

PIANO RE GOLATORE GENERALE

TORRECUSO

II

RELAZIONE E NORME DI ATTUAZIONE

PROGETTISTA

Arch. Costantino Furno



APPROVAZIONI

ELABORATO CORRETTO A SEGUITO DEL VOTO DEL C.T.R.
n° 811 del 31-03-95

CAPITOLO 1 - Cenni storici ed analisi sulle caratteristiche
dell'impianto urbano

Il Comune di Torrecuso si estende ai confini del territorio di Benevento lungo le rive del fiume Calore.

Diviso dal fiume in due parti di ampiezza disuguale presenta una superficie in costante pendio con una acclività media valutabile intorno al 12%.

Tale andamento presenta punte in crescendo nelle zone a monte del Santuario di S. Liberatore mentre nelle adiacenze del Calore la morfologia dei terreni si regolarizza con fasce quasi pianeggianti ove é possibile organizzare l'agricoltura in forme produttive industriali favorite anche dalla presenza dell'importante asse viario Caianello-Telese-Benevento.

La struttura prevalentemente collinare del territorio comunale ha favorito lo sviluppo della viticoltura e delle forme di utilizzazione agricola del suolo ad esse connesse con relativa formazione di piccole aziende rurali la cui produzione qualitativamente notevole risente tuttavia dei contraccolpi di un mercato difficile condizionato dai labili equilibri comunitari.

In posizione dominante rispetto al suo territorio sorge l'antico centro urbano di Torrecuso la cui origine é legata alla presenza

di una importante via di comunicazione che da Roma, passando per Alife e Telesse portava a Benevento.

L'impianto urbano ha carattere medievale e si dispone sul versante roccioso di un colle ai piedi del palazzo baronale (l'antica torre trasformata) secondo una articolazione a ventaglio molto irregolare, fatta di rampe, slarghi, angiporti e veicoli stretti in parte scavati nella roccia.

L'insieme abitativo appare rilevante nella sua globalità e contiene tipologie abitative che risentono fortemente della morfologia del luogo, nonché del particolare significato storico del paese.

Infatti, Torrecuso, costituì in epoca medievale (le notizie certe più lontane sono reperibili nella "cronaca Cassinese" di Leone Ostiense del 1320) un avamposto importante della città di Benevento insieme ad altri paesi tra cui Paupisi, Fenocchio, Castelpoto.

Ebbe, dunque, un ruolo sostanzialmente militare.

Le sue vicende sono condizionate dagli eventi bellici continui e dallo sfruttamento duro che il regime feudale imponeva, cosicché Torrecuso ebbe uno sviluppo consistente di popolazione solo nel XIX secolo passando dalle 181 famiglie censite nel 1669 ai 2400 abitanti relativi alla fine dell'ottocento.

Università autonoma fino al 1811, fece parte in seguito del circondario di Vitulano per poi essere compresa dopo il 1861 nella provincia di Benevento.

Da un punto di vista urbanistico, la sua conformazione originaria ha reso in questi ultimi anni problematica sia una organica espansione dell'abitato sia una trasformazione edilizia interna compatibile con le moderne esigenze abitative, poiché il sito occupato del centro storico é circondato per tre lati dagli scoscesi versanti del colle, mentre per il quarto lato, la antica porta di accesso costituisce una censura netta resa ancora più evidente dalla forma a sella del terreno che limita fortemente la edificabilità delle aree.

Per queste ragioni l'abitato si é esteso in modo lineare lungo i bordi della strada provinciale che porta a Vitulano e solo più di recente verso le aree che costeggiano la strada che porta a Paupisi.

E' nelle zone comprese tra queste due direttrici che é possibili situare, compatibilmente con la pendenza dei terreni, le aree di espansione del nuovo abitato.

L'obiettivo é quello di dare spessore e compattezza ad un processo di edificazione che fin'ora, semplicemente adattandosi alle condizioni dell'ambiente fisico, si é orientato alla sola

ricerca dei suoli idonei, determinando un insieme abitativo nastriforme slegato, disomogeneo e scarsamente funzionale dal punto di vista delle attività collettive.

Il progetto di P.R.G. pur prendendo atto del fenomeno tenta di indirizzarlo secondo riferimenti economici, compositivi e funzionali.

Il problema fondamentale é quello di creare una viabilità ben articolata per frenare lo sviluppo longitudinale del paese e ribaltarlo all'interno delle zone omogenee individuate.

Si sono, inoltre, localizzate, in modo che risultino strutturanti ai fini della qualità urbana, le attrezzature ed i servizi.

In tal senso va interpretata anche la localizzazione delle aree per l'edilizia residenziale pubblica e privata, le quali possono costituire un elemento aggregante e contribuire alla realizzazione di un processo di urbanizzazione più razionale ed economico.

Un ulteriore problema é costituito dal recupero del centro storico e dalla sua integrazione con l'intero abitato.

Il P.R.G. a tal fine si preoccupa di indicare le aree di frangia del vecchio centro abitato come fondamentale obiettivo dell'intervento pubblico, demandato ad un dettagliato Piano di Recupero il compito di promuovere la vera e propria operazione di

valorizzazione e rivitalizzazione dell'antico patrimonio edilizio.

Un'altra tendenza che il P.R.G. asseconda é quella dell'avvicinamento dell'area commerciale di Ponte, riscontrabile nella proliferazione di residenze avvenuta in località Collepiano.

Questa tendenza é favorita anche dalla presenza dello svincolo della Caianello-Telese-Benevento e soprattutto dall'esistenza di attività commerciali e produttive connesse col comune limitrofo.

Per quanto riguarda l'area per gli insediamenti industriali, é stata confermata la zona di Torrepalazzo, accolta nel Piano ASI e già occupata da aziende meccaniche e di trasformazione.

L'area é parzialmente urbanizzata e collegata efficacemente anche all'asse Benevento-Campobasso.

Per le parti rurali del territorio é stata prevista una normativa differenziata, mediante l'individuazione di 4 zone (E1, E2, E3, E4) all'interno delle quali dovrà essere valorizzata la particolare vocazione dei terreni e impedito ogni intervento giudicato incompatibile con le caratteristiche ambientali.

CAPITOLO 2 - Struttura del tessuto socio-economico

Non é estranea alle considerazioni sulla consistenza economica del Comune di Torrecuso una osservazione preliminare relativa all'ambiente fisico.

E' da porre in rilievo, infatti, che il paesaggio non é stato quasi per niente alterato e che, quindi, il patrimonio paesistico-ambientale conserva ancora i suoi caratteri originari, essendo rimasto il Comune di Torrecuso, come nei centri vicini, ai margini delle grandi trasformazioni che stanno mutando con una certa rapidità la struttura spazio-territoriale della Regione Campania (crescente espansione delle conurbazioni, nuovi insediamenti industriali, grandi e disordinati sviluppi turistici, mutamento dei pesi demografici sul territorio, ecc.). Questa osservazione relativa all'ambiente, tuttavia, in termini di attenzione economica deve essere tradotta nel senso di un meccanismo di formazione sul reddito della Comunità legato a forme di organizzazione arretrate.

Infatti, il Comune di Torrecuso é collocato in un'area che presenta ancora tutte le caratteristiche delle situazioni di depressione economica classica delle zone interne delle regioni meridionali.

Il Comune, infatti, come d'altronde quelli contermini, proprio perché rimasti ai margini delle aree di sviluppo, vede formare una larghissima parte del reddito prodotto dalla collettività nel settore dell'agricoltura locale che può essere considerata un'agricoltura abbastanza povera, soprattutto perché la gran parte dei terreni sono carenti di risorse idriche ed evidenziano una bassa produttività del capitale e del lavoro impiegato nel settore.

D'altra parte va considerato che il discorso sulla razionalizzazione del settore delle produzioni primarie, nonché quello sulla meccanizzazione dei mezzi di produzione é difficile, in assenza di chiare prospettive future (impossibilità di collocazione della manodopera agricola eccedente presso gli altri settori, ad esempio) e con la carenza di disponibilità di mezzi di investimenti (capitali per il rinnovo delle strutture produttive e per la gestione).

