia perché concorrono a determinare insieme il valore storico ambientale dell'edificio.

Sono consentite le seguenti operazioni:

- conservazione delle facciate interne ed esterne , dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, lesene, ecc.)
- conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale e orizzontale (quest'ultimo nel caso di volte e pregevoli solai di legno);
- conservazione dei collegamenti originari verticali ed orizzontali, perché legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- conservazione o ripristini delle aperture originari di tutte le facciate nella posizione e nella forma in quante legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- conservazione o ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici o per negozi e conservazione di vetrine, insegne e arredi superstiti dei negozi realizzati entro il 1915;
- conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati sistemati ad orto e/o giardino;
- possibilità di aggregare eccezionalmente unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
- possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale del profilo altimetrico originale;
- possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettono la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti coperture esistenti;
- possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed areati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato illuminazione ed aerazione naturale;
- possibilità di spostare ed integrare le aperture ed esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;
- possibilità di traslazione dei solai privi di caratteri architettonici.
- possibilità di utilizzare un'altezza media dei vani abitabili pari a metri lineari 2,40; in caso non sia raggiungibile tale minima altezza, neppure applicando precedente norma sulla traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
- obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture d'epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

#### **Art.55. Interventi di ristrutturazione edilizia**

Riguarda gli edifici d'epoca recente o comunque di scarso interesse storico, artistico, ambientale, anche parziale, per i quali non è giustificabile l'obbligo di conservazione.

Tali interventi quindi sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico d'opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso del precedente.

Sono consentiti:

- ripristino o sostituzione d'alcuni elementi costitutivi dell'edificio;
- l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti;
- la demolizione con ricostruzione d'intero o parti d'unità immobiliari;
- la demolizione d'intero o parti d'unità immobiliari con destinazione a eventuali siti di risulta a verde privato o pubblico.

Sono anche consentiti in particolare:

- modifica della distribuzione interna ed aggregazione degli ambienti esistenti in unità immobiliari diverse e nuove unità immobiliare;
- demolizione delle superfetazioni e ricostruzione dei volumi edilizi demoliti o crollati in ragione della loro superficie utile;
- l'inserimento di scale, ascensori, montacarichi, ed altri impianti tecnologici le cui superfici non superino il 20 (venti x cento) di quelle utili delle unità immobiliari servite.

#### **Art.56. Interventi di ristrutturazione urbanistica**

Quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

E' possibile la demolizione con costruzione di standards urbanistici a cura della pubblica amministrazione, nel rispetto della normativa di esproprio, della zonizzazione.

#### **Art.57. Miglioramento e adeguamento degli edifici classificati standard.**

**57.01.** Gli edifici pubblici costituenti attrezzature ed impianti di interesse pubblico e, pertanto, classificati come standard, potranno essere oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, anche con incrementi di volume e superficie nel rispetto della dotazione di parcheggi pertinenziali, con le procedure previste per la concessione in deroga come prescritto dal RUEC.

#### **Art.58. Variazione delle categorie di intervento**

**58.01.** Qualora sia necessario o opportuno modificare le categorie di intervento assegnate dal PUC ai fabbricati, la variante, non incidendo sul dimensionamento globale del piano e non comportando variazioni delle dotazioni di spazio pubblico o di uso pubblico, è approvata con deliberazione della Giunta Municipale con le procedure fissate dalle norme vigenti per i PUA.

#### **Art.59. Nuove costruzioni**

**59.01.** Sono così definiti tutti gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non compresi tra quelli relativi al patrimonio edilizio esistente.

**59.02.** Sono, comunque, da considerarsi tali:

- a) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;

- b) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
- c) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria;
- d) la realizzazione di infrastrutture e impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione permanente di suolo inedificato;
- e) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-trasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- f) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, ove tali usi abbiano carattere permanente.

#### **Art.60. Modifiche delle quote originarie del terreno**

**60.01.** I lavori di sistemazione del suolo che comportino modificazioni delle quote originarie del terreno, non riconducibili alla normale attività manutentiva ed alla coltivazione, devono essere autorizzati anche in assenza di connessi interventi edilizi.

#### **Art.61. Abbattimento delle barriere architettoniche**

**61.01.** L'eliminazione delle barriere architettoniche è consentita in tutti gli edifici ed è obbligatoria per quelli destinati ad attività, anche private, aperte al pubblico, in osservanza della Legge n°13/89 e del Regolamento DM n°236/89.

**61.02.** Nel caso di edifici per i quali la presente normativa prevede, quale categoria di intervento, il restauro, le soluzioni tecniche finalizzate a rendere accessibili gli immobili dovranno essere concordate con le competenti Soprintendenze

**61.03.** Il Comune promuove il piano dei percorsi senza barriere, che consenta alle persone con ridotte o impedito capacità motorie la piena utilizzabilità diretta delle attrezzature, dei parcheggi, dei servizi pubblici e privati, nonché dei mezzi di trasporto pubblico.

#### **Art.62. Sottotetti**

**62.01.** I sottotetti legittimamente esistenti alla data di entrata in vigore della Legge Regionale n° 15/2000 possono mutare la destinazione d'uso, per essere adibiti ad abitazione, con le modalità indicate dalla legge stessa e sempre che tanto non confligga con le esigenze di tutela degli edifici .

**62.02.** Al fine di ottenere le altezze minime previste è consentita, altresì, la traslazione dell'ultimo solaio, a condizione che tanto non determini alterazioni dei prospetti e/o l'eliminazione di strutture orizzontali aventi caratteristiche di interesse storico – artistico.

#### **Art.63. Edifici condonati**

**63.01.** Gli edifici che abbiano conseguito la concessione in sanatoria ai sensi delle varie leggi sul condono edilizio sono assimilati all'edificato legittimamente esistente; essi, pertanto, possono essere oggetto degli interventi di cui alle categorie fissate, per ogni zona omogenea, dalle presenti norme.

#### **Art.64. Parcheggi pertinenziali**

**64.01.** Tutti gli interventi di ricostruzione e nuova edificazione devono garantire la disponibilità di parcheggi pertinenziali nella misura prescritta dalle norme vigenti (Legge n°122/89) in relazione alle destinazioni d'uso.

**64.02.** Si prescinde da tale norma ove non sia possibile l'accesso veicolare al fabbricato da ricostruire.

### **Art.65. Attrezzature per il verde e gli spazi pubblici**

**65.01.** Nelle aree pubbliche destinate al tempo libero ed al gioco, nelle aree verdi e nei giardini possono essere realizzate ed affidate in gestione a privati, costruzioni (chioschi, punti di ristoro, edicole, ecc.) funzionali a migliorare la fruizione di detti spazi pubblici.

E' fatto obbligo per il comune di porre a dimora un albero per ogni neonato ed ogni minore adottato, a seguito della registrazione anagrafica, ai sensi della LR n°14/92 da piantare nelle zone a vincolo di "corridoio ecologico" e lungo i tracciati delle antiche centuriazioni romane

### **Art.66. Sicurezza e Decoro dei fabbricati**

**66.01.** E' fatto obbligo alla proprietà di mantenere i fabbricati costantemente in condizioni di sicurezza.

**66.02.** Tutte le parti dei fabbricati, comunque prospettanti su spazi pubblici o visibili da essi, dovranno essere mantenute in condizioni di decoro e buono stato di manutenzione.

**66.03.** Le aziende erogatrici di pubblici servizi sono tenute, con l'entrata in vigore delle presenti norme a:

- non installare linee aeree;
- concordare con il Comune e, limitatamente agli edifici sottoposti a tutela, anche con la Soprintendenza B.A.P.P.S.A.E. la collocazione dei nuovi impianti, dei contatori, ecc.;
- rimuovere linee e cavi in disuso;
- pianificare, d'intesa con il Comune, l'eliminazione di tutte le linee aeree.

**66.04.** I condomini degli stabili dovranno, a termini di regolamento:

- eliminare le antenne individuali per la ricezione radiotelevisiva, provvedendo alla realizzazione di impianti centralizzati;
- rimuovere tutti i cavi pendenti sulle facciate prospicienti spazi pubblici o da essi visibili.

**66.05.** Per le finalità di cui al presente articolo il Comune potrà:

- attivare incentivi, anche di natura fiscale;
- prescrivere ai proprietari l'esecuzione dei lavori che ritenga necessari e, in caso di inottemperanza, provvedervi in danno.

