



Comune di Castiglione del Genovesi (Sa)



PIANO URBANISTICO COMUNALE PIANO PROGRAMMATICO

LEGGI 17.8.1942 N. 1150, D.M. 2.4.1968 N. 1444 LEGGE REGIONALE CAMPANIA 22.12.2004 N. 16
REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO N. 5 DEL 4.8.2011

Elaborato

2

NORME DI ATTUAZIONE

Progettisti:

Prof. arch. Loreto Colombo (Capogruppo)

Dott. ing. Giovanni Melillo

Dott. arch. Giuseppe Giordano

Dott. arch. Cristiano Mauriello (Collaboratore per l'informatizzazione)

Progettisti Aggiornamento 2021:

arch. Nicola Vitolo

ing. Marcellino Vitolo (Collaboratore per l'informatizzazione)

DATA

COMUNICAZIONE ED INTERPRETAZIONE DELLE INFORMAZIONI DEL PIANO STRUTTURALE.

L'art. 11 della L.R. n.16/2004 prevede il carattere flessibile e non assolutamente cogente della pianificazione sovraordinata e concede agli Enti Locali di proporre modificazioni agli strumenti di pianificazione sovraordinati in base a comprovate esigenze relative alle necessità di garantire il raggiungimento di obiettivi di sviluppo economico e sociale e di riequilibrare gli assetti territoriali ed ambientali.

Il Piano Strutturale deve contenere, tra l'altro, gli ambiti di trasformazione, ovvero

... omissis ...

c) *la perimetrazione indicativa delle aree di trasformabilità urbana;*

nel mentre il piano programmatico deve contenere indicando:

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

Pertanto, si precisa che detti ambiti sono rappresentati negli elaborati strutturali con tre perimetri concentrici (buffer) al fine di meglio rappresentare la condizione di perimetrazione indicativa anche al fine di nutrire le intenzioni, e non le arbitrarie aspettative.

INDICE

PARTE PRIMA

CAPO I. GENERALITA	02
CAPO II. DEFINIZIONI PER LA LETTURA E L'APPLICAZIONE DELLE NORME	06
CAPO III. STRUMENTI ATTUATIVI (URBANISTICI E TECNICO-FINANZIARI) DEL P.U.C. STRUMENTI DELLA CONCERTAZIONE. STRUMENTI DI SETTORE	10

PARTE SECONDA. PIANO STRUTTURALE

CAPO IV. DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE	13
CAPO V. ZONE OMOGENEE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE	15
CAPO VI. ZONE OMOGENEE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA	22
CAPO VII. ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE GENERALE	24
CAPO VIII. ZONE NON URBANIZZATE	25
CAPO IX. AREE PUBBLICHE E/O DI USO PUBBLICO. STANDARD URBANISTICI	33
CAPO X. PEREQUAZIONE. COMPENSAZIONE. COMPARTI EDIFICATORI	36
CAPO XI. INTERVENTI SULL'EDILIZIA ESISTENTE	39
CAPO XII. NORME PER IL DECORO URBANO	45
CAPO XIII. FASCE DI RISPETTO	48

PARTE TERZA. PIANO PROGRAMMATICO

CAPO XIV. APPLICAZIONE E FINALITA' DEL PIANO PROGRAMMATICO	52
CAPO XV. DESTINAZIONI, INDICI E RAPPORTI	53
CAPO XVI. STANDARD URBANISTICI	64

PARTE QUARTA. NORME TRANSITORIE E FINALI	66
---	-----------

PARTE PRIMA

CAPO I. GENERALITA'

Art. 1 - Applicazione e finalità del piano.

Il Piano Urbanistico Comunale di Castiglione del Genovesi in ottemperanza agli artt. 3 e 97 della Costituzione ed agli artt. 1 e seguenti della Legge n. 241/1990, persegue lo sviluppo sostenibile del territorio comunale nel rispetto dei principi di efficienza, efficacia, imparzialità, economicità, trasparenza e pubblicità. Si ispira ai principi di semplificazione amministrativa e disciplina l'uso, la valorizzazione e le trasformazioni del territorio comunale ai sensi della Legge n. 1150/1942 e delle Leggi Regionali n. 14/1982 e n. 16/2004.

Ulteriori principi ispiratori sono:

- l'equilibrata distribuzione ed integrazione delle dotazioni territoriali e delle diverse funzioni;
- la strutturazione della forma urbana e dello spazio pubblico;
- la trasformazione in chiave ecologica dell'insediamento;
- la valorizzazione, tutela e, ove necessario, la costruzione del paesaggio e dell'identità;
- l'efficiente equilibrio tra esigenze di trasformazione e sviluppo socio-economico ed esigenze di tutela e valorizzazione dei valori ecologici, ambientali, culturali ed identitari.

Attraverso le presenti norme e le allegate tavole grafiche, fornisce le direttive per l'uso e lo sviluppo del territorio comunale e detta indicazioni e prescrizioni per gli interventi di attuazione.

Art. 2 - Norme generali.

Il PUC, in coerenza con i principi ispiratori, definisce un quadro strategico organizzato in tre obiettivi generali perseguiti con strategie attuate attraverso un insieme di azioni coordinate, agendo con misure ordinarie e/o con il ricorso a progetti strategici:

1. Miglioramento delle qualità ambientale e fruizione delle aree naturali
2. Miglioramento della qualità urbana
3. Sviluppo economico e sviluppo settore turistico, nel rispetto di criteri di sostenibilità ambientale

L'insieme delle linee strategiche trova sintetica rappresentazione negli elaborati del Quadro Strategico e costituisce il riferimento progettuale per l'Amministrazione Comunale al fine di indirizzare gli interventi di recupero, riqualificazione e trasformazione urbana per l'attuazione territoriale delle politiche urbane nei prossimi anni.

Le Disposizioni strutturali di PUC mantengono margini di flessibilità, in relazione alle incertezze previsionali che riguardano le situazioni congiunturali, i finanziamenti e le altre risorse disponibili, i comportamenti dei diversi attori istituzionali e gli esiti dei processi partecipativi degli Enti sovraordinati.

È in questo quadro fluido e dialogico che la componente operativa del PUC individuerà, in coerenza con le indicazioni strutturali, gli ambiti di trasformazione urbanistica da attuare attraverso Piani Urbanistici Attuativi.

Nel territorio comunale, l'uso delle aree edificate, edificabili, non edificabili e comunque destinate è soggetto alle leggi vigenti, alle presenti norme ed agli altri regolamenti comunali non in contrasto con le seguenti disposizioni.

Art. 3 – Articolazione del Piano Urbanistico Comunale

In conformità all'art. 9 del "Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio" della Regione Campania N. 5 del 4.8.2011 e ss.mm.e.i., il Piano Urbanistico Comunale si articola in Piano Strutturale e Piano Programmatico.

Il Piano Strutturale recepisce i contenuti strutturali del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Salerno approvato con delibera del C.P. N. 15 del 30.3.2012 e definisce i contenuti di cui all'art. 9, comma 3, del citato Regolamento regionale di attuazione. Esso resta in vigore a tempo indeterminato e comunque fino all'approvazione del nuovo Piano strutturale.

Il Piano programmatico ha valore di piano operativo e contiene, oltre agli elementi di cui all'art. 3 della legge regionale N. 16/2004, l'ulteriore specificazione delle aree di cui al comma 3 dell'art. 9 del Regolamento regionale di attuazione. Esso indica:

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

Art. 4 - Elaborati del Piano Urbanistico Comunale

Il Piano Urbanistico Comunale di Castiglione del Genovesi è costituito dai seguenti elaborati

1. Relazione;
2. Norme di attuazione;
3. Piano strutturale. Inquadramento territoriale - scala 1: 25.000;
4. Piano strutturale. Stralci del Ptcp. Tavole di analisi;
5. Piano strutturale. Stralci del Ptcp. Tavole di progetto;
6. Piano strutturale. Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Sarno: Pericolosità e Rischio da colata - scala 1:5.000;