E' indubbio che l'immobilismo (anche socio-culturale) che caratterizza questo importante settore dell'economia dell'intera zona, necessità di una "spinta" e che questa spinta non può non essere esogena all'attuale sistema locale.

La particolare situazione economica e geografica del territorio

rispetto ai centri più esterni della Regione deve quindi imporre un'accelerazione dello sviluppo di tipo industriale.

Le aree industriali di Torre Palazzo e gli insediamenti commerciali di Collepiano vanno, quindi, potenziate non solo quantitativamente ma anche qualitativamente, con la selezione di aziende eventualmente ad alto contenuto tecnologico e con un centro di servizi per l'industria. Ma proprio perché il Comune di Torrecuso e la sua area di insediamento presentano la possibilità offerte dalle bellezze naturali e dai peculiari caratteri ambientali (Massiccio del Taburno - Camposauro), il settore di spinta può essere rappresentato anche dal turismo: settore questo che ha notevoli possibilità di diventare una vera e propria attività propulsiva per l'economia locale.

Il turismo (o meglio ancora l'agri-turismo), infatti, intervenendo nel complesso delle interrelazioni funzionali del sistema stesso tende ad evolversi con una certa rapidità, attraverso la nota serie di meccanismi indotti.

E' appena il caso di accennare che gli effetti diretti sull'agricoltura sarebbero quelli di stimolo della produzione locale, peraltro già specializzata nella produzione del vino DOC Aglianico, sia nel senso della trasformazione degli indirizzi culturali verso prodotti maggiormente specializzati e di qualità

superiore, sia nel senso dell'aumento della domanda. Il che si ripercuoterebbe, a livello del turismo, in termini di maggior incentivo agli arrivi ed alle permanenze e così via in una serie di effetti reciproci ed integrativi.

Senza dire di tutte le implicazioni socio-culturali che sempre derivano da rapporti "esterni" nel senso della trasformazione dell'ambiente societario.

La tab. "B" per quanto in maniera sommaria, offre uno "spaccato" dell'attuale situazione socio-economica della realtà di Torrecuso.

L'alta percentuale degli addetti in agricoltura (20.25%) fornisce un quadro poco rassicurante e si considera che la media nazionale degli addetti all'agricoltura non supera l'11% della popolazione mentre la media regionale si attesta intorno al 17% e rappresenta una delle più alte d'Italia.

L'affollamento del settore primario sta ad indicare che le grandi trasformazioni socio-economiche che investono la nazione stentano a penetrare nelle aree interne del Meridione.

L'altissimo numero di addetti all'agricoltura unitamente alla mancanza di "unità locali" indica chiaramente che il settore primario é piuttosto un'occasione di integrazione di reddito che un settore produttivo in senso stretto.

Tuttavia la lettura dei dati relativi alle attività economiche mostrano che ci si trova di fronte ad una realtà non immobile anche se tutto il processo di trasformazione economico sembra legato al settore terziario.

CAPITOLO 3 - Aspetti demografici

Le brevi note sugli aspetti socio-economici evidenziano una realtà in profonda trasformazione.

La popolazione residente nel Comune é in leggera crescita dal 1981 con un incremento negli ultimi anni, dovuto anche al saldo positivo nati vivi-morti.

Si é passati, infatti, dai 3384 abitanti al 1981 agli attuali 3615 registrati nel primo semestre 1992.

La densità di popolazione é pari a 126 ab/Kmq. Nella tabella A per ogni anno di riferimento (a partire dal 1981) sono stati riportati i dati degli abitanti residenti, degli emigrati, degli immigrati, dei morti, dei nati ed il numero dei nuclei familiari.

Dall'esame della tabella che segue emerge quanto segue:

- a) dal 1981 al 1984 nel complesso la popolazione subisce un lieve incremento, passando da 3384 a 3489 unità;
- b) dal 1984 al 1987 nel complesso la popolazione può considerarsi stabile intorno alle 3500 unità;
- c) dal 1987 al 1992 si ha un forte incremento fino a raggiungere 3615 unità.

Dalla tabella emerge, inoltre, quanto segue:

- a) dal 1981 al 1984 si riscontra un notevole incremento dei

nuclei familiari, passando da 760 a 1029 con una media di 3.29
unità per ognuno;

b) dal 1984 al 1992 si registra un notevole incremento fino a
1285 nuclei familiari.

CAPITOLO 4 - Proiezioni demografiche e fabbisogno abitativo al
2002.

Le considerazioni svolte nei precedenti paragrafi rivestono particolare importanza per quanto riguarda la dinamica demografica del Comune di TORRECUSO nei prossimi anni.

La stima della popolazione futura, infatti, difficilmente potrebbe essere compiuta in maniera esauriente adottando solo i procedimenti della proiezione del trend di fondo registrato negli ultimi anni.

Una realistica stima della dinamica demografica nel Comune nei prossimi dieci anni é possibile anche attraverso la valutazione dei fattori di sviluppo economico che potranno interessare Torrecuso.

- 1 - Incremento demografico

La popolazione di Torrecuso ha subito un incremento demografico dal 1981 al 1992 con modeste variazioni in corrispondenza degli anni 1984, 1985 e 1986.

In assoluto la popolazione é passata da 3384 abitanti del 1981 a 3615 abitanti del 1992.

Inoltre, in questi anni si é registrato un contenimento della

emigrazione con un saldo attivo complessivo negli anni presi in considerazione.

Se consideriamo, quindi, l'incremento medio annuo dal 1981 al 1992 del saldo naturale si può valutare la popolazione al 2002 con la formula:

$$P_n = P_a (1 + N/100)^{10}$$

dove: P_n = popolazione
al 2002

$$P_{2002} = 3615 (1 + 0.67/100)^{10} = 3865$$

P_a = popolazione
al 1992

N = incremento
medio annuo

e quindi l'incremento di popolazione :

$$P_i = P_n - P_a = 3865 - 3615 = 250 \text{ abitanti}$$

- 2 - Saldo Migratorio

Se si considera il decennio 1981-1990 si registra una inversione di tendenza del fenomeno emigrativo, piaga delle zone interne della Campania negli anni '50 e '60.

Infatti, il saldo é a favore degli immigrati e registra un incremento medio pari al 4.8% nel decennio considerato.

Dai dati comunali risulta che negli ultimi 10 anni sono immigrati

896 persone con una percentuale media annua del 2.5% rispetto al totale dei residenti.

Se consideriamo questo fenomeno costante nel prossimo decennio, si può prevedere una quantità di emigranti che rientrano pari a:
 $3615 \times 2.5\% \times 10 = 900$ abitanti.

Se consideriamo, invece, il fenomeno dell'emigrazione in costante diminuzione e, quindi, pari al 2% rispetto al totale dei residenti, si può prevedere una quantità di emigrati pari a: $3615 \times 2\% \times 10 = 720$ abitanti.

In conclusione il saldo complessivo negli anni previsti è pari a 180 abitanti.

- 3 - Incremento addetti all'Industria

Pur essendo ancor oggi Torrecuso un Comune con una percentuale di addetti all'agricoltura molto alta, negli ultimi 10 anni tale percentuale è diminuita sensibilmente, ed il tasso tendenziale è rivolto su valori sempre più bassi.

In località Collepiano lungo la superstrada Benevento-Telese-Caianello sono insediate diverse attività commerciali-artigianali che assorbono circa 150 addetti (C.I.T. s.r.l. - CMF - RAOM s.r.l. - FIPIA s.r.l. - CONSORZIO AGRARIO -

MOTOR SUD - MERIDIONAL PLAST s.r.l. - OLEIFICIO PROCACCINI S.p.A.
- RAOM s.n.c. - SANNIO DIESEL - SIME s.r.l.).

Il P.R.G. ha seguito questa tendenza individuando nuove aree con una previsione ulteriore di circa 20 iniziative per complessivi 160 nuovi addetti.