### **Art.67. Aree libere di proprietà privata**

**67.01.** In tutte le aree attualmente libere da fabbricati, e non destinate a Standard (AS) e, comunque, non interessate da specifiche previsioni di PUC, è consentita la realizzazione di parcheggi interrati ai sensi della legge regionale 19/2001 e del suo regolamento, previa convenzione, che disciplini la cessione al Comune del soprassuolo, laddove questo espliciti un interesse pubblico la cui valutazione è di competenza della Giunta Municipale.

### **Art.68. Verde privato**

**68.01.** I giardini, gli orti, e, in generale, tutte le aree private destinate a verde, sono oggetto di interventi di riqualificazione e, se necessario, di potenziamento della vegetazione.

**68.02.** In detti spazi, compatibilmente con i vincoli eventualmente esistenti, è possibile la realizzazione di elementi di arredo quali gazebo, pergolati, ecc.

**68.03.** Con esclusione dei giardini compresi nella zona A, il sottosuolo potrà accogliere box pertinenziali, da realizzare ai sensi della legge regionale 19/2001 e del suo regolamento, a condizione che tale utilizzo consenta la reinstallazione delle aree verdi.

**68.04.** Gli alberi esistenti non possono essere abbattuti senza il nulla osta del Comune da rilasciarsi sulla base di apposita certificazione da parte di un agronomo attestante la sussistenza di condizioni di pericolosità per la pubblica e privata incolumità non altrimenti eliminabile, ovvero di necessità di ordine agronomico. In ogni caso per ogni albero abbattuto è fatto obbligo la sostituzione con un albero di uguale essenza.

#### **Art.69. Verde privato attrezzato per lo sport**

**69.01.** Nelle aree attrezzate per l'esercizio della pratica sportiva, legittimamente esistenti è consentita la copertura, con strutture reversibili, dei campi da tennis, di calcetto, pallavolo, ecc..

#### **Art.70. Usi e Attrezzature delle aree libere private**

**70.01.** Sulle aree libere ma di dimensioni pari o superiori a mq.2000, e sempre che non confligga con il mantenimento del verde, con l'orografia dei luoghi, con gli eventuali vincoli di natura idrogeologica, ambientale e paesaggistica, è consentito lo svolgimento delle seguenti attività:

- sportive
- di svago
- culturali

Per l'esercizio di tali attività, sempre che ad esse sia riservato un lotto minimo di 2000 mq., che non sia di pertinenza o comunque a servizio di un fabbricato o di gruppi di fabbricati, è ammessa la installazione di arredi e di strutture di supporto (chioschi, spogliatoi, locali di servizio, gazebo, palchi, tribune,etc.) da realizzare in materiali ecocompatibili e con caratteristiche di smontabilità.

Le tipologie e le caratteristiche dimensionali dei manufatti da installare nonché lo schema di atto convenzionale che disciplina le modalità di svolgimento delle attività ed il rapporto pubblico-privato, saranno oggetto di apposito regolamento da redigersi in fase attuativa a cura dell'Amministrazione.

#### **Art.71. Qualità dell'architettura**

**71.01.** Il Comune promuove e sostiene la qualità delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche, nonché l'adozione di materiali e tecniche ecocompatibili propri della bioarchitettura ovvero rivolti al contenimento dei consumi energetici ed all'uso di energie rinnovabili, anche con incentivi di natura fiscale o altre forme di incentivazione previo apposito regolamento che disciplini sia per l'edificato esistente che per le nuove costruzioni le tipologie costruttive e i corrispondenti incentivi (p.e. ICI, Oneri, TOSAP, ecc.).

**71.02.** Il concorso di idee e/o di progettazione è ritenuto il mezzo più idoneo per garantire la qualità delle trasformazioni urbane di iniziativa pubblica o privata.

Esso, pertanto, viene assunto dal Comune quale procedura ordinaria per la soluzione di problemi di particolare complessità ed impegno economico; il suo utilizzo da parte dei privati viene incentivato con benefici di natura fiscale, tariffaria e quantitativa – nei limiti di quanto consentito dalle leggi vigenti – e con l'ulteriore accelerazione delle procedure.

## **TITOLO II**

## **USO DEL TERRITORIO COMUNALE**

### **Capo I: Classificazione**

#### **Art.73. Suddivisione del territorio comunale in zone omogenee**

**73.01.** Il territorio del comune di Carinaro è, conformemente alle disposizioni del D.L.1444/68 e delle LL.RR. n° 14/82 e n°16/04, suddiviso nelle seguenti zone omogenee:

- Zone A: la parte del territorio interessato da agglomerato urbano che riveste carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale
- Zone B1, B2, B3, B4, B5, B6: le parti del territorio totalmente parzialmente edificate, diverse dalle zone A)
- Zone C: le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi a prevalente funzione residenziale
- Zone D: le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a prevalente funzione produttiva o commerciale
- Zone E1: le parti del territorio destinate ad usi agricoli o ad attività ad essi compatibili
- Zone E2: le parti del territorio destinate ad usi agricoli o ad attività ad essi compatibili e su cui insiste la previsione di Parco agricolo
- Zone F: le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti, pubblici e privati, di interesse generale
- Zone R: di rispetto cimiteriale, ferroviario, autostradale
- Zone S: standard

#### **Capo II: Normativa delle zone**

##### **Art.74. ZONA “A” ( Centro Storico )**

Comprende il nucleo antico e il centro storico di Carinaro caratterizzati da specifiche connotazioni morfologiche, tipologiche ed ambientali che vanno salvaguardate e valorizzate. Tale zona è normata dal Piano di Recupero vigente redatto ai sensi dell’art. 28 della L. 457/85..... ed approvato con ..... a cui si rimanda  
Il PUC. si attua nel rispetto del suddetto Piano di Recupero predisposto dall'Amministrazione Comunale.

##### **Art.75. ZONA “B 1” ( Parzialmente edificata di completamento)**

**75.01.** Comprende la parte di territorio di non recente urbanizzazione, privo di particolari pregi architettonici e ambientali, ad elevata densità edilizia e quasi satura, sviluppatasi negli anni cinquanta a ridosso del Centro Storico e verso il confine con il territorio di Aversa.

Gli interventi, oltre che a perseguire la riqualificazione urbana ed ambientale, saranno rivolti alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell’edilizia esistente con l’eventuale completamento della edificazione nei pochi lotti liberi, sui quali non osti alcun vincolo di inedificabilità e non siano asserviti a edifici preesistenti, o nei lotti parzialmente edificati con volumetrie inferiori a quelle consentite secondo i parametri seguenti:

##### **Parametri d’intervento:**

<b>IFt</b>	= mc./mq.	1,68	<b>SNS</b>	mq./mq.	0,50
<b>IFf</b>	= mc./mq.	2,50	<b>SNS</b>	mq./mq.	0,74

<b>Rc</b>	= mq./mq.	0,30
<b>H</b>	= ml.	10,00
<b>NP</b>	= n°	3
<b>Dc</b>	= ml	H/2 (minimo ml 5,00) - oppure ml 0,00
<b>la</b>	=	n° alberi 40/HA
<b>lp</b>	=	30% della superficie fondiaria

Applicando il parametro SNS mq/mq è consentita un'altezza massima interna pavimento-soffitto non superiore a mt. 3,50.

### **75.02. Destinazioni d'uso**

Le destinazioni d'uso consentite sono la residenza e le attività connesse, quali le attività artigianali e commerciali al dettaglio, le attività terziarie e quelle per il tempo libero.

Sono escluse le attività produttive industriali, quelle artigianali con lavorazioni nocive e/o incompatibili con le prescrizioni del Piano di Zonizzazione Acustica.

In particolare sono consentite le seguenti destinazioni d'uso di cui al capo III, art. 39:

#### **DA-DT/1-DT/2- DT/3-DT/4-DT/5- DT/9-DT/10**

La SNS delle abitazioni ubicate al piano terra o a una quota non superiore a + cm. 0,50 con accesso diretto dalla strada pubblica possono essere trasferite ai piani superiori senza incrementi di SNS, destinando i piani terra ad attività commerciali terziarie o pertinenziali, previo atto d'obbligo registrato alla conservatoria dei registri immobiliari

### **75.03. Attrezzature pubbliche:**

le attrezzature pubbliche sono soddisfatte nell'ambito della zona ed al contorno;

Nell'ambito degli eventuali strumenti attuativi proposti dai privati dovranno essere recuperate, anche con interventi di ristrutturazione urbanistica, aree per almeno 6 mq/ab, da destinare a verde di quartiere e parcheggi.