7. Piano strutturale. Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Sarno: Pericolosità da frana e Rischio da frana - scala 1:5.000;
8. Piano strutturale. Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Sarno: Pericolosità idraulica - scala 1:5.000;
9. Piano strutturale. Sistema ambientale - scala 1:5.000;
10. Piano strutturale. Carta dei vincoli e della tutela - scala 1: 5.000;
11. Sezioni di censimento - scala 1:10.000;
12. Rete della pubblica illuminazione – scala 1: 2.000;
13. Attrezzature e servizi. Stato attuale. Territorio comunale – scala 1: 5.000;
14. Attrezzature e servizi. Stato attuale. Centro edificato – scala 1: 2.000;
15. Stato di attuazione del PRG – scala 1: 5.000;
16. Piano strutturale. Territorio comunale – scala 1: 5.000;
17. Piano strutturale. Centro edificato – scala 1: 2.000;
18. Piano strutturale. Sovrapposizione del Piano alla Carta della stabilità dei versanti – scala 1:
19. Piano strutturale. Sovrapposizione del Piano alla Zonazione in prospettiva sismica – scala 1:

Fanno parte integrante del piano:

- *le indagini geologico-tecniche di cui all'art. 11 della legge regionale Campania n. 9/83 e ss.mm.ii. e conformi all'Ordinanza LL.PP. n. 3274/03;*
- *la carta dell'uso del suolo ai fini agricoli e delle attività colturali in atto di cui al punto 1.8 Titolo II dell'allegato alla legge regionale Campania n. 14/82;*
- *la Valutazione Ambientale Strategica di cui alla Direttiva europea n. 42/2001 e dell'art. 47 della legge regionale Campania 22.12.2004 n. 16;*
- *Il Piano di zonizzazioni acustica di cui ai D.P.C.M. 1.3.1991 e 14.11.1997 nonché della D.G.R. Campania n. 8758 del 29.12.1995 e delle Linee guida regionali per la redazione dei Piani comunali di Zonizzazione acustica pubblicate nel BURC n. 41 del 15.9.2003;*
- *nonché, ai sensi dell'art. 23, comma 9, della legge regionale Campania 22.12.2004 n. 16, i “piani di settore” riguardanti il territorio comunale di cui al successivo art. 12, ivi inclusi i piani riguardanti le aree naturali protette e i piani relativi alla prevenzione dei rischi derivanti da calamità naturali e al contenimento dei consumi energetici.*

Art. 5 - Carenze cartografiche.

Nel caso di divergenze tra previsioni grafiche e normative prevalgono queste ultime. Pertanto eventuali incompletezze o errori della cartografia relativi allo stato dei luoghi non pregiudicano l'applicazione delle Norme di attuazione.

Art. 6 - Definizione di edificio tradizionale.

Per edificio tradizionale si intende un immobile, comunque destinato, realizzato entro l'anno 1950, a prescindere dall'eventuale vincolo imposto ai sensi della legge n. 1089/39, del D. Lgs 29.10.1999 n. 490/99 e del D. Lgs 22.1.2004 n. 42.

Art. 7 - Definizione di volume precario e/o superfetazione.

Si intendono per "superfetazioni" le parti, in genere di epoca recente, alteranti l'impianto originario dell'edificio e che pertanto non costituiscano ampliamenti organici del medesimo, il cui carattere sia tale da compromettere la tipologia e/o l'aspetto estetico dell'edificio e/o del paesaggio e dell'ambiente circostante. Per analogia, rientrano tra le superfetazioni edilizie tutte le costruzioni improprie, precarie ed accessorie, anche se disgiunte dall'edificio principale, il cui carattere, analogamente, comprometta il decoro del paesaggio e dell'ambiente. Vanno considerate come superfetazioni: le aggiunte incongrue agli edifici residenziali quali tettoie, depositi attrezzi, ricoveri per animali, servizi igienici esterni, baracche e prefabbricati di qualsiasi genere, manufatti privi di rigidità propria costituiti in genere da materiale improprio; i capannoni, depositi e magazzini ottenuti mediante la chiusura di tettoie o mediante la copertura di aree di cortile.

Art. 8 – Conformità del PUC alle norme di tutela e ai piani di settore sovraordinati.

I piani di settore di cui al successivo art. 13 devono essere conformi al PUC. Successivamente alla data di entrata in vigore del PUC i piani di settore non conformi allo stesso devono essere conformati.

Il PUC è conforme:

- *alle Norme generali di salvaguardia del Parco regionale dei Monti Picentini di cui alla deliberazione della G.R. Campania n. 1539 del 24.4.2003 in attuazione della legge regionale 1.9.1993 n. 33, con le allegate planimetrie;*
- *alle norme di tutela dei seguenti Sito di Importanza Comunitaria (S.I.C.) e Zona di Protezione Speciale (Z.P.S.) di cui alla Direttiva CEE n. 409/1979 recepita col D.P.R. 8.9.1997 n. 357 ("Regolamento recante attuazione della Direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche"): IT8050027 – SIC Monte Mai e Monte Monna; IT8040021 – ZPS Monti Picentini;*
- *al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino Destra Sele approvato con D.G.R.C. n.563 del 29.10.2011 pubblicata nel B.U.R.C. n. 74 del 5.12.2011.*

CAPO II

DEFINIZIONI PER LA LETTURA E L' APPLICAZIONE DELLE NORME

Art. 9 - Parametri e indicatori.

I parametri e gli indicatori per l'applicazione delle presenti Norme sono così definiti:

Superficie territoriale (S_t). E' la superficie totale di una zona omogenea, sottoposta ad un Piano Urbanistico Attuativo, ad un Permesso di costruire convenzionato ovvero ad un Programma concertato, misurata in mq oppure in ha. Comprende tutte le aree tra esse contigue o non contigue destinate all'edificazione, le aree per strade e spazi pubblici o di uso pubblico e comunque tutte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Ad essa si applica l'*Indice di fabbricabilità territoriale* (I_t).

Indice di fabbricazione (densità esistente) territoriale (I_t). E' il rapporto tra il volume esistente nella zona omogenea edificata e la sua S_t . Si misura in mc/mq.

Indice di fabbricabilità (densità di progetto) territoriale (I_t). E' il rapporto tra il volume massimo edificabile nella zona omogenea e la sua S_t . Si misura in mc/mq.

Superficie fondiaria (S_f). E' la superficie edificata o destinata all'edificazione e si ottiene dalla S_t sottraendo le superfici per la circolazione, la sosta, le attrezzature pubbliche esistenti e di progetto. Si divide in S_f utilizzata e in S_f libera. Ad essa si applica l'*Indice di fabbricabilità fondiaria* (I_f).

Indice di fabbricazione (densità esistente) fondiaria (I_f). E' il rapporto tra il volume esistente nella zona omogenea edificata e la sua S_f . Si misura in mc/mq.

Indice di fabbricabilità (densità di progetto) fondiaria (I_f). E' il rapporto tra il volume massimo edificabile nella zona omogenea e l'area edificabile. Si misura in mc/mq.

Superficie coperta (S_c). E' la superficie delimitata dalla proiezione sul terreno del piano di maggior ingombro fuori terra del fabbricato, al netto:

- per i fabbricati con destinazione residenziale, delle parti aggettanti quali, balconi, sporti di gronda e simili, se aventi, rispetto al filo della facciata, un distacco non eccedente m 1,50;

- per i fabbricati con destinazione non residenziale, oltre che delle suddette parti aggettanti, delle superfici occupate da pensiline a sbalzo aperte almeno su tre lati e con lato sporgente di misura inferiore a m 2,00.

In caso di sporti maggiori rispetto a quelli sopraindicati l'intero sporto è computato nella Sc.

Si misura in mq.

Superficie utile lorda di pavimento (Sul). E' è la somma delle superfici di tutti i piani, comprese le eventuali superfici interpiano a soppalco e le scale interne alle unità immobiliari, misurate al lordo delle murature verticali esterne ed interne con le esclusioni di cui alla successive precisazioni.

Ai fini del computo della superficie lorda di pavimento sono esclusi: le superfici esterne orizzontali o inclinate di copertura (terrazze, falde, ecc.); i balconi, con uno sbalzo netto in facciata non eccedente mt 1,50; i terrazzi; i sottotetti, la cui altezza, misurata internamente, sia inferiore a m 2,40 al colmo e m 0,60 all'imposta; i soppalchi la cui altezza interna sia minore di m 1,50; le superfici porticate impraticabili o cedute ad uso pubblico o gravate da servitù perpetua di uso pubblico; le superfici porticate private, anche esterne alla sagoma, purché non eccedano il 15% della SIp complessiva del fabbricato, calcolata al netto delle stesse superfici porticate private, nonché delle altre detrazioni di cui al presente comma; le superfici degli spazi completamente interrati (anche realizzati fuori dal sedime del fabbricato principale) e seminterrati, come piano di servizio (unicamente realizzati al di sotto del fabbricato), purché di altezza interna non superiore a m 2,50; le superfici dei volumi strettamente necessari per consentire l'accesso alle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, di elevazione, televisivo, di parafulmine, ventilazione, e simili), sia interne che esterne al corpo principale e qualora unitariamente partecipino delle caratteristiche architettoniche dell'edificio; gli spazi destinati a parcheggio.