Il Piano Regolatore Generale dell'A.S.I. di Benevento ha previsto l'agglomerato industriale di Ponte - TORRECUSO con una superficie da destinare ad area produttiva di circa 30 ha.

L'occupazione prevista é di 900 addetti di cui un terzo attualmente già occupato.

In località Torre Palazzo sono insediate diverse attività manifatturiere (SIDERMECCANICA - BIZZARRO BUS SERVICE - AZIENDE COSMETICHE - CO.ME.A. - DIPAC s.r.l. - ELETTRIO SUD - EATRASPED s.r.l.-

RADALLI S.p.A.) che occupano circa 300 addetti, il P.R.G. ha confermato tale area con una superficie di circa 42 ha.

Si prevede un incremento di addetti nel decennio 1992 - 1999 di circa 350 unità.

Complessivamente l'incremento del numero di addetti e quindi di residenti previsti per la zona commerciale-artigianale di Collepiano e per la zona industriale di Torre Palazzo assume a 300 unità.

- 4 - Fabbisogno Abitativo

Il fenomeno emigrativo ha caratterizzato anche l'uso del patrimonio edilizio abitativo. Infatti, l'emigrazione nei Paesi europei ed extraeuropei ha determinato il più delle volte l'abbandono definitivo delle abitazioni con conseguenti fenomeni di degrado.

La emigrazione in altri paesi della Comunità Europea o in Italia ha determinato la indisponibilità temporanea di molte abitazioni le quali poi vengono utilizzate esclusivamente nei mesi estivi.

La Amministrazione calcola mediamente che la popolazione estiva di Torrecuso aumenti di circa 300 unità nel periodo luglio-agosto.

Il rientro definitivo a Torrecuso dopo anni di lunga emigrazione si caratterizza nella quasi totalità dei casi nella realizzazione di nuove abitazioni. La conseguenza sul piano dell'uso del patrimonio edilizio é lo svuotamento del vecchio centro.

Infatti, risulta che circa 124 abitazioni, per 460 vani, non sono occupate (cfr. tav. 21 censimento Generale popolazione ISTAT - ROMA 1984), di queste circa 400 appartengono al centro più antico (costruite prima del 1970).

Inoltre, come risulta dai dati annuali, circa 226 vani, appartengono a persone non residenti nel Comune (cfr. tabella C).

La tabella B, inoltre, fornisce anche i dati relativi alle abitazioni esistenti nel Comune censite negli anni 1961-71+81.

Il censimento ISTAT 81 precisa che dei 5023 vani 460 risultavano non occupati per diversi motivi. Dei 4663 vani occupati 841 sono destinati ad uso cucina e 146 adibiti esclusivamente ad altro uso; pertanto al 1981 i vani occupati destinati esclusivamente ad uso residenziale ammontavano a 3676 unità.

Per la valutazione del fabbisogno abitativo pregresso va detto che questi vani vanno depurati di tutti quelli siti al piano terra o seminterrato delle abitazioni costruite non in epoca recente e di quelli non recuperabili a fini abitativi attraverso operazioni di recupero nell'arco del prossimo decennio.

Altro aspetto da prendere in considerazione é l'incremento dei nuclei familiari verificatosi negli ultimi anni a cui non é corrisposto un adeguato incremento del patrimonio abitativo.

Allo stato attuale, infatti, risultano occupati 1053 abitazioni (953+100 realizzate dal 1981 ad oggi) da 1285 nuclei familiari con intuibili situazioni di convivenza soprattutto per i nuclei familiari di recente formazione.

Questa situazione, peraltro, é determinata, per quanto sostenuto nei paragrafi precedenti, dal progressivo forte invecchiamento della popolazione.

Ed infatti nel 1981 (cfr. tav. 13 censimento ISTAT) ben 111 famiglie erano costituite da un solo soggetto e 215 da due componenti. E' intuibile, infatti, che nuclei familiari costituiti da uno o due persone occupano un numero di vani di gran lunga superiore al numero degli occupati.

Occorre, infine, ricordare che il Comune di Torrecuso é fra i Comuni ad alta densità abitativa.

In sintesi potremmo stimare il fabbisogno abitativo al 2002 nella seguente maniera:

Vani esistenti al 1992

adibiti ad uso residenziale

3676 + 400 (di nuova edificazione) sommano 4076

Vani terrani e seminterrati da
destinarsi ad uso non abitativo:
400 unità; vani non appartenenti
e residenti: 226

Restano vani utili $4076 - 626 = 3450$

Pop. al 1992: $3615 - 3450 = 165$ vani

occorrenti per il fabbisogno pre-
gresso

Vani da realizzare per l'adeguamento dei nuclei familiari al numero di abitazioni occupate:

$(1285 - 1053) \times 2.81 = 651$ vani

Fabbisogno totale pregresso =

$816 (165 + 651)$

Vani da realizzarsi per incremento demografico e rientro emigrati e per fenomeni industriali = 480

Pertanto il fabbisogno abitativo al 2001 é stimato in 1296

$(816 + 480)$ vani

CAPITOLO 5 - Il progetto di P.R.G. - Individuazione delle zone territoriali omogenee.

Il presente P.R.G. prevede 1300 vani di nuova edificazione così distribuiti: 150 nelle zone di completamento B; 600 nelle aree di nuova espansione C, 520 sono destinati ad edilizia economica e popolare e 30 nelle zone agricole.

Le aree di nuova espansione sono tutte contigue ad aree già edificate e la loro perimetrazione é stata determinata dalla conformazione dei luoghi.

Queste unitamente al sistema infrastrutturale previsto tendono ad una "riammagliatura" di un edificato recente non sempre realizzato secondo precisi disegni urbanistici.

Si é cercato in sintesi di evitare una ulteriore espansione del centro abitato ponendo le basi per una inversione di tendenza.

ZONA A

E' rappresentata dal nucleo più antico dell'abitato di Torrecuso, dalle aree di espansione tardo-settecentesche e da alcune zone di più recente edificazione ma strettamente connesse urbanisticamente alle precedenti.

Tutta la zona A é perimetrata quale area da sottoporre al Piano di Recupero.

Le aree libere sono da considerarsi inedificabili per fini residenziali (ad eccezione delle aree di sedime di fabbricati distrutti o demoliti) e pertanto al Piano di Recupero spetta il compito di definire gli interventi sull'edificato.

La superficie territoriale é pari a 56.230 mq e comprende anche alcuni standards.

Gli abitanti insediati sono 555.

ZONA B

Comprende aree che costituiscono l'attuale tessuto edilizio del centro urbano di cui si prevede la saturazione mediante la edificazione delle eventuali aree libere e la riqualificazione dell'edilizia esistente.

Sono state individuate come zone B aree nel centro urbano pari a mq 86.700 e in località Collepiano pari a mq 56.100.

Gli abitanti insediati sono 1400. Le aree individuate nel progetto di zonizzazione prevedono altri 150 nuovi vani da reperire esclusivamente nelle zone B per soddisfare il fabbisogno pregresso. In tale zona omogenea quindi gli abitanti complessivi sono 1550. La volumetria possibile é pari a 232.500 mc avendo

fissato un indice capitaro di 150 mc/ab. Pertanto l'It é pari a $232.500 \text{ mc}/142.800 \text{ mq} = 1.63 \text{ mc/mq}$. La dotazione di standards é stabilita in 18 mq/ab. Le aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali) e per il verde attrezzato sono state reperite anche al di fuori delle aree B.

Comunque il dimensionamento degli standards é stato verificato complessivamente a livello comunale.

Nelle aree B sono stati individuati i parcheggi per complessivi mq 8370.

La superficie fondiaria per le zone B, avendo fissato una incidenza media per la viabilità pari a 10 mq/ab. é pari a mq $142.800 - (\text{mq } 15500 + \text{mq } 8370) = \text{mq } 118.930$.