### **75.04 Modalità d'attuazione:**

Intervento diretto:

Rilascio di Permesso di Costruire, di autorizzazione edilizia o D.I.A., anche ai sensi della Legge n. 47/85.

Intervento preventivo

Per ambiti territoriali comprendenti almeno un intero isolato o una superficie fondiaria superiore a mq 3000, il piano si attua con interventi preventivi, che potranno essere sia di iniziativa pubblica che privata(P.d.L)

Per tali interventi, in relazione alla più razionale utilizzazione delle aree e delle volumetrie ed al conseguimento di una riqualificazione urbana ed ambientale, la volumetria consentita per la zona potrà complessivamente essere aumentata fino al massimo del 10%.

Lo strumento urbanistico esecutivo con carattere di Ristrutturazione Urbanistica fisserà i parametri di intervento nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge nonché l'altezza massima consentita.

Dovrà essere prevista la realizzazione di verde privato almeno su un quinto del lotto.

Sono consentiti eventuali adeguamenti di sedi stradali, slarghi, soste pedonali, parcheggi e simili o aperture di nuove strade.

### **75.05. Prescrizioni attuative**

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia; sono consentiti i cambi di destinazione d'uso; è consentito, altresì, (nel limite massimo di 50 mc e 10 mq per unità abitativa) la realizzazione di servizi igienici per le abitazioni che ne risultassero prive o per le quali non è possibile reperire spazi interni per la realizzazione di tali servizi;

Nel caso di sostituzione edilizia è richiesto il rispetto delle norme di cui ai DD.MM. LL.PP. emanati in attuazione della Legge 64/74 e vigenti all'atto dell'intervento.

Le aree libere di pertinenza degli edifici esistenti, dovranno essere sistemate a giardino o a parcheggio nel rispetto della normativa vigente.

### **Art.76 -ZONA "B 2" ( Parzialmente edificata di completamento)**

**76.01.** Comprende la parte di territorio di recente urbanizzazione, privo di particolari pregi architettonici e ambientali, ad elevata densità edilizia e quasi satura, sviluppatasi negli anni cinquanta tra il centro storico e gli assi ferroviari

Gli interventi, oltre che a perseguire la riqualificazione urbana ed ambientale, saranno rivolti alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edilizia esistente con l'eventuale completamento della edificazione nei pochi lotti liberi, sui quali non osti alcun vincolo di inedificabilità e non siano asserviti a edifici preesistenti, o nei lotti parzialmente edificati con volumetrie inferiori a quelle consentite secondo i parametri seguenti:

#### **Parametri d'intervento:**

<b>IFt</b>	= mc./mq.	1,76	SNS mq./mq.	0,52
<b>IFf</b>	= mc./mq.	2,00	SNS mq./mq.	0,59
<b>Rc</b>	= mq./mq.	0,30		
<b>H</b>	= ml.	10,00		
<b>NP</b>	= n°	3		
<b>Dc</b>	= (ml)	H/2 (minimo ml 5,00) - oppure ml 0,00		
<b>Df</b>	= (ml)	H (minimo ml. 10,00) - oppure in aderenza		
<b>la</b>	=	n° alberi 40/HA		
<b>lp</b>	=	30% della superficie fondiaria		

Applicando il parametro SNS mq/mq è consentita un'altezza massima interna pavimento-soffitto non superiore a mt. 3,50.

### **76.02. Destinazioni d'uso**

Le destinazioni d'uso consentite sono la residenza e le attività connesse, quali le attività artigianali e commerciali al dettaglio, le attività terziarie e quelle per il tempo libero.

Sono escluse le attività produttive industriali, quelle artigianali con lavorazioni nocive e/o incompatibili con le prescrizioni del Piano di Zonizzazione Acustica.

In particolare sono consentite le seguenti destinazioni d'uso di cui al capo III, art. 39:

**DA-DT/1-DT/2- DT/3-DT/4-DT/5- DT/9-DT/10**

La SNS delle abitazioni ubicate al piano terra o a una quota non superiore a + cm. 0,50 con accesso diretto dalla strada pubblica possono essere trasferite ai piani superiori senza incrementi di SNS, destinando i piani terra ad attività commerciali terziarie o pertinenziali, previo atto d'obbligo registrato alla conservatoria dei registri immobiliari

### **76.03. Attrezzature pubbliche:**

le attrezzature pubbliche sono soddisfatte nell'ambito della zona ed al contorno;  
Nell'ambito degli eventuali strumenti attuativi proposti dai privati dovranno essere recuperate, anche con interventi di ristrutturazione urbanistica, aree per almeno 6 mq/ab, da destinare a verde di quartiere e parcheggi.

### **76.04. Modalità d'attuazione:**

Intervento diretto:

Rilascio di Permesso di Costruire, di autorizzazione edilizia o D.I.A., anche ai sensi della Legge n. 47/85.

Intervento preventivo

Per ambiti territoriali comprendenti almeno un intero isolato o una superficie fondiaria superiore a mq 3000, il piano si attua con interventi preventivi, che potranno essere sia di iniziativa pubblica che privata.

Per tali interventi, in relazione alla più razionale utilizzazione delle aree e delle volumetrie ed al conseguimento di una riqualificazione urbana ed ambientale, la volumetria consentita per la zona potrà complessivamente essere aumentata fino al massimo del 10%.

Lo strumento urbanistico esecutivo con carattere di Ristrutturazione Urbanistica fisserà i parametri di intervento nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge nonché l'altezza massima consentita.

Dovrà essere prevista la realizzazione di verde privato almeno su un quinto del lotto.

Sono consentiti eventuali adeguamenti di sedi stradali, slarghi, soste pedonali, parcheggi e simili o aperture di nuove strade.

### **76.05. Prescrizioni attuative**

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia; sono consentiti i cambi di destinazione d'uso; è consentito, altresì, (nel limite massimo di 50 mc e 10 mq per unità abitativa) la realizzazione di servizi igienici per le abitazioni che ne risultassero prive o per le quali non è possibile reperire spazi interni per la realizzazione di tali servizi.

Nel caso di sostituzione edilizia è richiesto il rispetto delle norme di cui ai DD.MM. LL.PP. emanati in attuazione della Legge 64/74 e vigenti all'atto dell'intervento.

Le aree libere di pertinenza degli edifici esistenti, dovranno essere sistemate a giardino o a parcheggio nel rispetto della normativa vigente.

## **Art.77. ZONA "B 3" ( Parzialmente edificata di completamento)**

**77.01.** Comprende la parte di territorio di recente urbanizzazione, privo di particolari pregi architettonici e ambientali, ad elevata densità edilizia e quasi satura, sviluppatasi negli anni cinquanta a ridosso del Centro Storico e tra le zone B1 e B2

Gli interventi, oltre che a perseguire la riqualificazione urbana ed ambientale, saranno rivolti alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edilizia esistente con l'eventuale completamento della edificazione nei pochi lotti liberi, sui quali non osti alcun vincolo di

inedificabilità e non siano asserviti a edifici preesistenti, o nei lotti parzialmente edificati con volumetrie inferiori a quelle consentite secondo i parametri seguenti:

**Parametri d'intervento:**

<b>IFt</b>	= mc./mq.	1,60	SNS mq./mq.	0,47
<b>IFf</b>	= mc./mq.	2,12	SNS mq./mq.	0,63
<b>Rc</b>	= mq./mq.	0,30		
<b>H</b>	= ml.	10,00		
<b>NP</b>	= n°	3		
<b>Dc</b>	= (ml)	H/2 (minimo ml 5,00) - oppure ml 0,00		
<b>Df</b>	= (ml)	H (minimo ml. 10,00) - oppure in aderenza		
<b>la</b>	=	n° alberi 40/HA		
<b>lp</b>	=	30% della superficie fondiaria		

Applicando il parametro SNS mq/mq è consentita un'altezza massima interna pavimento-soffitto non superiore a mt. 3,50.

**77.02. Destinazioni d'uso**

Le destinazioni d'uso consentite sono la residenza e le attività connesse, quali le attività artigianali e commerciali al dettaglio, le attività terziarie e quelle per il tempo libero.

Sono escluse le attività produttive industriali, quelle artigianali con lavorazioni nocive e/o incompatibili con le prescrizioni del Piano di Zonizzazione Acustica.