Si misura in mq.

Superficie per le opere di urbanizzazione primaria (Su1). E' la superficie delle aree destinate o da destinare ad urbanizzazione primaria. Sono considerate opere di urbanizzazione primaria: le strade residenziali; gli spazi di sosta o parcheggi; la rete fognaria; la rete idrica; le reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas; la pubblica illuminazione; gli spazi di verde attrezzato; i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio delle reti di telecomunicazione. Si misura in mq.

Superficie per le opere di urbanizzazione secondaria (Su2). E' la superficie delle aree destinate o da destinare ad urbanizzazione secondaria. Sono considerate opere di urbanizzazione secondaria:

gli asili nido e le scuole materne; le scuole dell'obbligo; le strutture e i complessi per l'istruzione superiore; i mercati di quartiere; le delegazioni comunali; le chiese, gli altri edifici per servizi religiosi e connessi ai compiti di istituto (canoniche, oratori,...); gli impianti sportivi di quartiere; le aree verdi di quartiere; i centri sociali, le attrezzature culturali e sanitarie; i cimiteri.

Si misura in mq.

Area di pertinenza. È l'area asservita o da asservire al fabbricato; essa è formata esclusivamente dalle porzioni di terreno (contigue, prive cioè di qualsiasi soluzione di continuità) destinate all'edificazione dal PUC, dai PUA o dagli strumenti di programmazione negoziata. L'area di pertinenza viene considerata tanto per il calcolo del volume e della S_{lp} realizzati o da realizzare, quanto per la verifica del Rapporto di copertura nel caso di intervento diretto. In caso di manufatti edilizi da realizzare su aree comprese in piani attuativi, l'area di pertinenza è individuata - con apposita campitura o con apposito perimetro - negli elaborati grafici dei piani medesimi; il rapporto di pertinenza deve risultare altresì dagli elaborati del Permesso di costruire o dagli allegati alla Denuncia di inizio attività. Le aree e le relative superfici che sono servite per la verifica del rispetto degli Indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria costituiscono le aree di pertinenza delle costruzioni assentite e poi realizzate. Un'area di pertinenza si definisce satura quando le costruzioni realizzate hanno utilizzato il massimo della S_{lp} o del volume consentiti dai rispettivi indici. Le aree di pertinenza fondiaria relative alle costruzioni esistenti o realizzate in attuazione del PUC non potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzazione degli indici se non per saturare l'edificabilità massima concessa, nel caso di utilizzazione parziale della S_{lp}. Il vincolo di pertinenza dura con il durare delle costruzioni.

Rapporto di copertura fondiario (R_{cf}). È il rapporto tra la superficie coperta del fabbricato e l'area di pertinenza. Si misura in mq/mq.

Altezza del fabbricato (H). È la distanza tra la quota media di calpestio esterno (finito) nelle immediate vicinanze del fabbricato e l'estradosso del solaio piano di copertura. Nel caso di coperture a spioventi, se la pendenza delle falde è inferiore o uguale a 15°, alla quota dell'estradosso del solaio piano di copertura si sostituisce la quota della linea di gronda. Se l'inclinazione delle falde è superiore a 15°, l'altezza si misura fino a 1/2 della distanza verticale tra la linea di gronda e quella di colmo del tetto. Sono esclusi dalla verifica i volumi tecnici (corpi scala, torrette di ascensori, camini, impianti tecnologici). Nei casi di terreni in pendio, l'altezza è calcolata dividendo l'area complessiva delle facciate per il perimetro. Si misura in m.

Volume del fabbricato (V_f). E' dato dalla somma dei prodotti della superficie lorda di ciascun piano per la relativa altezza. Si misura in mc.

Il piano seminterrato è un piano con una parte entro terra compresa tra il 25% e il 75% della superficie delle pareti esterne.

Il piano interrato è un piano con più del 75% della superficie delle pareti esterne entro terra.

I piani interrati e seminterrati come sopra definiti non concorrono al volume del fabbricato.

Indice di utilizzazione territoriale (U_t). E' il rapporto tra la Superficie lorda di pavimento (S_{lp}) dei fabbricati e la Superficie territoriale della zona omogenea. Si misura in mq/mq.

Indice di utilizzazione fondiaria (U_f). E' il rapporto tra la superficie lorda di pavimento dei fabbricati (S_{lp}) e la superficie fondiaria della zona omogenea. Si misura in mq/mq.

Distanza tra i fabbricati, Distanza dai confini del lotto, Distanza dal ciglio della strada (D_f , D_c , D_s). Sono rispettivamente le distanze minime, misurate orizzontalmente, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (D_f), dell'edificio dal confine di proprietà (D_c), dell'edificio dal ciglio stradale (D_s).

Le distanze sono misurabili, perpendicolarmente a tutti i fronti del fabbricato, sia in funzione dell'altezza del fabbricato sia in valore assoluto (m).

La distanza dalla strada si intende misurata dal fronte del fabbricato al ciglio della strada stessa ovvero, qualora la strada sia fiancheggiata da marciapiede pubblico, dall'inizio del marciapiede rispetto al lotto edificato o edificabile.

Permeabilità dei suoli. E' il rapporto tra la superficie permeabile in modo profondo e la superficie territoriale di ogni intervento edilizio.

CAPO III
STRUMENTI ESECUTIVI (URBANISTICI E TECNICO-FINANZIARI) DEL
P.U.C.

STRUMENTI DELLA CONCERTAZIONE. STRUMENTI DI SETTORE

Art. 10 - Strumenti esecutivi del P.U.C.

Sono esecutivi del P.U.C. i seguenti strumenti:

I.D. - Intervento diretto mediante il rilascio di permesso di costruire previa approvazione del progetto nei modi di legge e/o previa Denuncia di Inizio Attività e/o versamento degli oneri ai sensi del D.P.R. n. 380/01 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

Ai fini degli interventi indiretti, i seguenti Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) redatti e approvati ai sensi degli artt. 26 e 27 della legge della Regione Campania n. 16/04:

P. P. E. - Piano Particolareggiato di Esecuzione, redatto dall'Amministrazione Comunale ai sensi degli artt. 13 e 14 della L.U. 1150/42 modificata e integrata dalla L. 765/67;

P. di L. - Piano di Lottizzazione Convenzionata, redatto su iniziativa dei privati proprietari o aventi titolo ai sensi dell' art. 28 della L.U. 1150/42 e dell' art. 8 della L. 765/67, per estensioni almeno uguali alla superficie minima lottizzabile prevista dalle Norme di attuazione.

P.E.E.P. - Piano per l' Edilizia Economica e Popolare, redatto ai sensi della L. 167/62.

P.I.P. - Piano per Insediamenti Produttivi, redatto ai sensi dell' art. 27 della L. 865/71 per le zone a destinazione industriale e/o artigianale.

P.I.I. - Programma Integrato di Intervento, ai sensi dell' art. 16 della L. 17.12.1992 n° 179, 1° e 2° comma, e delle leggi della Regione Campania 19.2.1996 n°. 3 e 18.10.2002 n. 26.

P. di R. - Piano di Recupero, redatto ai sensi degli artt. 28 e/o 30 della L. 457/78 integrata dal Capo IV della L. 17.2.92 n° 179.

P.R.U. - Programma di Recupero Urbano, ai sensi dell' art. 11 della L. 4.12.1993 n° 493;

Comparti edificatori – da prevedere e attuare in conformità agli artt. 33 e 34 della legge regionale Campania 22.2.2004 n. 16.

Art. 11 - Strumenti della concertazione, conformi o in variante al P.U.C.

- Contratto di Quartiere, ai sensi del D.M. LL.PP. 22.10.1997.

- Programma di Riquilificazione Urbana per lo Sviluppo Sostenibile del Territorio, ai sensi del D.M. LL.PP. 8.10.1998 n. 1169.

- Progetti approvati mediante Accordi di Programma e Conferenze di Servizi.

- Progetti cofinanziati nell'ambito di P.O.R., P.I.T. e altri Programmi anche europei.

Art. 12 - Indagini geologico-tecniche. Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino Destra Sele.

Tutti gli strumenti urbanistici esecutivi devono essere integrati dalle indagini geologico-tecniche di cui all'art. 14 della L.R. Campania 7.1.1983 n. 9 e ss.mm.ii.. Le fondazioni dei nuovi edifici devono essere progettate in conformità alle indicazioni fornite dalle indagini medesime anche a seguito di ulteriori specifiche indagini in situ.