L'indice di utilizzazione fondiario (If) é pari a mc $232.500/118.930 \text{ mq} = 2.0 \text{ mc/mq}$. La densità territoriale di popolazione é pari a 109 ab/Ha.

ZONA C

Comprende le aree di espansione, si estende per 77.500 mq e include una parte di edificato pari a mc 30.000.

Nella zona C complessivamente sono previsti 600 vani di nuova edificazione.

La volumetria possibile é pari a mc 90.000 avendo fissato un indice capitaro pari a 150 mc/ab.

La dotazione pro-capite di cubatura é stata valutata sulla scorta dell'indice di affollamento e dalla composizione media dei nuclei familiari.

Inoltre i tipi edilizi prevalenti (edilizia monofamiliare, case singole) consentono di valutare una maggiorazione dell'indice capitaro.

L'indice territoriale (It) = $120.000 \text{ mc} / 77.500 \text{ mq} = 1.5 \text{ mc/mq}$. La superficie fondiaria avendo fissato una incidenza di 15 mq/ab per strade e una dotazione di 2.5 mq/ab per parcheggi, é pari a mq 77.500 (mq 12.000 + mq 2.000) e cioé mq 63.500. L'indice di utilizzazione fondiario (If) = $120.000 / 63.500 = 2.00 \text{ mc/mq}$.

La densità territoriale di popolazione é Dt = 103 ab/Ha.

ZONA Cp

Comprende le zone di espansione per l'edilizia economica e popolare. A ridosso del centro urbano sono state individuate alcune aree per complessivi mq 40.850.

I vani da insediare sono 520 pari al 40% del fabbisogno complessivo. La volumetria possibile é pari a mc 78.000 avendo fissato un indice capitaro pari a 150 mc/ab.

L'indice territoriale (It) = mc 78.000/mq 45.850 = 1.9 mc/mq.

La superficie fondiaria, avendo fissato una dotazione di 10 mq/ab. per le strade e una dotazione di 2.5 mc/mq per i parcheggi, é pari a mq 34.350 = mq 40.850 - 5.200 mq - 1300 mq

L'indice di utilizzazione fondiario (If) = mc 78.000/mq 34.350 = 2.0 mc/mq.

La densità territoriale é = 115 ab/Ha.

La densità territoriale prevista per le zone B, C e Cp é in qualche caso inferiore al limite imposto dalla Legge Regionale 14/82 a causa delle tipologie unifamiliari diffuse in zona B ed alla presenza di vani in possesso di non residenti.

ZONA COMMERCIALE-ARTIGIANALE

La zona commerciale-artigianale é individuata in località Collepiano, lungo la superstrada Benevento-Telese-Caianello.

Il P.R.G. ha confermato le iniziative già in corso prevedendo un'area di ampliamento.

ZONA D

La zona industriale é individuata in località TORRE-PALAZZO, in prossimità della Superstrada Benevento-Caianello, lungo la strada di scorrimento veloce Fondo Valle Tammaro.

La superficie é di circa 42 ha.

ZONA E (E1-E2-E3-E4)

Particolare attenzione é stata rivolta alle zone rurali. Infatti un'articolata suddivisione del territorio agricolo comunale, consente la utilizzazione delle aree in funzione soprattutto dei vari vincoli imposti (vincolo archeologico, vincolo idrogeologico).

La zona E é stata divisa in quattro sottozone e in relazione allo stato delle colture si sono valutati i possibili interventi specifici o di settore e gli usi preferenziali, gli usi compatibili o gli usi incompatibili.

La zona agricola E é definita come zona agricola collinare di tutela.

CAPITOLO 6) - STANDARDS

Nell'allegata tavola delle attrezzature e dei servizi sono evidenziati, con varie simbologie, i servizi e le attrezzature (esistenti e di progetto) previsti nel P.R.G..

A) Parcheggi

La superficie complessiva delle aree destinate a parcheggi ammonta a circa 10.500 mq, pari ad una dotazione pro-capite, per i 3865 abitanti che si prevedano al 2002, di 2.7 mq/ab.

Più dettagliatamente le aree destinate a parcheggio sono numerate dal n° 1 al n° 5 per il centro urbano e dal n. 1 al n. 2 per la località Collepiano.

Dalla suddetta superficie complessiva mq 3750 saranno reperite nelle aree C nell'ambito della definizione di P.P. o L.P. (cfr. art. 14 delle Norme di Attuazione).

B) Attrezzature e servizi

La dotazione di servizi di interesse comune e per l'istruzione esistente o in corso di realizzazione nel Comune é stata adeguatamente integrata con 4 aree per complessivi 25.210 mq, pari ad una dotazione pro-capite di oltre 6.5 mq/ab.

C) Verde attrezzato e sport

Nell'ambito del Centro Urbano sono state individuate aree per il verde attrezzato e sport per mq 38.370.

Nella località Collepiano é stata individuata un'area destinata ad attrezzature sportive per mq 7.600.

Nelle immediate vicinanze del centro urbano esiste un'area destinata ad attività sportiva (campo di calcio) per mq 12.000.

DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CAPITOLO I

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

Art. 1 - Indici e parametri

L'utilizzazione delle aree, consentita dallo strumento urbanistico, é regolata dagli indici e dai parametri definiti nei successivi artt.2 e 3 Le destinazioni d'uso del territorio sono le seguenti:

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------|
| - Zona di conservazione | A |
| - Zona di completamento | B |
| - Zona di espansione | C |
| - Zona industriale | D1 |
| - Zona artigianale-commerciale | D2 |
| - Zona edilizia economica e popolare | Cp |
| - Zona attrezzature di interesse comune e per l'istruzione | F1 |
| - Zona per spazi pubblici attrezzati a parco e
per il gioco e lo sport | F2 |
| - Zone agricole | E1, E2, E3, E4 |

Ciascuna zona é destinata nel testo con le lettere sopra indicate e nelle tavole sia con le lettere sia con apposita simbologia indicata in legenda.

Art. 2 - Definizioni degli indici e dei parametri

1) SUPERFICIE TERRITORIALE (St) - E' la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi pubblici o privati di attuazione del P.R.G., ed é, pertanto, comprensiva di tutte le aree fondiari destinate da edificazione vera e propria e dalle rimanenti, comprese quelle destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie. Sono da escludere ai fini del suo computo: le aree e gli spazi pubblici che siano già di proprietà e di uso pubblico.

2) SUPERFICIE FONDIARIA (Sf) - E' la superficie di necessaria pertinenza degli edifici, essa é misurata dalla parte residua della superficie territoriale, detratte le aree per le urbanizzazioni primaria e secondaria e le aree già asservite ad una cubatura preesistente.

3) DENSITA' DI POPOLAZIONE TERRITORIALE (Dt) - E' il rapporto in ab/ha fra il numero degli abitanti e l'area della zona di insediamento compreso le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

4) DENSITA' DI POPOLAZIONE FONDIARIA (Df) - E' il rapporto in ab/ha fra il numero di abitanti e l'area pertinente alle abitazioni, comprendente cioé i soli lotti residenziali.

5) DESTINAZIONE D'USO - Per ogni zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.

6) INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (It) - E' il rapporto mc/mq fra il volume, come definito successivamente, realizzato in una unità di superficie territoriale e la superficie della zona stessa.

7) INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO (If) - E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area edificabile del lotto residenziale da edificare, escluse le sedi viarie, anche se private o da cedere al Comune, e le aree per gli spazi pubblici.

8) SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (Sm.) - Definisce, per ciascuna zona omogenea, l'area minima richiesta per un intervento urbanistico preventivo.

8bis) LOTTO MINIMO (Lmin)-Definisce, per ciascuna zona omogenea, l'area minima richiesta per un singolo intervento edilizio.

9) INDICE DI COPERTURA (Ic) - E' il rapporto tra la superficie coperta o area coperta e la superficie edificabile.

10) AREA COPERTA (Sc) - E' la proiezione orizzontale sul lotto di tutti gli edifici principali ed accessori, compresi i corpi a sbalzo (bow-window), i porticati e le tettoie.