In particolare sono consentite le seguenti destinazioni d'uso di cui al capo III, art. 39:

**DA-DT/1-DT/2- DT/3-DT/4-DT/5- DT/9-DT/10**

La SNS delle abitazioni ubicate al piano terra o a una quota non superiore a + cm. 0,50 con accesso diretto dalla strada pubblica possono essere trasferite ai piani superiori senza incrementi di SNS, destinando i piani terra ad attività commerciali terziarie o pertinenziali, previo atto d'obbligo registrato alla conservatoria dei registri immobiliari

**77.03. Attrezzature pubbliche:**

le attrezzature pubbliche sono soddisfatte nell'ambito della zona ed al contorno;

Nell'ambito degli eventuali strumenti attuativi proposti dai privati dovranno essere recuperate, anche con interventi di ristrutturazione urbanistica, aree per almeno 6 mq/ab, da destinare a verde di quartiere e parcheggi.

**77.04. Modalità d'attuazione:**

Intervento diretto:

Rilascio di Permesso di Costruire, di autorizzazione edilizia o D.I.A., anche ai sensi della Legge n. 47/85.

Intervento preventivo

Per ambiti territoriali comprendenti almeno un intero isolato o una superficie fondiaria superiore a mq 3000, il piano si attua con interventi preventivi, che potranno essere sia di iniziativa pubblica che privata.

Per tali interventi, in relazione alla più razionale utilizzazione delle aree e delle volumetrie ed al conseguimento di una riqualificazione urbana ed ambientale, la volumetria consentita per la zona potrà complessivamente essere aumentata fino al massimo del 10%.

Lo strumento urbanistico esecutivo con carattere di Ristrutturazione Urbanistica fisserà i parametri di intervento nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge nonché l'altezza massima consentita.

Dovrà essere prevista la realizzazione di verde privato almeno su un quinto del lotto.

Sono consentiti eventuali adeguamenti di sedi stradali, slarghi, soste pedonali, parcheggi e simili o aperture di nuove strade.

### **77.05. prescrizioni attuative**

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia; sono consentiti i cambi di destinazione d'uso; è consentito, altresì, (nel limite massimo di 50 mc e 10 mq per unità abitativa) la realizzazione di servizi igienici per le abitazioni che ne risultassero prive o per le quali non è possibile reperire spazi interni per la realizzazione di tali servizi.

Nel caso di sostituzione edilizia è richiesto il rispetto delle norme di cui ai DD.MM. LL.PP. emanati in attuazione della Legge 64/74 e vigenti all'atto dell'intervento.

Le aree libere di pertinenza degli edifici esistenti, dovranno essere sistemate a giardino o a parcheggio nel rispetto della normativa vigente.

### **Art . 78. ZONA "B4" (parzialmente edificata di completamento)**

**78.01.** Territorio di recente urbanizzazione e di recente costruzione sviluppatosi all'esterno della città consolidata lungo il confine con il Comune di Teverola.

Gli interventi, oltre che a perseguire la riqualificazione urbana ed ambientale, saranno rivolti alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edilizia esistente con l'eventuale completamento della edificazione nei pochi lotti liberi, sui quali non osti alcun vincolo di inedificabilità e non siano asserviti a edifici preesistenti, o nei lotti parzialmente edificati con volumetrie inferiori a quelle consentite secondo i parametri seguenti:

#### **Parametri d'intervento:**

<b>IFT=</b> (mc/mq)	0,80	
<b>IFf =</b> (mc/mq)	1,72	SNS mq./mq. 0,51
<b>H =</b> (ml)	10,00	
<b>NP</b> n°	3	
<b>Rc =</b> (mq/mq)	0,30	
<b>Dc =</b> (ml)	H/2 (minimo ml 5,00) - oppure ml 0,00	
<b>Df =</b> (ml)	H (minimo ml. 10,00) - oppure in aderenza	
<b>la</b> =	n° alberi 40/HA	
<b>lp</b> =	30% della superficie fondiaria	

Applicando il parametro SNS mq/mq è consentita un'altezza massima interna pavimento-soffitto non superiore a mt. 3,50.

#### **78.02. Attrezzature pubbliche:**

Le attrezzature pubbliche sono soddisfatte nell'ambito della zona ed al contorno;  
Le attrezzature di interesse comune, i parcheggi ed il verde saranno reperiti in parte nelle aree libere ed in parte nelle adiacenze immediate. E' ammessa deroga per i lotti preesistenti alla data di approvazione del P.U.C.

### **78.03. Destinazioni d'uso**

Le destinazioni d'uso consentite sono la residenza e le attività connesse, quali le attività artigianali e commerciali al dettaglio, le attività terziarie e quelle per il tempo libero.

Sono escluse le attività produttive industriali, quelle artigianali con lavorazioni nocive e/o incompatibili con le prescrizioni del Piano di Zonizzazione Acustica.

In particolare sono consentite le seguenti destinazioni d'uso di cui al capo III, art. 39:

#### **DA-DT/1-DT/2- DT/3-DT/4-DT/5- DT/9-DT/10**

La SNS delle abitazioni ubicate al piano terra o a una quota non superiore a + cm. 0,50 con accesso diretto dalla strada pubblica possono essere trasferite ai piani superiori senza incrementi di SNS, destinando i piani terra ad attività commerciali terziarie o pertinenziali, previo atto d'obbligo registrato alla conservatoria dei registri immobiliari

### **78.04. Modalità d'attuazione:**

Intervento diretto:

Rilascio di Permesso di Costruire, di autorizzazione edilizia o D.I.A., anche ai sensi della Legge n. 47/85.

Intervento preventivo

Per ambiti territoriali comprendenti almeno un intero isolato o una superficie fondiaria superiore a mq 3000, il piano si attua con interventi preventivi, che potranno essere sia di iniziativa pubblica che privata.

Per tali interventi, in relazione alla più razionale utilizzazione delle aree e delle volumetrie ed al conseguimento di una riqualificazione urbana ed ambientale, la volumetria consentita per la zona potrà complessivamente essere aumentata fino al massimo del 10%.

Lo strumento urbanistico esecutivo con carattere di Ristrutturazione Urbanistica fisserà i parametri di intervento nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge nonché l'altezza massima consentita.

Dovrà essere prevista la realizzazione di verde privato almeno su un quinto del lotto.

Sono consentiti eventuali adeguamenti di sedi stradali, slarghi, soste pedonali, parcheggi e simili o aperture di nuove strade.

### **78.05. Prescrizioni attuative**

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia; sono consentiti i cambi di destinazione d'uso; è consentito, altresì, (nel limite massimo di 50 mc e 10 mq per unità abitativa) la realizzazione di servizi igienici per le abitazioni che ne risultassero prive o per le quali non è possibile reperire spazi interni per la realizzazione di tali servizi.

Nel caso di sostituzione edilizia è richiesto il rispetto delle norme di cui ai DD.MM. LL.PP. emanati in attuazione della Legge 64/74 e vigenti all'atto dell'intervento.

Le aree libere di pertinenza degli edifici esistenti, dovranno essere sistemate a giardino o a parcheggio nel rispetto della normativa vigente.

## **Art .79. ZONA “B5” (parzialmente edificata zona di completamento)**

**79.01.** Tale zona è individuabile con una edificazione recente sviluppatesi in attuazione del P.R.G. vigente. Nei riguardi degli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione Ordinaria e straordinaria e la sostituzione, per una cubatura totale pari a quella consentita dagli indici di zona. Gli interventi, oltre che a perseguire la riqualificazione urbana ed ambientale, saranno rivolti alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell’edilizia esistente con l’eventuale completamento della edificazione nei pochi lotti liberi, sui quali non osti alcun vincolo di inedificabilità e non siano asserviti a edifici preesistenti, o nei lotti parzialmente edificati con volumetrie inferiori a quelle consentite secondo i parametri seguenti

### **Parametri d’intervento:**

<b>IFT=</b> (mc/mq)	0,70
<b>If =</b> (mc/mq)	SNS 1.28mq./mq. 0,38
<b>H =</b> (ml)	10,00
<b>Rc =</b> (mq/mq)	0,30
<b>Dc =</b> (ml)	H/2 (minimo ml 5,00) - oppure ml 0,00
<b>Df =</b> (ml)	H (minimo ml. 10,00) - oppure in aderenza
<b>la =</b>	n° alberi 40/HA
<b>lp =</b>	30% della superficie fondiaria

Applicando il parametro SNS mq/mq è consentita un’altezza massima interna pavimento-soffitto non superiore a mt. 3,50.

### **79.02. Destinazioni d’uso**

Le destinazioni d’uso consentite sono la residenza e le attività connesse, quali le attività artigianali e commerciali al dettaglio, le attività terziarie e quelle per il tempo libero.