Tutti gli interventi in attuazione del Piano Urbanistico Comunale e gli strumenti esecutivi dello stesso devono essere conformi alle norme e alle prescrizioni del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino Destra Sele.

Art. 13 - Strumenti comunali di settore per la disciplina territoriale e ambientale.

Devono essere coordinati e coerenti col P.U.C. i seguenti strumenti di settore:

- Programma Urbano dei Parcheggi, redatto e adottato ai sensi dell'art. 3 della L. 24.3.1989 n°. 122.
- Piano Urbano del Traffico, redatto e adottato ai sensi dell'art. 36 del D.Lgs. 30.4.1992 n. 285.
- Zonizzazione acustica del territorio comunale, redatta e adottata come da Deliberazione della G.R. Campania n. 6131 del 20.10.1995 in attuazione dell'art. 2 del D.P.C.M. 1.3.1991 e della "Legge quadro sull'inquinamento acustico" 26.10.1995 n. 447.
- Criteri, requisiti e caratteristiche delle aree per l'insediamento degli impianti di carburanti, redatto e adottato in conformità alla L.R. Campania 29.6.1994 n. 27 modificata dalla L.R. 21.3.1997 n. 10, nonché all'art. 2 del D.Lgs. 11.2.1998 n. 32.
- Strumento comunale di intervento per l'apparato distributivo, redatto e adottato ai sensi dell'art. 13 della L.R. Campania 7.1.2000 n. 1 "Direttive regionali in materia di distribuzione commerciale".
- Piano/i di sviluppo aziendale o interaziendale, vigente/i a seguito di accordo tra il Comune e gli imprenditori agricoli, con durata variabile tra quattro e sei anni, costituito/i da una relazione redatta da un agronomo, che illustra le caratteristiche aziendali, i contenuti e gli obiettivi del piano, e da elaborati grafici. Detto piano stabilisce: il rapporto tra le scelte di programmazione economica e riorganizzazione aziendale e le previsioni dello strumento urbanistico relative alle aree agricole; il rapporto di compatibilità tra le attività produttive agricole e le corrispondenti esigenze di natura edilizia. Il piano può essere modificato in relazione a programmi comunitari, statali, regionali o provinciali, previa autorizzazione comunale.

Art. 14 - Attuazione degli interventi.

Gli interventi edilizi e le opere in genere possono avere attuazione diretta o indiretta.

L'attuazione è diretta quando può avvenire attraverso:

- le tempistiche C.I.L. e S.C.I.A. ai sensi del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.);
- l'autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio ai sensi della legge n. 127/97 e della Circ. Min. LL.PP. n. 1 del 15.7.1997 (G.U. n. 17 del 24.7.1997);
- il Permesso di costruire.

L'attuazione è indiretta quando il rilascio del Permesso di costruire è subordinato all'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo.

Specifici interventi nel campo infrastrutturale, delle attrezzature pubbliche generali e delle attività produttive possono essere attuati a mezzo di Accordi di Programma e/o Conferenze di Servizi ai sensi della vigente legislazione.

PARTE SECONDA. PIANO STRUTTURALE

CAPO IV

DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE

Art. 15 - Articolazione del territorio comunale in zone territoriali omogenee.

Ai sensi del D.I. 2.4.1968 n. 1444 e delle NTA del PTCP, il territorio comunale è diviso in zone territoriali omogenee distinte in: 1. Zone di conservazione e tutela; 2. Zone di riqualificazione; 3: Zone di trasformazione.

Le zone omogenee suddette sono riferite a Macro-aree territoriali di appartenenza caratterizzate rispettivamente da indirizzi e prescrizioni di tutela, di riqualificazione e di trasformabilità.

Sono comprese nella **Macro-area 1 “di tutela e conservazione”**:

la **Zona A** – *Nuclei storici*;

la **Zona Ea**, a verde naturale e produttivo, compresa nella Zona A delle Norme generali di salvaguardia del Parco regionale dei Monti Picentini (*Area di riserva integrale*), distinta nelle

Sottozone:

Ea1 – *Boschi, cespuglieti e pascoli*; **Ea2** – *Seminativi, oliveti, frutteti, castagneti e nocchioletti*; **Ea3** – *Aree pascolive ed incolte*;

la **Zona Eb**, a verde naturale e produttivo, compresa nella Zona B delle Norme generali di salvaguardia del Parco regionale dei Monti Picentini (*Area di riserva generale orientata e di protezione*), distinta nelle **Sottozone**:

Eb1 – *Boschi, cespuglieti e pascoli*; **Eb2** – *Seminativi, oliveti, frutteti, castagneti e nocchioletti*; **Eb3** – *Aree pascolive ed incolte*;

la **Zona Ec**, a verde naturale e produttivo, compresa nella Zona C delle Norme generali di salvaguardia del Parco regionale dei Monti Picentini (*Area di riqualificazione dei centri abitati di promozione e sviluppo economico e sociale*) e circostante alle Zone A, B, C e D del centro edificato, distinta nelle **Sottozone**:

Ec1 – *Boschi, cespuglieti e pascoli*; **Ec2** – *Seminativi, oliveti, frutteti, castagneti e nocchioletti*; **Ec3** – *Aree pascolive ed incolte*;

la **Sottozona En** – *Boschi e pascoli esterni al territorio del Parco regionale dei Monti Picentini*.

Sono comprese nella **Macro-area 2 “di riqualificazione”**:

la **Zona B** – *Residenziale saturo di riqualificazione*;

la **Zona E**, comprendente le aree a vegetazione naturale e produttiva esterne al territorio del Parco regionale dei Monti Picentini, suddivisa nelle **Sottozone**:

Eo – *Aree agricole ordinarie*; **Ep** – *Agricola urbana e periurbana*;

la **Zona F1** per attrezzature e servizi di interesse generale esistenti, distinta in: **Sottozona F1.1** – *Uffici comunali*; **Sottozona F1.2** – *Campo sportivo*; **Sottozona F1.3** – *Cimitero*; **Sottozona F1.4** – *Impianti tecnici (Depuratore)*.

Sono comprese nella **Macro-area 3 “di trasformazione”**:

la **Zona C1** – *Residenziale di progetto*;

la **Zona C2** – *Residenziale turistica di progetto*;

la **Zona D** – *Produzione di beni e servizi di progetto*;

la **Zona F2**, distinta nelle **Sottozone F2.1** – *Complesso polisportivo di progetto* e **F2.2** – *Isola ecologica*;

la **Zona G** – *Turistico ricettiva a rotazione d’uso*.

CAPO V

ZONE OMOGENEE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Art. 16 – Zona A. Nuclei storici.

La zona A coincide con le parti del centro edificato in cui sono tuttora riconoscibili i caratteri tradizionali dei nuclei urbani di impianto medioevale del preappennino campano: il reticolo viario, la morfologia e le tecniche costruttive dell'edilizia, i rapporti tra aree coperte e scoperte e planoaltimetrici.

La zona A è destinata alla conservazione mediante il restauro urbanistico e ambientale.

I singoli edifici possono essere assoggettati, mediante intervento diretto, esclusivamente agli interventi edilizi conservativi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo specificati nel successivo Capo XI.

Nelle aree agricole e/o a giardino comprese nella zona A sono vietati:

- la costruzione di volumi con qualsiasi destinazione;
- la modifica dell'assetto morfologico e idrogeologico;
- gli scavi in prossimità degli apparati radicalari delle specie arboree entro un raggio di 3 m. dal colletto delle piante d'alto fusto esistenti;
- la sostituzione delle essenze vegetali storiche.
- le opere di impermeabilizzazione continue del suolo.

I lavori riguardanti gli edifici eventualmente soggetti a vincolo ai sensi della legge n. 1089/39, del D. Lgs 29.10.1999 n. 490 (Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali) e del D. Lgs 22.1.2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) devono essere preventivamente autorizzati secondo le prescritte modalità.

In alternativa all'intervento diretto, il Comune e/o i privati interessati possono includere gli edifici compresi nella Zona A tra gli immobili interessati dagli strumenti di riqualificazione di cui ai precedenti artt. 10 e 11 per ambiti dei nuclei storico o per la loro interezza.

Le pavimentazioni delle strade e degli spazi pubblici e l'arredo urbano sono oggetto di una specifica progettazione coordinata che, nel rispetto dei valori ambientali, deve prevedere l'uso di materiali lapidei idonei e tradizionali.