Sono esclusi i balconi ed i cornicioni se hanno sporgenze inferiori a 1.20 m, le pensiline di ingresso se non superano 4-6 mq di superficie, le parti di edificio completamente interrato, le autorimesse interrate per almeno 3/4 della loro altezza lorda purché la copertura sia praticabile ed inserita nelle sistemazioni delle aree esterne.

11) AREA EDIFICABILE - E' la porzione del lotto che é suscettibile di utilizzazione edilizia privata. Essa si ottiene deducendo dall'area totale del lotto:

- le aree pertinenti ad altri edifici esistenti sul lotto;
- le aree che, per vincolo di legge o del P.R.G., sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate ad uso o funzioni di pubblico interesse (strade e relativi vincoli di rispetto, attrezzature e servizi, verde pubblico, ecc.);
- le aree la cui edificabilità é stata trasferita ad altro lotto vicino dello stesso proprietario o ceduto per convenzione (trascritta con atto pubblico) ad un lotto confinante di altro proprietario.

12) INDICE VOLUMETRICO CAPITARIO (Ivc) - E' il volume edilizio medio per abitante.

13) ALTEZZA (h) - L'altezza delle pareti di un edificio non può superare gli eventuali limiti fissati per le singole zone dallo

strumento urbanistico o da particolari norme vigenti in materia sismica, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei strettamente indispensabili e costituiscono una soluzione architettonicamente compiuta. Si intende per parete esterna una parete con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete esterna é la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura (definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura, o in mancanza, dal piano del medesimo terrazzo; per gli edifici coperti a tetto della linea di gronda del tetto, o, se questo ha pendenza superiore al 35%, dai 2/3 della proiezione verticale del tetto). Quando le linee suddette non siano orizzontali si considera la parte scomposta in elementi quadrangolari e triangolari, o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà superare del 20%, né di 2 metri, l'altezza massima consentita.

L'altezza di una parete in ritiro é misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna o, in mancanza, il piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne più vicine.

14) VOLUME (V) - Ai fini del calcolo della volumetria nel rispetto della densità fondiaria (If) si intende per volume costruibile quello compreso tra la superficie esterna delle mura, il livello del perimetro più basso e la parte esterna della copertura (gronde).

Qualora il livello del suolo sia inferiore a quello del pavimento più basso il volume deve essere misurato partendo dal livello del suolo.

15) DISTACCO FRA GLI EDIFICI - E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza dei volumi sempre che balconi, cornicioni e pensiline non superino il limite del precedente comma 10, in caso diverso la distanza va misurata dai punti di massima sporgenza. E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici ed é fissato altresì un minimo assoluto. Le norme relative ai distacchi fra edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti a spazi interni.

16) DISTACCO DAI CONFINI - E' la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza del volume sempre che balconi, cornicioni e pensiline non superino il limite del precedente comma 10, in caso diverso la distanza va misurata dai punti di massima sporgenza e la linea di confine. E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed é fissato altresì un minimo assoluto.

Agli indici ed ai parametri così descritti nel presente articolo si rifanno le prescrizioni del P.R.G. e le richieste di Concessione Edilizia.

ART. 3 - Limiti di distanza dai confini e dalle strade e distacchi tra fabbricati.

I limiti minimi di distanza tra i fabbricati ed i confini di proprietà, sono stabiliti dagli articoli relativi alle varie zone omogenee.

Valgono comunque in tutti i casi i seguenti criteri generali, con le eventuali eccezioni di quanto più specificatamente prescritto per le varie sottozioni.

a) E' prescritta in tutti i casi una distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari all'altezza dell'edificio più alto e in ogni caso non inferiore a ml. 10. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12.

b) Nel caso di pareti di edifici fronteggianti, delle quali una sola finestrata, é ammessa invece la riduzione del limite di distanze fino ai 2/3 dell'altezza dell'edificio più alto, sempre con un minimo assoluto di ml 10, qualora le parti degli edifici

che si fronteggino si sovrappongano per uno sviluppo non superiore a ml 12.

c) Nel caso di pareti di edifici fronteggiantisi, ambedue non finestrate, é ammessa la riduzione del limite di distanza fino a un minimo di ml 3.00 qualora le parti degli edifici che si fronteggiano si sovrappongano per uno sviluppo non superiore a ml 6.00.

d) Nel caso che un fabbricato venga ad essere edificato su un lotto confinante con altri lotti non ancora edificati la relativa distanza dai confini dovrà essere pari ad almeno la metà della distanza minima consentita dalle presenti norme per le varie zone omogenee in relazione all'altezza dell'edificio più alto.

Ciò a meno che il proprietario non presenti, assieme alla domanda per la licenza edilizia, un atto d'obbligo regolarmente trascritto, con il quale il proprietario del lotto confinante si impegni a disporre il suo edificio in modo da assicurare il rispetto della distanza minima consentita dalle presenti norme.

e) I distacchi dovranno essere piantati a verde e sistemati a giardino e non potranno essere esibiti a costruzioni accessorie (anche se interrato) a meno che esse non risultino completamente sotterranee e sopra di esse venga ricostituito l'andamento naturale del terreno e venga realizzata una sistemazione a giardino.

Per tutte le aree ricadenti nel territorio comunale, esterne al centro abitato definito dal Nuovo Codice della Strada, le distan-

ze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o degli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a quelle riportate all'art. 1 del D.P.R. 26/4/93 n° 147, e art. 27 D.P.R. 16/12/92 n° 495.

f) salve le eventuali zone di rispetto, eventualmente indicate nelle tavole del P.R.G. nell'ambito dei nuovi insediamenti corrispondenti alle zone territoriali omogenee C, D ed E ed all'interno del centro abitato definito dal Nuovo Codice della Strada, le distanze minime fra fabbricati tra i quali sono interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici e insediamenti) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml 5 per lato per strade di larghezza inferiore a ml 7;
- ml 7.5 per lato per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml 15;
- ml 10 per lato per strade di larghezza superiore a ml 15. ⁴

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti

commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di P.P. o lottizzazioni convenzionate, con previsioni plano-volumetriche, sempreché tali P.P. o lottizzazioni risultino validi agli effetti dell'art. 8 delle presenti norme e conformi al P.R.G.

Art. 4 - Cortili aperti e chiostrine

Le rientranze dei paramenti dei cortili sono ammesse quando la loro profondità non oltrepassi la metà del lato di essi aperti sul cortile. Negli altri casi di profondità maggiore le rientranze sono equiparate alle chiostrine e devono perciò, agli effetti degli ambienti e delle dimensioni, rispondere alle norme fissate per le chiostrine medesime.

Per i muri di fabbrica in arretramento, rispetto ad uno o più lati di un cortile, sarà consentita una maggiore altezza pari alla profondità dell'arretramento. Se l'arretramento ha inizio prima dell'altezza massima cui possono giungere i corrispondenti lati del cortile, sarà consentita per la parte in arretrato, una ulteriore maggiore altezza pari alla differenza fra quelle effettivamente raggiunte e l'altezza massima alla quale potrebbero portarsi i lati del cortile.

L'area dei cortili si intende netta da quella delle proiezioni orizzontali dei ballatoi e di qualsiasi altra sporgenza sotto gronda, eccedente il ventesimo dell'area totale dei cortili

stessi. Nei cortili aventi un lato aperto verso una strada pubblica é consentita un'altezza di fabbricato corrispondente al doppio della larghezza media del cortile quando il lato aperto sia inferiore alla larghezza media del cortile stesso, purché questa larghezza media non sia inferiore a ml 10 (dieci), e sempreché l'altezza così raggiunta rientri nelle altezze massime ammesse nella zona dalle vigenti disposizioni.

Le ampiezze dei cortili confinanti di case diverse possono essere sommate per costituire insieme lo spazio regolamentare di area a condizione che venga conclusa fra i confinanti, a loro spese, una convenzione legale con l'intervento dell'Autorità Comunale.