Sono escluse le attività produttive industriali, quelle artigianali con lavorazioni nocive e/o incompatibili con le prescrizioni del Piano di Zonizzazione Acustica.

In particolare sono consentite le seguenti destinazioni d’uso di cui al capo III, art. 39:

**DA-DT/1-DT/2- DT/3-DT/4-DT/5- DT/6- DT/9-DT/10**

La SNS delle abitazioni ubicate al piano terra o a una quota non superiore a + cm. 0,50 con accesso diretto dalla strada pubblica possono essere trasferite ai piani superiori senza incrementi di SNS, destinando i piani terra ad attività commerciali terziarie o pertinenziali, previo atto d’obbligo registrato alla conservatoria dei registri immobiliari

### **79.03. Attrezzature pubbliche:**

Le attrezzature pubbliche sono soddisfatte nell’ambito della zona ed al contorno.

Le attrezzature di interesse comune, i parcheggi ed il verde saranno reperiti in parte nelle aree libere ed in parte nelle adiacenze immediate. E’ ammessa deroga per i lotti minimi preesistenti alla data di approvazione del P.U.C.

#### **79.04. strumento di attuazione:**

Intervento diretto:

Rilascio di Permesso di Costruire, di autorizzazione edilizia o D.I.A., anche ai sensi della Legge n. 47/85.

Intervento preventivo

Per ambiti territoriali comprendenti almeno un intero isolato o una superficie fondiaria superiore a mq 3000, il piano si attua con interventi preventivi, che potranno essere sia di iniziativa pubblica che privata.

Per tali interventi, in relazione alla più razionale utilizzazione delle aree e delle volumetrie ed al conseguimento di una riqualificazione urbana ed ambientale, la volumetria consentita per la zona potrà complessivamente essere aumentata fino al massimo del 10%.

Lo strumento urbanistico esecutivo con carattere di Ristrutturazione Urbanistica fisserà i parametri di intervento nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge nonché l'altezza massima consentita.

Dovrà essere prevista la realizzazione di verde privato almeno su un quinto del lotto.

Sono consentiti eventuali adeguamenti di sedi stradali, slarghi, soste pedonali, parcheggi e simili o aperture di nuove strade.

#### **79.05. Prescrizioni attuative**

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria , di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, ; sono consentiti i cambi di destinazione d'uso; è consentito, altresì, ( nel limite massimo di 50 mc e 10 mq per unità abitativa) la realizzazione di servizi igienici per le abitazioni che ne risultassero prive o per le quali non è possibile reperire spazi interni per la realizzazione di tali servizi. è richiesto il rispetto delle norme di cui ai DD.MM. LL.PP. emanati in attuazione della Legge 64/74 e vigenti all'atto dell'intervento.

Le aree libere di pertinenza degli edifici esistenti, dovranno essere sistemate a giardino o a parcheggio nel rispetto della normativa vigente.

#### **Art .80. ZONA "B6" (parzialmente edificata zona di completamento)**

**80.01.** Tale zona è ubicata sulla via Casignano ed è il risultato di un'edificazione spontanea succedutasi negli anni. Allo stato attuale presenta un'articolazione di lotti regolari che insistono su un'incipiente urbanizzazione. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'esistente residenziale, riconversione degli annessi (stalle, capannoni, depositi, ecc) in manufatti a destinazione terziaria e realizzazione di nuovi servizi connessi ad attività socioculturali, per i quali è consentita la realizzazi dell'alloggio del custode o del titolare dell'attività produttiva per un massimo di mc. 300 vpp.

<b>If</b> =	(mc/mq)	0,70
<b>H</b> =	(ml)	7,00
<b>Rc</b> =	(mq/mq)	0,20
<b>Dc</b> =	(ml)	H/2 (minimo ml 5,00) - oppure ml 0,00
<b>Df</b> =	(ml)	H (minimo ml. 10,00) - oppure in aderenza
<b>la</b>	=	n° alberi 40/HA

**Ip** = 30% della superficie fondiaria  
Applicando il parametro SNS mq/mq è consentita un'altezza massima interna pavimento-soffitto non superiore a mt. 3,50.

## **80.02. Destinazioni d'uso**

Le destinazioni d'uso consentite sono le attività terziarie, artigianali e quelle per il tempo libero.

Sono escluse le attività produttive industriali, quelle artigianali con lavorazioni nocive e/o incompatibili con le prescrizioni del Piano di Zonizzazione Acustica.

In particolare sono consentite le seguenti destinazioni d'uso di cui al capo III, art. 39:

**DT/1-DT/2- DT/3-DT/4-DT/5- DT/9-DT/10**

La SNS delle abitazioni ubicate al piano terra o a una quota non superiore a + cm. 0,50 con accesso diretto dalla strada pubblica possono essere trasferite ai piani superiori senza incrementi di SNS, destinando i piani terra ad attività commerciali terziarie o pertinenziali, previo atto d'obbligo registrato alla conservatoria dei registri immobiliari

## **80.03. Attrezzature pubbliche:**

Le attrezzature pubbliche sono soddisfatte nell'ambito della zona ed al contorno.

Le attrezzature di interesse comune, i parcheggi ed il verde saranno reperiti in parte nelle aree libere

## **80.04. Strumento di attuazione :**

Intervento preventivo

Per l'intera zona il piano si attua con interventi preventivi, che potranno essere sia di iniziativa pubblica (PPE) che privata (P.d.L)

Per tali interventi, in relazione alla più razionale utilizzazione delle aree e delle volumetrie ed al conseguimento di una riqualificazione urbana ed ambientale, la volumetria consentita per la zona potrà complessivamente essere aumentata fino al massimo del 10%.

## **80.05. Prescrizioni attuative**

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria , di ristrutturazione edilizia; sono consentiti i cambi di destinazione d'uso nell'ambito delle prescrizioni delle presenti norme, è consentito, altresì, ( nel limite massimo di 50 mc e 10 mq per unità abitativa) la realizzazione di servizi igienici per le abitazioni che ne risultassero prive o per le quali non è possibile reperire spazi interni per la realizzazione di tali servizi. è richiesto il rispetto delle norme di cui ai DD.MM. LL.PP. emanati in attuazione della Legge 64/74 e vigenti all'atto dell'intervento.

Le aree libere di pertinenza degli edifici esistenti, dovranno essere sistemate a giardino o a parcheggio nel rispetto della normativa vigente.

## **Art.81. ZONE C (C1 – C2 – C3 – C4)**

### **81.01. Criteri generali**

La potenzialità edificatoria delle zone C viene distribuita equamente a tutti i suoli comunque compresi nei Comparti individuati nelle tavv.15-17, indipendentemente da ogni scelta urbanistica.

Il “riparto” è effettuato in modo uniforme tra tutti suoli presenti nel Comparto, tenuto conto del loro uguale valore.

I suoli interessati sono tutti compresi in continuità della città compatta o del perimetro dei nuclei consolidati.

Sono destinati a standard d’interesse locale (Aree Standard - AS) e ad accogliere nuovo edificato (Aree di Trasformazione - AT) e la viabilità strettamente connessa (AV)

### **81.02 Parametri urbanistici**

La potenzialità edificatoria stabilita dal PUC è, dunque, ripartita equamente tra tutti i suoli coinvolti (AT+AS+AV) in base all’Indice di Fabbricabilità territoriale (IFT)

La potenzialità edificatoria viene “concentrata” – ai soli fini della edificazione - esclusivamente nelle Aree di Trasformazione (AT), per le quali il PUC stabilisce i seguenti parametri urbanistici che ne regolano l’attuazione:

**It** = SNS mq/mq 0.48

**If** = SNS mq/mq 0,54

**Np** 4

**Rc** = (mq/mq) 0,30

**Dc** = (ml) H/2 (minimo ml 5,00) - oppure ml 0,00

**Df** = (ml) H (minimo ml. 10,00) - oppure in aderenza

Applicando il parametro SNS mq/mq è consentita un’altezza massima interna pavimento-soffitto non superiore a mt. 3,50.

Le SNS consentite sono destinate ad uso residenziale e possono essere maggiorate del 20% per destinazioni non specificatamente residenziali ma strettamente connesso con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.)

### **81.03. Forme di attuazione - Il Piano Urbanistico Attuativo (PUA)**

Le nuove realizzazioni, previste nei Comparti individuati, devono essere assicurate da idonei piani urbanistici attuativi (PUA).