Nelle aree pertinenziali e/o a giardino annessi agli edifici storici e tradizionali sono vietati:

- la costruzione di volumi con qualsiasi destinazione;
- la modifica dell'assetto morfologico e idrogeologico;
- gli scavi in prossimità degli apparati radicalari delle specie arboree entro un raggio di 3 m. dal colletto delle piante d'alto fusto esistenti;

- le opere di impermeabilizzazione continue del suolo.
- le pavimentazioni impermeabili che rivestano più del 20% dell'intera superficie.

Gli esercizi commerciali, le relative tipologie e superfici sono disciplinati dallo Strumento di Intervento per l' Apparato Distributivo del Commercio adottato dall' Amministrazione Comunale ai sensi della legge regionale n. 1/2000.

La zona A costituisce zona di degrado ai sensi dell'art. 27 della legge 5.8.1978 n. 457.

Strumento esecutivo: I.D. per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo;
P.U.A. e Programmi di riqualificazione di cui agli artt. 10 e 11 per gli interventi estesi ad ambiti delimitati dalla viabilità principale esistente;

Art. 17 - Zona B. Residenziale satura di riqualificazione.

E' costituita dalle aree urbane centrali a tessitura compatta a prevalente destinazione residenziale.

Per gli edifici legittimamente edificati e/o ammessi al condono in conformità alla vigente legislazione sono ammessi, mediante intervento diretto:

- la manutenzione ordinaria e straordinaria; la ristrutturazione edilizia in conformità al T.U. dell'Edilizia (D.P.R. n. 380/01) e alla legge della Regione Campania n. 19/2001 modificata e integrata con DPGR n. 381 dell'11.4.2003 "Regolamento per l' attuazione della legge regionale 28.11.2001 n. 19", nonché alle specifiche norme di cui al successivo Capo XI per gli interventi sull'edilizia esistente;

- il cambio di destinazione anche parziale dall'uso residenziale a quelli elencati nel primo comma.

Non è ammesso il cambio di destinazione per uso residenziale, con esclusione delle destinazioni complementari alle residenze quali depositi, cantinole e garage e comunque dei volumi tecnici di pertinenza residenziale.

Ai fini della riqualificazione urbanistica e del decoro urbano è ammessa, mediante intervento diretto, sempreché l'area in cui ricadono i singoli edifici sia dotata di opere di urbanizzazione primaria, la ristrutturazione edilizia dei fabbricati.

In alternativa all'intervento diretto, il Comune e/o i privati interessati possono comprendere la Zona B, interamente o per parti, in strumenti di riqualificazione di cui al successivo art. 18 e/o in Piani di Recupero ai sensi degli artt. 28 e 30 della legge n. 457/78. Tali strumenti, in aggiunta agli interventi sui singoli edifici, possono prevedere:

- il coordinamento e i tipi di intervento sui singoli edifici per Unità Minime di Intervento;

- l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria, comprese la sistemazione e la pavimentazione stradale;
- le opere di arredo urbano comprendenti: la sistemazione dei marciapiedi; la messa in opera dei corpi illuminanti nel rispetto degli artt. 1, 2, 3, 6 e 14 della legge della Regione Campania n. 12/2002, di cassonetti per siepi e piante decorative; la sistemazione dei percorsi commerciali mediante l'adeguamento delle insegne, delle mostre e delle vetrine in conformità al successivo Capo XI e nel rispetto della legge Regione Campania n. 1/2000;
- per i singoli edifici o per parti di essi, il cambio di destinazione per usi pubblici e/o di interesse pubblico quali:
 - l'istruzione dell'obbligo o superiore;
 - i centri sociali, culturali e di documentazione, le biblioteche.

Sia gli interventi diretti che le prescrizioni dei Piani di Recupero e di riqualificazione devono garantire la conservazione degli edifici tradizionali e degli orti e giardini urbani.

La Zona B costituisce zona di degrado ai sensi dell'art. 27 della legge 5.8.1978 n. 457.

E' ammessa la ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di iniziativa privata o dei Programmi di cui al precedente art. 11, che stabiliscono:

- l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria compresa la viabilità di nuovo impianto e la sistemazione dei percorsi e degli spazi pedonali;
- le aree e i volumi da destinare ai servizi pubblici e di interesse pubblico in conformità al D.I. 2.4.1968 n. 1444 e all'art. 31 delle legge regionale Campania n. 16/204;
- le opere di arredo urbano comprendenti: la sistemazione dei marciapiedi; la messa in opera dei corpi illuminanti nel rispetto degli artt. 1, 2, 3, 6 e 14 della legge della Regione Campania n. 12/2002, di cassonetti per siepi e piante decorative; la sistemazione dei percorsi commerciali mediante l'adeguamento delle insegne, delle mostre e delle vetrine in conformità al successivo Capo XI e nel rispetto della legge Regione Campania n. 1/2000;
- i profili regolatori e le sagome planoaltimetriche dei singoli edifici; le distanze dalle strade e tra i fabbricati.

Sia gli interventi diretti che le prescrizioni dei Piani di Recupero e di riqualificazione devono garantire la conservazione degli edifici tradizionali e degli orti e giardini urbani.

Strumenti esecutivi: I.D. per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia;

P.U.A. e Programmi di riqualificazione di cui al successivo art. 18 per gli interventi estesi ad ambiti delimitati dalla viabilità principale esistente;

Comparti perequati per gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

Art. 18 - Attuazione degli interventi nella Zona A e B.

Gli interventi ammessi nelle Zone omogenee A e B, oltre che mediante P.U.A., possono essere attuati mediante:

- Programmi Integrati di Intervento promossi dal Comune ai sensi della legge n. 179/92 e della L.R. Campania 19.2.1996 n. 3, comprendenti una pluralità di interventi estesi alle opere di urbanizzazione e fondati sul concorso di operatori e risorse finanziarie pubblici e privati;
- Programmi di Riqualificazione urbana e procedure concordate;
- “Società per azioni di Trasformazione Urbana” ai sensi dell’art. 17, comma 59, della legge 15.5.1997 n. 127 e ss. mm. ii. per la progettazione e la realizzazione degli interventi previa acquisizione degli immobili e/o tramite ricorso alle procedure di esproprio da parte del Comune.

Nell’ambito dei suddetti strumenti di recupero e riqualificazione urbana, sempre indipendentemente dalla zona omogenea nella quale sono compresi, é ammesso, per i singoli edifici e comunque mediante gli interventi conservativi, il cambio di destinazione per usi pubblici e/o di interesse pubblico quali:

- l’istruzione dell’obbligo o superiore;
- i centri culturali e di documentazione, le biblioteche.

Art. 19 - Uso delle superfici fondiari scoperte. Ulteriori destinazioni e interventi nella Zona B.

Le superfici scoperte nella Zona B non utilizzate né piantumate alla data di adozione del P.U.C. possono essere destinate ai seguenti usi:

- orti e giardini;
- percorsi pedonali;
- campi per lo sport e il gioco all’aperto con annessi servizi igienici e spogliatoi la cui volumetria deve essere calcolata mediante $I_f \max = mc/mq 0,08$;
- parcheggi anche di uso pubblico previa convenzione tra il Comune e i proprietari o aventi titolo.

Le superfici devono essere idoneamente e totalmente sistemate e attrezzate per il convogliamento della acque piovane nella rete fognaria.

In tutti i casi, almeno il 60% delle superfici scoperte deve essere sistemato con materiali drenanti in modo da garantire la permeabilità del suolo.

Art. 20 - Zone C1. Residenziale di progetto. [Ambito di Trasformabilità P.S.]

E' destinata alla realizzazione dei nuovi alloggi tanto di iniziativa privata quanto di edilizia pubblica e sociale. In ciascuna degli ambiti della Zona C1 rappresentati nei grafici di piano è possibile integrare interventi pubblici e interventi privati, a condizione che, in conformità all'art. 2, comma 4, della legge 28.1.1977 n. 10, la quota di edilizia pubblica e sociale sia pari al massimo al 70% del fabbisogno di edilizia residenziale totale. Il rispetto di detta percentuale massima è facoltativo nei singoli ambiti costituenti la Zona C, ma è obbligatorio sulla superficie totale della Zona stessa.

Le distanze dalle strade e tra i fabbricati sono stabilite dai piani attuativi nel rispetto dei minimi stabiliti dall'art. 9, punto 3, del D.I. 2.4.1968 n. 1444.