La divisione di due o più cortili comuni nel caso che venga stipulata tale convenzione, potrà essere costituita da una cancellata o da un semplice muro di altezza non superiore a ml 2.50. Queste disposizioni non sono applicabili alle chiostrine e cavedei.

Quando si richieda, per destinazione a magazzino, laboratorio ed esercizio pubblico, di coprire un cortile, tale copertura dovrà essere fatta esclusivamente con invetriata ogni qualvolta il cortile abbia una superficie inferiore a mq. 50 e sia assicurata al nuovo locale la rinnovazione naturale ed artificiale dell'area. Quando la superficie del cortile superi 50 mq. potrà essere coperta con altro materiale, purché sia fornita di una

lanterna e vetri avente un'ampiezza uguale almeno al terzo dell'area coperta, e sopraelevata non meno di cm. 50, in modo che nei lati possono aversi delle aperture sufficienti ad areare lo spazio coperto.

E' assolutamente vietato stabilire coperture nei cortili al di sopra di aperture praticate per areare ed illuminare ambienti destinati ad abitazione, cucine, latrine, stalle, etc...

L'altezza dei muri perimetrali che limitano i cortili coperti si computa a partire dal locale più basso illuminato dal cortile, alla sommità delle cornici di coronamento dei muri perimetrali stessi.

CHIOSTRINE

L'area libera deve risultare maggiore o uguale $1/8$ della somma delle superfici dei muri che la circondano. La normale condotta fra una finestra e il muro opposto deve essere di m. 3 se la chiostrina non supera i m. 12 di altezza, di m. 4 se l'altezza supera i m. 18.

Sulle chiostrine non possono affacciare ambienti abitabili ma solo scale e ambienti di servizio e accessori quali bagni e corridoi di disimpegno.

CAVEDI E CANNE DI VENTILAZIONE

Sono ammessi per areare locali di servizio nei modo e con le limitazioni di cui all'art. 1 riguardante i criteri di abitabilità. La superficie libera dei cavedi, non dovrà essere inferiore a mq. 1.20 se ventilati naturalmente; le canne di ventilazione saranno necessariamente fornite dagli apparecchi meccanici di aspirazione. Sia i cavedi che le canne di ventilazione saranno consentiti previa constatazione della efficienza degli stessi nei confronti della loro funzione da accertarsi in sede di permesso di abitabilità.

Art. 5 - Parcheggi e rimesse private

Tutti i nuovi edifici dovranno, nel rispetto dell'art. 18 della legge n. 765 del 6/8/1967, essere progettati in modo tale che risulti efficacemente soddisfatta la disponibilità di parcheggi e rimesse all'interno del lotto pertinente nella misura minima di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

Art. 6 -Indici volumetrici di utilizzazione

ALTEZZE E NUMERO DEI PIANI

N° piani fuori terra	Altezza massima
1	ml. 4.5
2	ml. 7.5
3	ml. 10.50

Per le varie sottozone gli indici di edificazione sono stabiliti dai relativi articoli delle presenti norme.

La superficie territoriale sarà calcolata sull'intera superficie della zona omogenea.

Art. 7 - Lottizzazioni e piani di esecuzione convenzionati

Agli effetti di quanto riguarda il rilascio di concessioni edilizie deve intendersi come "lottizzazione" qualsiasi utilizzazione del suolo comunale che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, preveda la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a scopo residenziale, turistico o industriale o misto, e conseguentemente comporti l'esigenza di predisporre le opere di urbanizzazione per le necessità primarie e secondarie dell'insediamento. Sono confermate, e conservano validità ed efficacia ai soli effetti degli impegni e degli oneri assunti mediante la convenzione o l'atto d'obbligo le lottizzazioni per le quali sia

intervenuta l'autorizzazione del Consiglio Comunale, approvata nei modi e forme di legge, avente data anteriore al 20/3/1982. Sia nelle aree in cui lo strumento urbanistico generale subordina l'edificazione alla preventiva autorizzazione dei Piani attuativi, sia nelle restanti aree, i proprietari singoli o riuniti in consorzio, od il Comune nei casi stabiliti dal penultimo ed ultimo comma dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni possono redigere Piani di lottizzazione convenzionata.

La convenzione deve prevedere:

1) la cessione gratuita entro termini stabiliti dalle aree per le opere di urbanizzazione primaria, indicati nell'art. 4 della legge 29 settembre 1944, n. 847, nonché la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria nella misura richiesta dalla legislazione vigente, salvo che gli strumenti urbanistici vigenti nei Comuni non prevedano misure più elevate. 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, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione che all'atto della stipula i lottizzanti corrispondono al Comune una somma comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree;

2) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, nonché di una quota parte di quelle secondarie.

Al comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti alla lottizzazione, nonché all'entità e alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiori agli oneri previsti dalla deliberazione comunale di cui all'art. 1 della deliberazione del Consiglio Regionale n. 119/1 in data 28 luglio 1977.

Nella convenzione devono essere precisati:

- a) le caratteristiche del Piano proposto (volume complessivo costruibile ed indice medio di edificabilità, aree complessive della superficie ad uso privato e ad uso pubblico);
- b) superficie totale delle aree da destinare ad uso pubblico, distinte per destinazione (strade, verde pubblico, ecc);
- c) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la descrizione delle opere da eseguire ed i tempi della loro realizzazione;
- d) periodo di validità del Piano non superiore a 10 anni ed eventuali tempi di attuazione;

e) garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

ELABORATI

Il progetto relativo al Piano di lottizzazione deve essere costituito da:

- a) relazione circa l'entità ed i caratteri dell'intervento;
- b) stralcio del Piano urbanistico generale esistente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate e la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto alle disposizioni del Piano vigente;
- c) estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate o con l'elenco della proprietà comprese nel Piano di lottizzazione;
- d) planimetria quotata dallo stato di fatto almeno in scala 1:500 della zona interessata dal Piano di lottizzazione con l'individuazione delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento, delle presenze naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli di natura idrogeologica e paesaggistica;
- e) relazione geologica particolareggiata nelle aree sottoposte a vincoli idrogeologico;
- f) progetto planovolumetrico almeno in scala 1:500 con l'indica-

zione delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune, nonché con l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere;

g) il progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade ed agli impianti tecnici.

CAPITOLO II

NORMATIVA

Art. 8 - Tavole di Piano Regolatore Generale

La regolamentazione urbanistica del territorio comunale é disciplinata oltre che dalle norme di cui agli artt. precedenti, dalle norme e dalle seguenti tavole:

TAV. 1	Contesto Provinciale	Scala 1:100.000
TAV. 2.1	Stato di Fatto Territorio Comunale	Scala 1: 5.000
TAV. 2.2	Stato di Fatto Territorio Comunale	Scala 1: 5.000
TAV. 3.1	Uso del Suolo e Insediamenti	
	Abitativi	Scala 1: 5.000
TAV. 3.2	Uso del Suolo e Insediamenti	
	Abitativi	Scala 1: 5.000
TAV. 4	Stato di Fatto (Centro Urbano)	Scala 1: 2.000
TAV. 5	Stato di Fatto (Località Collepiano)	Scala 1: 2.000
TAV. 6	Zonizzazione Centro Urbano	Scala 1: 2.000
TAV. 6.1	Zonizzazione Zona Cp	Scala 1: 2.000
TAV. 7	Zonizzazione Località Collepiano	Scala 1: 2.000
TAV. 7.1	Zonizzazione Località Torre Palazzo	Scala 1: 2.000
TAV. 8	Zonizzazione Centro Urbano -	
	Attrezzature, Servizi e Standards	Scala 1: 2.000

TAV. 9	Zonizzazione Località Collepiano - Attrezzature, Servizi e Standards	Scala 1: 2.000
TAV. 10	Zonizzazione	Scala 1: 5.000
TAV. 11	Relazione e Norme di Attuazione	

Il territorio comunale é suddiviso in zone; per ciascuna di esse sono stabiliti precisi limiti alla edificabilità secondo gli artt. seguenti.