Il Piano Urbanistico Attuativo individuerà le AT, AS, AV.

Il PUA si configura come piano attuativo del PUC. Esso assume per le sue specificità la forma amministrativa del Piano Particolareggiato, o di Piano di Lottizzazione (PdL), e può essere sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata. Il PUA è redatto per l’intero comparto.

Il PUA deve essere elaborato nel rispetto degli indici e delle destinazioni funzionali fissati per ciascun Comparto dal PUC; esso, da predisporre nelle opportune scale di rappresentazione, è composto dagli elaborati prescritti dalle normative nazionali e regionali per i piani attuativi; è corredato dagli studi previsti per legge, nonché da schema di convenzione disciplinante i rapporti tra i soggetti attuatori ed il Comune.

Gli elaborati del PUA, le procedure di adozione, pubblicazione, partecipazione ed approvazione sono quelli definiti dalle norme vigenti.

*In riferimento al Comparto C4 in sede di redazione del PUA è fatto obbligo di prevedere una strada di collegamento tra via De Chirico e la via Carinaro-Gricignano.<sup>1</sup>*

#### **81.04. Contenuti del PUA**

Il PUA deve determinare la forma ed il carattere dello spazio pubblico, gli usi generali, la morfologia e la tipologia architettonica sia pubblica che residenziale, 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 eventuali 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;
- l'indice di permeabilità e l'indice di alberature.

Il Piano Urbanistico Attuativo del comparto deve:

- essere esteso alla totalità delle aree comprese nel comparto e individuare le AT;
- prevedere un'edificazione nei limiti della SNS, intesa quale quantità di superficie netta di solaio edificabile, in applicazione dell'Indice di Fabbricabilità territoriale;

Il PUA deve definire:

- le opere di urbanizzazione primaria conseguenti all'edificazione e da cedere al Comune;

gli spazi pubblici e le aree comunque da cedere al Comune in quanto:

- destinate a soddisfare il fabbisogno di standard locali indotti dalla edificazione dell'Area di Trasformazione;
- gli interventi qualificanti gli spazi pubblici e la tipologia dei fabbricati.

#### **81.05. Varianti al PUC**

Non costituiscono varianti al PUC:

- la verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano e conseguenti variazioni dei parametri urbanistici
- la precisazione di tracciati viari;
- le modificazioni del perimetro del PUA rese necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici;

#### **81.06. Convenzione**

---

<sup>1</sup> Così modificato dal CC (del. N.32 del 24/05/2011 e del. N.33 del 27/05/2011

Al PUA deve essere allegato uno schema di convenzione disciplinante i rapporti tra i soggetti attuatori ed il Comune.

Ai soggetti attuatori che si obbligheranno a realizzare una quota di edilizia residenziale convenzionata non inferiore al 10% del SNS saranno riconosciute agevolazioni da individuare e regolamentare in fase attuativa.

#### **81.07. Contenuti della convenzione per l'attuazione del comparto**

La convenzione disciplina compiutamente i rapporti tra i soggetti proprietari degli immobili inclusi nel comparto e/o i loro aventi causa, ed il Comune. Essa, in particolare, prevede:

- l'individuazione e la cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative aree nelle AT;
- l'individuazione e la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria;
- l'assunzione degli oneri relativi alla realizzazione di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria;
- l'obbligo ad eseguire tutte le opere previste, pubbliche e private, nell'arco temporale concordato in relazione all'entità dell'intervento e, comunque, compreso tra i tre e i cinque anni;
- la cessione gratuita delle AS e AV se comprese nel comparto;
- le garanzie finanziarie per l'adempimento degli oneri derivanti dalla convenzione.

#### **81.08. Attuazione del comparto**

Dopo l'approvazione del PUC il Comune avvia il procedimento di attuazione dei comparti edificatori, dando comunicazione ai proprietari interessati della quantità complessiva dei diritti edificatori attribuita agli immobili, delle modalità per la quantificazione definitiva dei diritti edificatori a ciascun proprietario spettante, nel rispetto dell'art.33 della L.R. 16/04 e delle norme vigenti all'atto della richiesta. Invita i proprietari a costituirsi in consorzio assegnando un congruo termine per la redazione del PUA .

I comparti individuati dal PUC sono attuati dai proprietari degli immobili inclusi nel comparto stesso, anche riuniti in consorzio.

Per la costituzione del Consorzio è necessaria l'adesione dei proprietari detentori di una quantità corrispondente al cinquantuno per cento dei diritti edificatori complessivi attribuiti ai comparti, nel caso di rifiuto o inerzia dei rimanenti proprietari. Accertato il rifiuto, previa notifica di atto di costituzione in mora con assegnazione di un termine non superiore a trenta giorni, gli stessi soggetti procedono all'attuazione del comparto, acquisiti con procedura espropriativa i diritti edificatori, attribuiti ai proprietari che hanno deciso di non partecipare all'iniziativa, e i relativi immobili, mediante corresponsione del controvalore determinato dall'ufficio tecnico del Comune sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe o, nel caso di rifiuto di tale somma, mediante deposito della stessa presso la Tesoreria comunale.

Nel caso di inerzia o rifiuto all'attuazione del comparto edificatorio da parte dei proprietari detentori nel loro insieme di una quantità superiore al quarantanove per cento dei diritti

edificatori complessivi, il Comune fissa un termine per l'attuazione del comparto stesso, trascorso il quale può attuare direttamente o a mezzo di una società mista o di trasformazione urbana, il comparto edificatorio, acquisendone i diritti edificatori a mezzo di procedura d'esproprio.

#### **81.09. Approvazione del Piano Attuativo del Comparto**

Il PUA del comparto, in quanto strumento attuativo del PUC, è approvato dalla Giunta Municipale con le modalità fissate dalla legge regionale n°16/04.

La Giunta Municipale, all'atto dell'approvazione del PUA, ne dichiara la pubblica utilità e l'indifferibilità ed urgenza delle opere in esso previste.

#### **81.10. Attuazione di Ufficio del Comparto**

Decorso inutilmente il termine assegnato per la costituzione del consorzio, il Comune procede di ufficio, e in danno ai proprietari, all'elaborazione del PUA del comparto.

La Giunta Comunale può decidere di conferire alla delibera di approvazione dei PUA valore di permesso di costruire abilitante gli interventi previsti, subordinando tale permesso all'acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nullaosta e provvedimenti all'uopo necessari.

#### **81.11. Aree di Trasformazione (AT)**

All'interno dei Comparti individuati dal PUC, il PUA individua e disciplina gli ambiti del territorio per i quali è prevista, su base perequativa, la trasformazione edilizia attraverso un insieme sistematico di opere che determinino l'esecuzione:

- dei fabbricati privati con destinazione coerente a quella prevista dal PUC;
- delle opere di urbanizzazione inerenti il nuovo insediamento;
- degli standard conseguenti al carico urbanistico indotto dalla nuova edificazione.

I suddetti ambiti prendono il nome di "Aree di Trasformazione".

Per l'edificato esistente in tali aree sono possibili, fino all'attuazione delle previsioni di PUC, soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### **81.12. Aree di Trasformazione di iniziativa pubblica**

Il PUA individua le Aree di Trasformazione destinate agli insediamenti di edilizia residenziale Pubblica nella misura del 40% dell'edificabilità residenziale. Tali aree sono soggette a Piano per l'Edilizia Economica e popolare (PEEP) e sono sottoposte a vincolo a contenuto espropriativo.

Per l'edificato esistente in tali aree sono possibili, fino all'attuazione delle previsioni di PUC soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### **81.13. Aree Standard (AS)**

All'interno dei Comparti individuati dal PUC, il PUA individua gli ambiti destinati al soddisfacimento degli standard di interesse locale, che partecipano alla perequazione. Tali ambiti prendono il nome di "Aree Standard – AS"

Le destinazioni delle AS sono definite sulla base delle vocazioni del territorio e delle effettive necessità dei quartieri. Potranno essere modificate, in sede di approvazione dei progetti di opere pubbliche, laddove, per effetto di intervenute e/o mutate esigenze, se ne ravvisi la necessità.

Per l'edificato esistente in tali aree sono possibili, fino all'attuazione delle previsioni di PUC, soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

## **Art.82. ZONE D**

### **82.01. Zona D1**

Una vasta area situata a nord del territorio di Carinaro, compresa tra l'asse di Supporto Nola-Villa Literno e L'asse di Andata al Lavoro, è destinata ad area industriale di competenza del Consorzio A.S.I. -area Carinaro Teverola-.