All'attuazione delle prescrizioni di piano si provvede mediante perequazione per comparti: l'Indice di fabbricabilità territoriale (It), applicato all'intera superficie territoriale (St), attribuisce uguali diritti edificatori a tutti i proprietari e/o aventi titolo. Gli stessi cedono pro quota al Comune le superfici da destinare all'uso pubblico e concentrano le volumetrie sulla superficie fondiaria nel rispetto delle sagome definite dagli strumenti esecutivi.

Le operazioni di trasferimento volumetrico sono ammesse anche tra ambiti diversi della Zona C1 purché nel rispetto degli indici e dei parametri nonché delle superfici minime da destinare all'uso pubblico.

Sono ammessi scambi compensativi, sia mediante trasferimento di diritti edificatori che mediante cessione al Comune di aree da destinare all'uso pubblico, tra le Zone C1 e C2.

Gli indici, i rapporti e le quote di aree destinate all'uso pubblico da cedere per l'attuazione dei comparti sono stabiliti dal Piano programmatico.

Art. 21 - Edilizia sociale [Ambito di Trasformabilità P.S.]

Nell'ambito della Zona C1 l'edilizia sociale deve garantire l'offerta di alloggi e servizi a coloro che, per ragioni economiche o per l'assenza di un'offerta adeguata, non riescono a soddisfare il proprio bisogno abitativo.

L'edilizia sociale rende disponibili alloggi realizzati in regime pubblico-privato anche a locazione temporanea per un periodo variabile tra 10 e 15 anni

Gli alloggi di edilizia sociale possono essere realizzati:

- dai soggetti pubblici che provvedono direttamente alla costruzione degli alloggi;

- da operatori diversi dal soggetto pubblico che agiscono per conto di quest'ultimo in un dato ambito territoriale di competenza;
- attraverso l'intervento di operatori indipendenti secondo le regole degli enti o soggetti senza scopo di lucro;
- attraverso operatori di mercato legati da un controllo temporaneo con obblighi coerenti con le finalità e le caratteristiche del servizio pubblico.

I complessi di edilizia sociale possono essere suddivisi in due principali tipologie:

- le residenze temporanee, a loro volta articolate in alloggi individuali, residenze collettive;
- gli alloggi individuali destinati alla locazione permanente, prevalentemente per anziani.

I destinatari del servizio possono essere in generale le giovani coppie, gli anziani, i nuclei familiari con figli e comunque le persone in condizioni di instabilità a causa delle dinamiche sociali indotte dalle trasformazioni organizzative del lavoro, dall'irrigidimento del mercato delle abitazioni in locazione o dalle modifiche dell'organizzazione familiare.

Più specificamente:

- i soggetti con necessità di abitazioni temporanee legate a specifici rapporti di lavoro o formazione, quali i lavoratori con contratto a tempo determinato, i lavoratori giovani e gli studenti lavoratori;
- i soggetti con necessità di locazione per periodi determinati per motivi di studio, di cura e/o assistenza quali: stagisti, borsisti, ricercatori, studenti universitari, partecipanti a corsi di formazione o master;
- i soggetti con necessità di abitazioni temporanee derivanti dalla perdita dell'abitazione, in particolare: quelli con sfratto già eseguito o sottoposti a procedura esecutiva di sfratto, anche in coordinamento con le azioni e le misure delineate nella legge 8.2.2007 n. 9 ("Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali"); quelli con rottura del nucleo familiare di provenienza per separazione o divorzio o con bisogno di autonomia; quelli coinvolti in fallimenti immobiliari.

Art. 22 - Zona C2. Residenziale turistica di progetto. [Ambito di Trasformabilità P.S.]

E' destinata alla realizzazione di case di vacanza. E' suddivisa nelle Sottozone C2.1 (Madonnelle) e C2.2 (Zana).

Le distanze dalle strade e tra i fabbricati sono stabilite dai piani attuativi nel rispetto dei minimi stabiliti dall'art. 9, punto 3, del D.I. 2.4.1968 n. 1444.

All'attuazione delle prescrizioni di piano si provvede mediante perequazione per comparti: l'Indice di fabbricabilità territoriale (It), applicato all'intera superficie territoriale (St), attribuisce uguali

diritti edificatori a tutti i proprietari e/o aventi titolo. Gli stessi cedono pro quota al Comune le superfici da destinare all'uso pubblico e concentrano le volumetrie sulla superficie fondiaria nel rispetto delle sagome definite dagli strumenti esecutivi.

Le operazioni di trasferimento volumetrico sono ammesse anche tra ambiti diversi della Zona C2 purché nel rispetto degli indici e dei parametri nonché delle superfici minime da destinare all'uso pubblico.

Sono ammessi scambi compensativi, sia mediante trasferimento di diritti edificatori che mediante cessione al Comune di aree da destinare all'uso pubblico, tra le Zone C1 e C2.

Gli indici, i rapporti e le quote di aree destinate all'uso pubblico da cedere per l'attuazione dei comparti sono stabiliti dal Piano programmatico.

CAPO VI

ZONE OMOGENEE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA

Art. 23 - Attività industriali, artigianali e commerciali esistenti.

Le attività industriali, artigianali e commerciali esistenti devono essere adeguate alle vigenti normative statali, regionali e comunali contro l'inquinamento. Non è consentito lo smaltimento di sostanze gassose, liquide e solide senza i preventivi trattamenti prescritti dalle suddette normative.

E' consentito, purché senza incremento volumetrico, l'adeguamento tecnologico degli impianti anche connesso all'ammodernamento del processo produttivo, ovvero alla sua sostituzione con altro ammissibile secondo i precedenti commi.

Nei singoli complessi sono escluse le residenze, ad eccezione, se esistente, di un alloggio riservato al gestore o al personale di custodia, in conformità alla lett. f) dell'art. 2 della L.R. Campania 6.5.1975 n. 26. E' obbligatoria la dotazione di parcheggi interni nella misura di mq 0,5 per ogni mq di superficie coperta.

E' ammesso, mediante ristrutturazione edilizia, il cambio di destinazione degli edifici dismessi per attività terziarie, commerciali, ricettive e di ristorazione, del tempo libero quali sale per lo spettacolo e convegni, ludoteche, centri di documentazione, alle condizioni stabilite dal precedente secondo comma.

Le attività produttive inquinanti o pericolose e quelle comprese nelle aree boscate e/o a vincolo idrogeologico, purché insediate in edifici legittimamente realizzati e/o sanati per effetto della vigente legislazione, devono essere trasferite nella sottozona D di cui al successivo art. 24.

Parimenti devono essere trasferite nella Zona D gli edifici ad uso produttivo e commerciale, ancorché dismessi, compresi nel Comparti di compensazione di cui al successivo art. 40.

Strumento esecutivo: I.D.

Art. 24 - Zona D. Produzione di beni e servizi. [Ambito di Trasformabilità P.S.]

E' destinata in generale alla piccola industria e all'artigianato e, in particolare, alle attività di trasformazione e commercializzazione del settore agroalimentare; possono essere altresì realizzati: laboratori per la ricerca applicata; sedi di imprese; servizi alle imprese; attività di formazione.

Nella sottozona D é ammesso il trasferimento delle attività attualmente esistenti nelle Zone A e B e comprese nei Comparti di compensazione di cui al successivo art. 40.

Sono obbligatori gli impianti per il trattamento dei residui delle lavorazioni nel rispetto della vigente legislazione.

In relazione all'intera superficie territoriale della zona è obbligatoria la dotazione di aree pubbliche in conformità all'art. 5 punto 1) del D.L. n. 1444/68, mentre all'interno di ciascun lotto la dotazione minima di aree per manovra e parcheggi è pari al 30% della Sf.

La superficie scoperta interna ai singoli lotti non adibita a parcheggio deve essere sistemata a verde con siepi ed essenze di medio e/o alto fusto, che dovranno essere prescritte dallo strumento urbanistico attuativo e alle quali deve conformarsi il progetto redatto per l'autorizzazione dei lavori di costruzione del singolo impianto e comunque almeno il 60% della superficie scoperta deve essere sistemato con materiali drenanti che garantiscano la permeabilità del suolo.

Lungo le strade è obbligatoria la piantumazione di siepi continue ed essenze vegetali di medio e alto fusto.

Ai fini dell'equilibrio del ricarica della falda acquifera, in sede di formazione ed approvazione del Piano Urbanistico Attuativo deve essere garantita la permeabilità del suolo scoperto per una superficie non inferiore al 35% della superficie fondiaria di ogni singolo lotto.