Art. 9- Modi di attuazione del P.R.G.

Il P.R.G. si attua nei seguenti modi:

- a) mediante la costruzione delle attrezzature e dei servizi previsti nella tavola 6 con relativa legenda;
- b) mediante la costruzione delle infrastrutture (spazi pubblici e viabilità) individuate nelle tavole 6 e 7 con relativa legenda;
- c) mediante il rilascio delle singole concessioni edilizie;
- d) mediante Piani Particolareggiati o lottizzazioni convenzionate;

I modi di attuazione sono specificati negli artt. seguenti.

Art. 10 - Costruzione delle infrastrutture (spazi pubblici e viabilità)

Nelle tavole 8 e 9 sono individuate una serie di infrastrutture esistenti e di previsioni. E' consentita la realizzazione di tali opere mediante progetti esecutivi, purché non si discostino sostanzialmente dai tracciati e dai contorni indicati nelle tavole.

Art. 11 - Costruzione delle attrezzature e dei servizi

Nelle tavole 8 e 9 sono individuate le aree per le attrezzature e i servizi; é consentita l'edificazione purché rispetti le destinazioni d'uso.

Art. 12 - Rilascio di concessioni edilizie in zone agricole

Si intendono aree agricole tutte le aree presenti nelle tavole 3.1 e 3.2 e contrassegnate con le lettere E1, E2, E3, E4. Le aree E sono classificate "zona agricola" collinare di tutela.

Il rilascio di singole concessioni edilizie é consentito nelle aree E1 ed E2 purché nell'ambito di un volume massimo realizzabile per le residenze così articolato:

- Aree boschive, pascolive ed incolte - 0.003 mc/mq
- Aree seminate ed a frutteto - 0.03 mc/mq
- Aree seminate irrigue con colture pregiate ed orti - 0.05 mc/mq

Nel computo dei volumi abitativi di cui sopra non sono da conteggiarsi: stalle, silos, i magazzini ed i locali per la lavorazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari.

Per tali realizzazioni é consentito un $I_f = 0.10$ mc/mq, con le seguenti modalità:

- a) I volumi da realizzare come pertinenze devono essere collocati al solo piano terra;
- b) é da escludersi dal computo dei volumi un locale che sia adibito ad autorimessa avente un'altezza massima utile di m. 2.60 e una superficie utile non superiore a mq. 25 per ogni alloggio costruibile sul fondo; maggiori superfici determinano volumi da computarsi come pertinenze per le parti eccedenti; autorimesse di maggior altezza vanno computate interamente come pertinenze; inoltre non sono consentite autorimesse su solaio;
- c) i locali per stalle e fienili debbono essere collocati in corpi separati dall'abitazione per motivi di igiene e sicurezza. Gli allevamenti zootecnici possono essere consentiti esclusivamente nelle zone boschive, incolte e pascolive nel rispetto dei seguenti ulteriori limiti: $I_c = 5\%$, Distanza Minima dai confini = m 20.00.

Gli interventi consentiti saranno soggetti alle limitazioni ed eccezioni esplicitate nei commi seguenti.

Nell'ambito dell'uso agricolo sono ammessi solo gli interventi volti a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva. Con l'esclusione della sostituzione degli ordinamenti colturali e della messa a coltura di aree incolte, gli interventi volti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo, nonché l'adeguamento funzionale e la realizzazione ex novo delle residenze agricole e delle relative pertinenze alle seguenti condizioni:

- le concessioni e le autorizzazioni edilizie devono essere assoggettate ad atto d'obbligo unilaterale per quanto attiene il mantenimento della destinazione d'uso agricola, che in ogni caso va trascritta, con vincolo di conservazione al catasto ed alla Conservatoria dei registri immobiliari;
- possono richiedere concessioni o autorizzazioni edilizie gli imprenditori agricoli a titolo principale di cui alla legge 153/75 (ovvero i coltivatori diretti, iscritti da almeno 5 anni allo SCAU e residenti nel Comune da almeno 5 anni;
- il lotto minimo di intervento per le nuove costruzioni non può essere inferiore ad 1 ettaro; in caso di pluralità di particelle catastali, va trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari il vincolo di inedificabilità a favore del Comune (da

riportare su mappe catastali tenute in pubblica visione a cura del Comune) in conseguenza della utilizzazione della edificabilità su di esse, in ogni caso l'asservimento, ai soli fini abitativi dell'imprenditore agricolo a titolo principale, non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc;

- nel volume e nella superficie utile vanno computati anche volume e superficie utile esistenti;

- per gli interventi di nuova costruzione a scopo residenziale agricolo é consentita una superficie utile non superiore a mq 130, che può essere incrementata di mq 30 per ogni componente del nucleo familiare oltre le 4 unità fino a raggiungere una superficie utile massima di 200 mq; l'altezza massima non può essere superiore a mt 7;

- é consentito l'adeguamento funzionale degli alloggi agricoli esistenti nei limiti di superficie utile di cui al comma precedente ed in relazione agli indici di fabbricabilità afferenti, discendenti dalla carta dell'uso agricolo del suolo;

- la realizzazione ex-novo o l'adeguamento delle pertinenze agricole sono consentiti entro il limite di 0.01 mq/mq di rapporto di copertura con un minimo di 20 ed un massimo assoluto di 100 mq coperti e nel limite massimo di 0.10 mc/mq.

Sono altresì consentiti la manutenzione e l'adeguamento tecnologico della rete viaria e delle infrastrutture tecnologiche.

Art. 13 - Interventi nelle zone omogenee A (Zone di conservazione), B (Zone di completamento), C (Zone di espansione), D (Zona industriale),

Gli interventi debbono rispettare le seguenti destinazioni o precisazioni per le singole aree:

ZONA A

Comprende le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Nell'ambito della zona A fino all'approvazione del Piano di Recupero sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria.

Per le zone A già soggette a Piano di Recupero valgono le norme di attuazione dello strumento attuativo.

Le aree libere sono inedificabili; é possibile realizzare i servizi e le attrezzature pubbliche per raggiungere le quantità minime di standards previsti nella zona, depositi e autorimesse a servizio di attività commerciali (ciascun intervento non deve superare la cubatura di 50 m).

Al fine dell'osservanza dei rapporti previsti dal 2° comma dell'art. 3 del D.M. n. 1444 del 2/4/1968 si assume che l'indice capitaro nella zona A é di 110 mc/ab.

Gli interventi previsti devono essere preventivamente trasmessi alla Sovrintendenza Archeologica di Salerno, Avellino e Benevento.

Zona A	Destinazione d'uso:	residenze e servizi
	Norme particolari :	Il rilascio delle singole concessioni edilizie é subordinato alla approvazione del P.d.R.

Zona B - Comprende aree che costituiscono l'attuale tessuto edilizio del centro urbano e di cui si prevede la saturazione mediante l'edificazione delle eventuali aree lebere e la riqualificazione edilizia mediante la sostituzione dei fabbricati preesistenti con altri di miglior livello architettonico e funzionale. L'edificazione avverrà mediante il rilascio di concessioni edilizie conformi al P.R.G. approvato. Sono consentiti gli ampliamenti degli edifici esistenti, a prescindere dall'indice di copertura.

Zona C - Comprende le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi che risultino ancora inedificati o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e di densità stabiliti per le zone B.

Nell'ambito dell'intera zona potranno essere sviluppati i nuovi complessi residenziali secondo gli indici stabiliti dal P.R.G..

L'intera zona é destinata esclusivamente alle residenze, ai relativi servizi ed alle attività commerciali-direzionali.

Nelle zone C il rilascio di singole concessioni edilizie é subordinato alla approvazione dei piani particolareggiati o delle lottizzazioni convenzionate.

In sede di formazione degli strumenti esecutivi occorre reperire all'interno delle zone C le aree per gli standards in misura di mq. 18/ab ripartiti in conformità all'art. 3 del D.M. n° 1444/68.