Essa occupa una superficie di Ha..... e rappresenta il ...% del territorio di Carinaro.

All'interno di tale zona saranno reperite aree P.I.P. di concerto con il Consorzio ASI.

### **82.02. Zone D2**

il P.U.C. individua due aree per insediamenti commerciali e artigianali lungo i confini con il Comune di Gricignano classificate come **D 2**.

### **82.03. Usi consentiti nelle zone D 2**

Nelle zone "D2" sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:

- Destinazioni Terziarie: DT/4, DT/5, DT/6, DT/7, DT/8, DT/9, DT/10, DT/11, DP1, DP2, DP3;

Le funzioni abitative sono consentite per la realizzazione dell'alloggio del custode o del titolare dell'attività produttiva, nei limiti di *mc. 500 vv.pp<sup>2</sup>*.

### **82.04. Forme di attuazione - Il Piano Urbanistico Attuativo (PUA)**

La potenzialità edificatoria delle zone D2 viene distribuita equamente a tutti i suoli comunque compresi nei Comparti individuati [nelle tavv 15-20e](#), indipendentemente da ogni scelta urbanistica.

Il "riparto" è effettuato in modo uniforme tra tutti suoli presenti nel Comparto, tenuto conto del loro uguale valore

I suoli interessati sono destinati a standard d'interesse locale (Aree Standard - AS) e ad accogliere nuovo edificato (Aree di Trasformazione - AT) e la viabilità strettamente connessa (AV)

La potenzialità edificatoria stabilita dal PUC è, dunque, ripartita equamente tra tutti i suoli coinvolti (AT+AS+AV) in base all'Indice di Fabbricabilità territoriale (IFT)

La potenzialità edificatoria viene "concentrata" – ai soli fini della edificazione - esclusivamente nelle Aree di Trasformazione (AT), per le quali il PUC stabilisce i seguenti parametri urbanistici che ne regolano l'attuazione

---

<sup>2</sup> Così modificato dal CC (del. N.32 del 24/05/2011 e del. N.33 del 27/05/2011

Le nuove realizzazioni, previste nelle Zone D2 individuate dal PUC, devono essere assicurate da idonei piani urbanistici attuativi (PUA).

Il Piano Urbanistico Attuativo individuerà le AT, AS, AV.

Il PUA si configura come piano attuativo del PUC. Esso assume per le sue specificità la forma amministrativa del Piano Particolareggiato Esecutivo (PPE) di iniziativa pubblica o Piano di Lottizzazione (PdL) di iniziativa privata.

Il PUA deve essere elaborato nel rispetto degli indici e delle destinazioni funzionali fissati per le Zone D2 dal PUC; esso, da predisporre nelle opportune scale di rappresentazione, è composto dagli elaborati prescritti dalle normative nazionali e regionali per i piani attuativi; è corredato dagli studi previsti per legge, nonché da schema di convenzione disciplinante i rapporti tra i soggetti attuatori ed il Comune.

### **82.05. Parametri urbanistici**

Gli indici e le destinazioni funzionali previsti dal PUC sono i seguenti:

UMI	= mq.	3000	
IT	= mc./mq.	1,00	
If	= mc/mq	1,60	
Rc	=	0,40 <sup>3</sup>	
H	= ml.	8,00	
N p	= n°	2	compreso il piano terra
D c	= ml.	H/2	o a confine previo accordo tra proprietari
D f	= ml.	H	o in aderenza previo accordo tra proprietari

E' consentita una maggiore volumetria fino a un massimo del 15% e comunque non superiore a mc 400 vpp da destinare ad alloggio del custode o del titolare dell'attività produttiva.

Gli elaborati del PUA, le procedure di adozione, pubblicazione, partecipazione ed approvazione sono quelli definiti dalle norme vigenti,

### **82.06. Varianti al PUC**

Non costituiscono varianti al PUC:

- la verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano e conseguenti variazioni dei parametri urbanistici
- la precisazione di tracciati viari;
- le modificazioni del perimetro del PUA rese necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici;

## **Art.83. ZONE E**

**83.01.** Nel P.U.C. il territorio agricolo è stato distinto in due zone : Agricola produttiva E1 e del Parco agricolo-produttivo E2 .

---

<sup>3</sup> Così modificato dal CC (del. N.32 del 24/05/2011 e del. N.33 del 27/05/2011

### 83.02. Zona Agricola E1

Comprende l'area residua agricola posta all'estremo nord del territorio di Carinaro tra il confine con i Regi Lagni e l'Asse di andata al lavoro. Essa, come si evince dalla Carta degli usi agricoli, è coltivata per buona parte a seminativo arborato.

Gli Interventi in questa zona devono essere rivolti allo sviluppo delle attività' agricolo-produttive ed alla tutela del territorio non edificato .

### 83.03. Parametri d'intervento :

UMI	= mq.	5.000	
I f	= mc./mq.	0,030	per abitazione
		0,100	per pertinenze agricole
H	= ml.	7,50	
N p	= n°	2	compreso il piano terra
D c	= ml.	H/2	(minimo ml.20,00)
D f	= ml.	H	(minimo ml.40,00)

E' consentito l'accorpamento di due o più lotti di terreno di dimensioni inferiori all'UMI. In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a mc. 500.

### 83.04. Destinazioni d'uso :

Sono consentite esclusivamente le attività' di coltivazione agricola , quelle residenziali connesse, nonché le attività di trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli di produzione propria.

### 83.05. Modalità' d'attuazione:

Permesso di Costruire diretto esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonché' agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della Legge 9.05.1975, n. 153

### 83.06. Prescrizioni attuative:

Le costruzioni a destinazione agricola esistenti possono essere ampliate fino ad un massimo del 20% del loro volume , purché tale volumetria sia direttamente utilizzata per la conduzione del fondo, adeguatamente documentata, e destinata esclusivamente alle necessità connesse agli adeguamenti igienico-sanitari. Per le necessità abitative dell' imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l' accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull' area asservita venga trascritto , presso la competente Conservatoria Immobiliare , vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l' Ufficio Tecnico Comunale

In ogni caso l' asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc .

Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso l' accorpamento dei volumi nell' area del Comune di Carinaro .

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

### 83.07. Zona Agricola E2

L'area agricola residua posta tra le barriere ferroviarie che attraversano il territorio di Carinaro e l'asse di Supporto Nola-Villa Literno è caratterizzata da una qualità colturale tradizionale e da un grado di integrità ambientale che si auspica di salvaguardare. A tale scopo si ritiene opportuna la costituzione di un **Parco Urbano di Salvaguardia Agricola** ai sensi della Legge n°..... che governi le dinamiche del territorio in modo unitario, con i seguenti fini:

- conservare l'identità colturale tradizionale
- evitare la saldatura tra le diverse zone urbanizzate di Carinaro ( città consolidata e zona ASI) e i comuni confinanti di Teverola e Gricignano e per interrompere la tendenza al formarsi di una conurbazione continua indifferenziata che distruggerebbe, definitivamente, il tessuto socio-culturale e le caratteristiche paesistico-ambientali del territorio;
- mantenere e migliorare il ruolo di "polmone verde" dell'area vasta al fine di riossigenare l'aria dei centri abitati circostanti da anni sottoposti a livelli critici di inquinamento;
- favorire nuovi investimenti finanziari e di risorse umane nell'attività agricola esistente per riqualificarla e valorizzarla con un piano di interventi adeguati;
- migliorare la qualità della vita dei centri abitati circostanti e della città rendendo maggiormente fruibile l'area agricola ai cittadini come meta di escursioni e luogo dove svolgere attività culturali, sportive e di svago;
- facilitare e incoraggiare gli spostamenti in bicicletta (e a piedi) tra i diversi centri abitati e la città tramite la realizzazione di una rete di percorsi ciclo-pedonali,
- mantenere e migliorare le funzioni dell'area agricola come corridoio ecologico, a valenza paesistico-ambientale, di penetrazione della rete ecologica provinciale verso la conurbazione aversana;
- contribuire a regolare l'equilibrio idrogeologico compromesso da generalizzate condizioni di impermeabilizzazione dei suoli nelle aree urbane

Tali fini potranno essere perseguiti attraverso pianificazioni redatte unitariamente e fondate su meccanismi perequativi.