Strumento esecutivo : P.I.P.; P. di L

L'attuazione del P.I.P., oltre che ad iniziativa e cura del Comune, può avvenire, previa procedura di evidenza pubblica, mediante concessione a soggetti privati e/o a capitale misto pubblico/privato, a Società di Trasformazione Urbana, ovvero mediante rinuncia di progetto.

In conformità all'art. 27, 6° comma, della legge n. 865/1971, le superfici fondiarie vengono cedute, per una parte non superiore al 50%, in proprietà e, per la rimanente parte, in diritto di superficie per la durata stabilita dall'art. 27, 7° comma, della stessa legge n. 865/1971.

Se l'attuazione viene a data al concessionario con le modalità stabilite dal terzo comma, l'aggiudicatario realizza le opere di urbanizzazione e cede le superfici fondiarie previa convenzione col Comune nella quale sono stabiliti i prezzi e i canoni da applicare per le cessioni nonché gli oneri delle rispettive parti.

Gli indici, i rapporti e le quote di aree da riservare all'uso pubblico sono stabiliti dal piano programmatico.

Nella Zona D sono realizzabili i volumi derivanti dai crediti compensativi spettanti ai proprietari e/o aventi titolo all'attuazione del Comparti di tipo C e ai proprietari e/o aventi titolo che procedano a loro cura e spese ad interventi di riqualificazione di edifici compresi nella Zona A, di cui al successivo art. 24.

CAPO VII

ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

Art. 25 - Zone F1. Attrezzature e servizi generali pubblici e/o di interesse pubblico esistenti.

Comprende le attrezzature e i servizi pubblici e/o di uso pubblico di scala comunale o sovracomunale. E' distinta nelle seguenti sottozone:

attrezzature e servizi generali esistenti: Sottozona F1.1 - *Uffici comunali*; Sottozona F1.2 - *Campo sportivo*; Sottozona F1.3 - *Cimitero*; Sottozona F1.4 - *Impianti tecnici (Depuratore)*.

attrezzature e servizi generali di progetto: Sottozona F2.1 - *Complesso polisportivo*; Sottozona F2.2 - *Isola ecologica*.

Nelle Zone F1:

- quando non diversamente previsto da progetti già approvati, l'area da adibire a parcheggio è pari almeno al 20% della St; la residua superficie scoperta deve essere sistemata a verde;

- nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, è consentito l'ampliamento volumetrico necessario ai fini dell'adeguamento tecnologico e impiantistico alle normative vigenti.

Strumenti esecutivi: per la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia anche con l'adeguamento tecnologico e impiantistico: I.D.;

Art. 26 - Zona F2. Attrezzature e servizi generali pubblici e/o di interesse pubblico di progetto.

La Zona F2 è distinta nelle Sottozone F2.1, destinata ad impianti sportivi di rilevanza comunale e sovracomunale comprendenti gli eventuali volumi per bar, spogliatoi e servizi igienici, e F2.2, destinata all'Isola ecologica.

Strumenti esecutivi: previa approvazione del/i progetto/i esecutivo/i redatto/i a cura delle Amministrazioni e degli Enti competenti, le procedure della vigente legislazione per le opere pubbliche e di interesse pubblico (Conferenza di Servizi, Accordi di Programma, D.P.R. 18.4.1994 n. 383) ovvero PUA anche di iniziativa privata.

Art. 27 - Zona G. Turistico ricettiva a rotazione d'uso.

Comprende edifici per la ricettività quali alberghi e pensioni con i relativi impianti e servizi secondo le specifiche destinazioni, densità e limiti dimensionali dettagliate dal Piano programmatico.

CAPO VIII

ZONE NON URBANIZZATE

Art. 28 - Aree agricole ed elementi strutturanti la conformazione naturale del territorio.

Comprendono le parti del territorio, sia a vegetazione naturale che coltivate o incolte produttive, individuate nella Carta dell'uso agricolo del suolo che costituisce parte integrante del presente P.U.C.

Tali aree sono caratterizzate morfologicamente dalla presenza di rilevanti elementi naturalistici e paesaggistici e quelle utilizzate a scopi colturali e cioè:

- le zone a vegetazione naturale quali i boschi, prati e pascoli;
- le “zone agricole”, cioè le parti del territorio comunale indicate come Zone Territoriali Omogenee di tipo E ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 del D.I. n. 1444/68;
- i “fondi rustici”, cioè l'insieme, anche discontinuo, dei terreni ricadenti nelle zone agricole di cui alla precedente lett. a), costituenti una stessa azienda agricola o un'unica unità produttiva e interrelati da nesso funzionale tecnico-economico sulla base di piani aziendali predisposti ed approvati;
- le “aziende agricole”, cioè i complessi di beni organizzati dagli operatori o imprenditori agricoli per l'esercizio delle attività sui fondi rustici;
- le “case di abitazione”, cioè i complessi di strutture edilizie organicamente destinate alla residenza dell'operatore agricolo e del proprio nucleo familiare nonché alla dimora dei coadiuvanti o dipendenti;
- gli “annessi rustici”, cioè i complessi di strutture edilizie, anche a carattere associativo, organicamente preordinati alle attività produttive dell'azienda agricola; tra gli annessi rustici sono compresi gli edifici, le costruzioni o i manufatti per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e le industrie forestali, purchè riconducibili, per titolarità proprietaria o fruibilità, all'operatore agricolo e a servizio dell'azienda agricola;
- gli “allevamenti zootecnici”, cioè i complessi di edifici e di strutture, correlati da nesso funzionale e produttivo, ricadenti sul fondo rustico e costituenti con esso l'azienda agricola, nella titolarità o disponibilità dell'operatore agricolo.

Gli impianti serricoli sono disciplinati dalla legge regionale Campania n. 8/1995 e successive modifiche e integrazioni.

In relazione ai caratteri e alle colture prevalenti così come individuate e delimitate nella Carta dell'uso agricolo e delle attività colturali in atto nelle zone non ancora urbanizzate di cui al punto 3 lett. d), Titolo II, dell'Allegato alla legge regionale Campania n. 14/1982, che costituisce parte

integrante del presente P.U.C. e tenuto conto dei vincoli di tutela e/o salvaguardia gravanti su queste parti del territorio comunale, la aree a vegetazione naturale e agricole sono così distinte:

Zone rientranti nel territorio del Parco regionale dei Monti Picentini:

Zona Ea, a verde naturale e produttivo, compresa nella Zona A delle Norme generali di salvaguardia del Parco regionale dei Monti Picentini (*Area di riserva integrale*), alla quale si applicano i divieti e le prescrizioni di cui punto 3.1.0 delle citate Norme generali di salvaguardia di cui all'allegato 5 B alla deliberazione della G.R. Campania N. 1539 del 24.4.2003 pubblicata nel B.U.R.C. N. Speciale del 27.5.2004. E' distinta nelle **Sottozone**:

Ea1 – *Boschi, cespuglieti e pascoli*; **Ea2** – *Seminativi, oliveti, frutteti, castagneti e nocchioletti*; **Ea3** – *Aree pascolive ed incolte*;

Zona Eb, a verde naturale e produttivo, compresa nella Zona B delle Norme generali di salvaguardia del Parco regionale dei Monti Picentini (*Area di riserva generale orientata e di protezione*), alla quale si applicano i divieti e le prescrizioni di cui punto 3.2.0 delle citate Norme generali di salvaguardia. E' distinta nelle **Sottozone**:

Eb1 – *Boschi, cespuglieti e pascoli*; **Eb2** – *Seminativi, oliveti, frutteti, castagneti e nocchioletti*; **Eb3** – *Aree pascolive ed incolte*;

Zona Ec, a verde naturale e produttivo, compresa nella Zona C delle Norme generali di salvaguardia del Parco regionale dei Monti Picentini (*Area di riqualificazione dei centri abitati di promozione e sviluppo economico e sociale*) e circostante alle Zone A, B, C e D del centro edificato, alla quale si applicano i divieti e le prescrizioni di cui punto 3.3.0 delle citate Norme generali di salvaguardia. E' distinta nelle **Sottozone**:

Ec1 – *Boschi, cespuglieti e pascoli*; **Ec2** – *Seminativi, oliveti, frutteti, castagneti e nocchioletti*; **Ec3** – *Aree pascolive ed incolte*;

Le Norme generali di salvaguardia del Parco regionale dei Monti Picentini si intendono qui integralmente riportate.

Ai fini del Piano Strutturale, le singole sottozone sopra dettagliate rientrano nella **Macro-area 1 “di tutela e conservazione”**.