Alle aree destinate a parcheggio pubblico occorre aggiungere la quota di parcheggi prevista nell'art. 5, comma 1 delle presenti norme.

Le quantità di cui al comma precedente possono essere collocate ai piani interrati o ai piani terra degli edifici residenziali.

St : 40.8 Ha
Dt : 127 ab/ha
It : 1.9 mc/mq
If : 2.5 mt
H max : 10.50 mt. (3 piani)
Sm : intero comparto

Zona D1 Destinazione d'uso: Attività industriale (piccole e medie industrie) attività di trasformazione, servizi e residenze. E' consentita la realizzazione di un alloggio per il custode o l'imprenditore nei limiti di mc. 450.

Norme particolari : Il rilascio delle singole concessioni edilizie é subordinato all'approvazione del Piano degli Insediamenti Produttivi (P.I.P.)
La superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde

pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

It : 3 mc/mq
Ic : 20%
Hmax : 7.50 mt salvo deroga per manufatti speciali

ZONA D2

COMMERCIALE-ARTIGIANALE

Destinazione d'uso: Attività artigianali e commerciali, alberghiere, residenze di servizio. E' consentita la realizzazione di una superficie da destinare a residenza di servizio pari al 50% delle superfici nette destinate ad attività commerciale e artigianale.

Norme particolari : Il rilascio delle concessioni edilizie é subordinato alla approvazione di un P.P. o P.L.

H max : 10.50 mt (3 piani)

Distanze : Tra i fabbricati: 10 mt e non
minore di Hmax/2

Dai confini : 5 mt e non
minore di Hmax/2

If : 3 mc/mq

Ic : 20%

Lotto minimo : 3000 mq

Sm : 10.000 mq ovvero il minor comparto definito dalla viabilità
indicata dal P.R.G.

Gli interventi destinati ad attività alberghiera devono rispettare le seguenti previsioni:

- 70% superfici scoperte da destinare a verde attrezzato;
- 8 mq/posto letto, parcheggi.

If : 1.5 mc/mq

Ic : 25%

Gli interventi destinati ad attività commerciale (servizi, grande distribuzione) devono rispettare le seguenti previsioni:

- 70% delle superfici scoperte da destinare a verde attrezzato;
- per ogni 100 mq di superficie lorda di edifici previsti, deve corrispondere una quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie di cui almeno 40 mq di parcheggio (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge 765/67).

Art. 14 - Standards urbanistici, attrezzature e servizi a livello comunale

Al fine di assicurare una dotazione di spazi pubblici per servizi ed attrezzature aderenti alle diverse situazioni insediative, la dotazione di standard é stata proporzionata in relazione all'entità degli insediamenti residenziali e di progetto.

ZONA F1

Riguarda le aree per attrezzature di interesse comune e per l'istruzione.

Il loro numero e l'estensione é stata verificata a livello comunale e soddisfa ampiamente il fabbisogno.

In particolare é stata individuata un'area per soddisfare il fabbisogno per le attività religiose ai sensi della Legge Regionale n° 9/90.

ZONA F2

Riguarda le aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport.

Gli interventi previsti sono di competenza dell'Amministrazione Comunale.

Nelle aree destinate al gioco sono consentiti interventi da destinare a chioschi per la vendita di bevande, giornali e simili. Tali interventi sono da ritenersi provvisori, sono soggetti a concessione gratuita, possono essere gestiti anche da strutture private.

Art. 15 - Aree vincolate - Fasce di rispetto

Al fine di assicurare la protezione dei Beni Culturali e Ambientali sono stati introdotti dei vincoli di tutela e dei vincoli di inedificabilità, individuati nella tavola 3 (uso del suolo, insediamenti abitativi).

In questa tavola é anche riportato il vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 7 del R.D. n° 3267 del 30/12/1923.

ZONE A VERDE PRIVATO

Comprende aree di particolare pregio a servizio di fabbricati.

Sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e

straordinaria ed ogni altro intervento teso alla conservazione e miglioramento del verde esistente.

ZONE SOTTOPOSTE A TUTELA GEOLOGICA

Comprende le zone E3 ed E4 la cui utilizzazione, ai fini edificatori, é vietata.

Come risulta dalla "Carta della stabilità" tali aree appartengono alle classi di terreno instabili, interessati a frane recenti, a frane antiche.

Si tratta, per i primi, di terreni con scadenti proprietà fisico-meccaniche che in prospettiva di sollecitazioni dinamiche possono evidenziare stati di incipiente instabilità; per i secondi si tratta di aree con frane quiescenti o in atto, aree esondabili e in precario equilibrio geostatico perché limitrofe a corsi d'acqua non regimentati e con fenomeni di intensa erosione o perché situate morfologicamente in posizioni non idonee o perché fanno tenere una probabile perdita di stabilità in prospettiva di sollecitazioni dinamiche. Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti, senza incrementi di volumetria.

AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO PAESISTICO

Comprende le aree di particolare pregio ambientale da sottoporre a tutela, al fine di evitare alterazioni morfologiche e strutturali del paesaggio, evitando tutti quegli interventi che potrebbero creare danni irreversibili o comunque stravolgimenti dei luoghi. Il vincolo é stato imposto tenendo presente tutti gli elementi che concorrono a dare alle singole aree, peculiari caratteristiche paesistiche ed ambientali.

In particolare le aree che interessano il fiume Calore e i torrenti, sono inedificabili per una larghezza rispettivamente di mt 150 e mt 20.00.

AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO ARCHEOLOGICO - INEDIFICABILI

Comprende le aree di notevole pregio ambientale da sottoporre a vincolo di completa inedificabilità.

Tale enibizione riguarda zone che presentano in tutti gli elementi (terreno, vegetazione, strada, tipo di fabbricati) peculiari caratteristiche paesistiche, ambientali e archeologiche, comprese le testimonianze della presenza dell'uomo sul territorio.

In particolare il vincolo di inedificabilità riguarda le aree site in località Massaria Goglia, Pezza Monica, Delle Forche,

Zotti, Ponte Finocchio, Fontana Ruggiero per un raggio di 200 m, secondo le indicazioni grafiche;

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza incremento di volumetria sugli immobili esistenti.

Sono consentite le attività agricole che non modificano irreversibilmente lo stato dei luoghi. Sono vietati i movimenti di terra, la soppressione di alberi di alto fusto, il dissodamento di terreni.

AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO ARCHEOLOGICO - EDIFICABILI

Comprende le aree di notevole pregio ambientale ed archeologico. In tali aree il rilascio delle concessioni edilizie é subordinato al preventivo parere della Soprintendenza Archeologica delle province di Avellino, Benevento e Salerno.

VINCOLO IDROLOGICO E FORESTALE R.D. n° 3267 del 30/12/1923

Comprende le aree sottoposte a vincolo ai sensi del R.D. n° 3267 del 30/12/1923.

Sono consentite le attività agricole tese alla conservazione delle forme culturali esistenti.

I tagli dei boschi, delle piante di alto fusto, dei cespugli, i

movimenti di terra, il dissodamento dei terreni, la realizzazione di edifici rurali, sono sottoposti all'autorizzazione preventiva del competente Ente di cui agli artt. 22 e 23 della L.R. n° 13/87.

Gli interventi edilizi sono disciplinati dagli indici delle zone E.

VINCOLO CIMITERIALE

Ai sensi della Legge Regionale n° 14 del 20/3/1982 sono state individuate le aree ricadenti in una fascia di 100 mt dal perimetro del Cimitero, in cui non sono ammesse inderogabilmente nuove costruzioni.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza incremento di volumetria sugli edifici esistenti.

CAVE

L'esercizio delle attività estrattive é consentito nel rispetto delle leggi statali e regionali e comunque nella salvaguardia dei valori ambientali ed idrogeomorfologici.

Nelle aree interessate ad attività estrattive é consentita la realizzazione di impianti tecnologici e la prima lavorazione.