Le destinazioni d'uso compatibili potranno essere:

- Garden Centre e Polo Vivaistico destinato alla produzione di piante ornamentali.
- Museo del paesaggio agrario nel complesso di Casignano e nell'area adiacente
- piccolo Centro equestre con vocazione anche ippoterapeutica utilizzando esclusivamente i tracciati campestri esistenti
- Attrezzature e servizi per il piccolo Centro equestre con vocazione anche ippoterapeutica
- Aree per le attività ricreative e sportive all'aria aperta costituite esclusivamente da attrezzature per attività ricreative e per il footing e la ginnastica programmata.
- La rinaturalizzazione dei tracciati (Lungo gli assi corrispondenti alle antiche centuriazioni saranno collocati pini mediterranei che, come era nella tradizione romana, costituivano segno distintivo della struttura di un territorio.
- Attrezzature e servizi per le attività ricreative e sportive all'aria aperta

- spazi per la didattica
- strutture ricettive di natura agrituristica (ristorante, country-house, bad&brekfast ecc)
- strutture per la promozione e commercializzazione dei prodotti autoctoni

Fino alla formazione del suddetto Parco gli Interventi nella Zona E2 devono essere rivolti allo sviluppo delle attività' agricolo-produttive ed alla tutela del territorio non edificato evitando che esse siano utilizzate ai fini edilizi.

Le destinazioni compatibili sono quelle di cui alle norme nazionali e regionali, con i seguenti parametri d'intervento:

UMI	= mq.	10.000	
I f	= mc./mq.	0,030	per abitazione
		0,100	per pertinenze agricole
H	= ml.	7,50	
N p	= n°	2	compreso il piano terra
D c	= ml.	H/2	(minimo ml.20,00)
D f	= ml.	H	(minimo ml.40,00)

E' consentito l'accorpamento di due o più lotti di terreno di dimensioni inferiori all'UMI. In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a mc. 500.

### **83.08. Destinazioni d'uso :**

Sono consentite esclusivamente le attività' di coltivazione agricola, quelle residenziali connesse, nonché le attività di trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli di produzione propria.

### **83.09. Modalità' d'attuazione:**

Permesso di Costruire diretto esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonché' agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della Legge 9.05.1975, n. 153

### **83.10. Prescrizioni attuative:**

Le costruzioni a destinazione agricola esistenti possono essere ampliate fino ad un massimo del 20% del loro volume , purché tale volumetria sia direttamente utilizzata per la conduzione del fondo, adeguatamente documentata, e destinata esclusivamente alle necessità connesse agli adeguamenti igienico-sanitari. Per le necessita abitative dell' imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l' accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull' area asservita venga trascritto , presso la competente Conservatoria Immobiliare , vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l' Ufficio Tecnico Comunale

In ogni caso l' asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc .

Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso l' accorpamento dei volumi nell' area del Comune di Carinaro .

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

## **Art. 84. ZONE F**

**84.01.** In coerenza con le più recenti disposizioni in materia di finanza di progetto, si prefigura – per la realizzazione e gestione di tutte le opere pubbliche – la possibilità dell'intervento dell'imprenditoria privata. A tal fine sembra opportuno – e il PUC ne pone le premesse – prevedere che, sin dalla fase dell'ideazione, i progetti contengano i presupposti di redditività necessari al concorso del capitale privato.

### **84.02. Ambito di applicazione**

Le zone omogenee "F", conformemente alle disposizioni del D.l. 2 aprile 1968, n. 1444, individuano le attrezzature ed i servizi pubblici di interesse generale.

Esse individuano, altresì, le attrezzature pubbliche e private che, pur non concorrendo al fabbisogno di standard generali, possono contribuire ad integrare l'offerta di attrezzature di interesse pubblico e sono così distribuite:

### **84.03. F1 - Attrezzature agrituristiche e museali e della civiltà contadina**

Comprende le aree ed i manufatti costituenti l'antico borgo di Casignano. Il P.U.C. prevede il recupero e la rifunzionalizzazione del complesso da destinare a strutture museali e didattiche a servizio del Parco Agricolo ( museo demo antropologico della Liburia)

E' consentita la ricostruzione dell'antico manufatto sulla base di documentazioni probatorie (cartografie storiche, mappe catastali ecc) nell'ambito delle stesse volumetrie e superfici. E' fatto obbligo la conservazione delle parti esistenti sia pure residuali, da inserire anche in un organismo architettonico unitario.

L'area antistante va recuperata nella sua identità rurale con il solo restauro del muro di cinta e delle annesse testimonianze antiche (edicola votiva ecc). In essa non è consentita alcuna edificazione

### **84.04. F2 - Struttura universitaria**

Struttura esistente all'interno dell'area industriale ASI destinata a centro di formazione per il sostegno alle attività del Distretto industriale.

Pertanto essa è soggetta alle normative ASI

### **84.05. F4 - Standard di interesse generale**

Comprendono le aree destinate alla realizzazione di opere per l'istruzione universitaria superiore e , per attrezzature culturali e sociali, per le attrezzature sanitarie, per le attrezzature militari. Sono ammessi tutti gli interventi.

E' sempre ammessa la destinazione a verde delle aree destinate alle attrezzature di cui al primo comma.

Nelle zone F4 il PUC si attua per intervento preventivo (PPE) o intervento diretto da approvare in Consiglio Comunale, nel rispetto della legislazione vigente e dei seguenti indici:

- If 1,5 mc/mq
- H max mt 13,00 (3 piani + PT)

La dotazione di aree per la sosta degli autoveicoli va dimensionata in relazione all'attrezzatura progettata sulla base di uno specifico studio da allegare al progetto; in ogni caso la dotazione minima e' di due posti macchina ogni 100 mq di superficie utile netta.

## **Art.85. ZONE DI RISPETTO**

Nelle planimetrie di piano sono indicate con apposito simbolo le aree destinate alla protezione delle strade, dei cimiteri, dei depuratori, dei corsi d'acqua e delle ferrovie.

Tali aree sono inedificabili ad eccezione delle recinzioni, delle opere di infrastrutturazione del territorio, degli impianti tecnologici a rete a servizio dell'agricoltura .

Oltre alle opere anzidette, possono essere realizzati, in particolare:

- nelle fasce di rispetto stradali le opere necessarie per garantire l'accesso ad edifici esistenti, gli impianti di distribuzione di carburante con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada, i parcheggi scoperti sempreche' non comportino la costruzione di manufatti di alcun tipo, compresi quelli interrati, purché convenientemente alberati e pavimentati con materiali permeabili. Per gli edifici esistenti, ricadenti nelle fasce di rispetto si ammettono i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- nelle fasce di rispetto degli alvei si ammettono soltanto sistemazioni a verde, opere stradali e relativi sottoservizi.
- nelle fasce di rispetto dell'acquedotto nel tessuto edificato, e' consentita la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili e carrabili.
- nella fascia di rispetto cimiteriale da mt.100 a mt.200 è consentita l'attività di tipo artigianale riguardante la produzione ed il commercio di manufatti destinati all'arredo funebre o serre o vivai per la coltivazione di fiori e piante.

*Tali aree sono prive di diritti edificatori e di relativi indici volumetrici.*

*All'interno delle zone di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso oltre a quelli previsti dalle lettere a),b),c),d) del 1° comma dell'art.31 della Legge 5 agosto 1978 n°457<sup>4</sup>*

---

<sup>4</sup> Così modificato dal CC (del. N.32 del 24/05/2011 e del. N.33 del 27/05/2011

Nelle fasce di rispetto della ferrovia sono ammesse le opere strettamente connesse al servizio ferroviario e la realizzazione di strade pubbliche e piste ciclabili, con esclusione di edifici.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.

Nel caso di una porzione di territorio ricade in una o più fasce di rispetto prevale la norma più restrittiva.

#### *Art.86. SITI DI INTERESSE NAZIONALE (S.I.N.)*

*E' fatto obbligo per ogni intervento sul territorio comunale di Carinaro il rispetto della Normativa in tema di Siti di Interesse Nazionale (S.I.N.) così come disciplinato dalla Legge n°152/2006<sup>5</sup>*

#### *Art.87. REALIZZAZIONE DI OPERE IDRAULICHE*

*E' fatto obbligo che qualunque trasformazione del territorio comunale sia subordinata alla realizzazione di opere idrauliche così come indicato negli elaborati allegati 22 a e 22b<sup>6</sup>*

---

<sup>5</sup> Così modificato dal CC (del. N.32 del 24/05/2011 e del. N.33 del 27/05/2011

<sup>6</sup> Così modificato dal CC (del. N.32 del 24/05/2011 e del. N.33 del 27/05/2011