Pertanto sono ammessi, purché in conformità all'Allegato 5B (Norme generali di salvaguardia del Parco regionale dei Monti Picentini) alla Deliberazione della G.R. Campania n. 3312 del 21.11.2003 e al vigente Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino Destra Sele:

- gli interventi, ai fini agricoli e civili, necessari alla realizzazione di impianti per l'approvvigionamento idrico, irriguo e di altri impianti tecnici di modesta entità;
- la manutenzione e/o ristrutturazione delle strade interpoderali esistenti;

- la manutenzione, la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture per la difesa del suolo, di opere di difesa idraulica e simili;
- gli interventi necessari al miglioramento dei beni capaci di consentire il pieno godimento del paesaggio e la sua tutela, quali la manutenzione, la ristrutturazione e la realizzazione di sentieri pedonali, la sistemazione di aree a verde, i rimboschimenti con essenze autoctone, le operazioni di fronda e di potatura;
- gli interventi per il recupero delle caratteristiche tipologiche originarie degli edifici e dei manufatti rurali quali le manutenzioni ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo.

In particolare, in conformità al punto 3.2.7 (*Tutela del patrimonio edilizio e disciplina edilizia*) dell'Allegato 5B (Norme generali di salvaguardia del Parco regionale dei Monti Picentini) alla Deliberazione della G.R. Campania n. 3312 del 21.11.2003,

- nelle Zone Eb è consentito l'adeguamento igienico funzionale delle case rurali esistenti fino al raggiungimento degli indici fondiari stabiliti al punto 1.8 del Titolo II (Direttive e parametri di pianificazione) dell'allegato alla L.R. 14/82 e precisamente:
 - aree boschive, pascolive ed incolte: 0,003 mc/mq;
 - aree seminative ed a frutteto: 0,03 mc/mq;
 - aree ad uso produttivo per l'esclusiva attività zootecnica: 0,05 mc/mq;
 - aree seminative irrigue con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva: 0,05 mc/mq.

Le attrezzature e le pertinenze possono essere incrementate entro il limite del 20% dei volumi esistenti a ciò destinati.

Sono consentite e vengono favorite, secondo gli usi tradizionali, le utilizzazioni e le attività produttive di tipo agro-silvo-pastorale, ivi compresa la realizzazione di piccole strutture strettamente connesse alle attività agricole ed alla commercializzazione di prodotti tipici locali. Le strutture da realizzare non possono superare le dimensioni di mt. 5x6 per essiccatoi e mt. 4x4 per altri usi e non possono essere contigue; comunque in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti. Sono inoltre consentite, tramite il recupero del patrimonio edilizio esistente, nuove attività artigianali, nonché agrituristiche ricettive, purché compatibili con l'equilibrio ambientale e con la capacità di carico dei sistemi naturali.

In ogni caso occorre preventiva autorizzazione della Giunta Regionale che deve pronunciarsi entro 90 giorni dalla data di ricezione della richiesta di autorizzazione.

Sono consentite e vengono favorite e sviluppate le attività agrituristiche e artigianali, purché compatibili con l'equilibrio ambientale e con la capacità di carico dei sistemi naturali, tramite il recupero del patrimonio edilizio esistente mediante opere di manutenzione ordinaria e straordinaria,

restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia da effettuarsi secondo le prescrizioni generali.

E' ammesso l'ampliamento della volumetria esistente entro il massimo del 10% per l'adeguamento igienico, con esclusione degli immobili di valore storico-artistico ed ambientale-paesistico.

E' consentita la recinzione della proprietà private salvaguardando il passaggio della fauna minore; è consentita la continuazione di esercizio dei campeggi organizzati già esistenti nelle aree destinate a tale scopo ed appositamente attrezzate;

- nelle Zone Ec, per le abitazioni e le attività agricole, di produzione e commercializzazione dei prodotti agricoli all'origine e i relativi servizi nonché per le attività integrative di quelle agricole, come quelle ricettive agrituristiche e di *bed and breakfast* con i relativi servizi, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia e di accorpamento dei volumi legittimamente realizzati o sanati ai sensi della vigente legislazione statale e regionale. Tali interventi devono essere effettuati nel rispetto della configurazione naturale dei luoghi, privilegiando l'uso di tecniche naturali e compatibili con i caratteri ambientali. In alcun modo le opere devono alterare l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico del territorio circostante.

Zone E, esterne al territorio del Parco regionale dei Monti Picentini:

E' costituita dalle seguenti Sottozone:

En – *Aree a vegetazione naturale*; **Eo** – *Aree agricole ordinarie*; **Ep** – *Agricola urbana e periurbana*.

Ai fini del Piano Strutturale, la **Sottozona En** rientra nella **Macro-area 1 “di tutela e conservazione”**; le Sottozone Eo ed Ep rientrano nella **Macro-area 2 “di riqualificazione”**.

Sono ammessi interventi, processi e tecniche agronomiche ai fini colturali e produttivi, che non comportino modifiche della configurazione del suolo e dell'assetto idrogeologico.

Le costruzioni esistenti possono essere ampliate, in caso di necessità, fino ad un massimo del 20% della cubatura esistente, entro i limiti conseguibili mediante l'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria fissati dall'art. 1.8 Titolo II dell'Allegato alla L.R. n. 14/82 e purché siano direttamente utilizzate per la documentata conduzione del fondo.

I permessi di costruire vengono rilasciati ai richiedenti nel rispetto dei requisiti di cui all'art. 1.8 dell'Allegato alla L.R. n. 14/82, che stabilisce anche l'accorpabilità, ai fini del conseguimento della volumetria, di aree appartenenti a differenti territori comunali.

Per “operatore o imprenditore agricolo”, a differenza di quanto stabilito dall’ art. 2135 del Codice Civile, si intende, in conformità al D. Lgs. 18.5.2001 n. 228, chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame e attività zootecniche.

Per coltivazione del fondo, per silvicoltura e per allevamento del bestiame si intendono le attività dirette alla cura e allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che utilizzino o possano utilizzare il fondo, il bosco o le acque dolci o salmastre. Si intendono comunque connesse le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione, che abbiano per oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall’allevamento di animali, nonché le attività finalizzate alla fornitura di beni o servizi mediante l’utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell’azienda normalmente impiegate nell’attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione e di ospitalità quali l’agriturismo e il *bed and breakfast*; si considerano imprenditori agricoli le cooperative di imprenditori agricoli e i loro consorzi quando utilizzano, per lo svolgimento delle attività di cui al richiamato art. 2135 del Codice Civile sostituito come già detto, prevalentemente prodotti dei soci, ovvero forniscono prevalentemente ai soci beni e servizi per la cura e lo sviluppo del ciclo biologico.

L’accorpamento di lotti di terreno non confinanti è ammesso per gli imprenditori agricoli a titolo principale a condizione che sull’area asservita venga trascritto, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, il vincolo di inedificabilità a favore del Comune, da riportare successivamente sulla mappa catastale depositata presso l’Ufficio Tecnico Comunale. L’asservimento non può essere consentito per volumi abitabili superiori a 500 mc vxp. Al conseguimento del volume edificabile non concorrono le aree incolte.

Specifici consorzi possono essere istituiti per l’uso pubblico dei percorsi pedonali e ciclabili interni alle aree agricole nonché per la ristorazione e la vendita dei prodotti agricoli. Tali attività sono esercitabili su superfici complessive non inferiori a 10 ha.

Strumenti esecutivi: per le case coloniche e gli impianti annessi: I.D.

Per i programmi aziendali di modifiche, ampliamenti o ristrutturazioni colturali con relative opere e impianti: Piano di sviluppo aziendale o interaziendale.

Interventi di cui ai D. lgs nn. 227 e 228 del 18.5.2001 in attuazione della legge 5.3.2001 n. 57 “Orientamento per la modernizzazione delle attività agricole”.

Art. 29 - Sottozona Ep. Agricola urbana e periurbana.

E' costituita dalle aree inedificate interne e circostanti al tessuto urbano o prossime a manufatti con forte impatto ambientale ed è finalizzata alla tutela degli orti urbani e/o alla conservazione di fasce e di corridoi di protezione a garanzia degli equilibri ecosistemici.

E' vietata la nuova edificazione. Sono ammessi esclusivamente, oltre alle trasformazioni previste dalle disposizioni generali per la zona E di cui al precedente art. 28:

- la realizzazione di opere per la salvaguardia idrogeologica;
- la coltivazione ordinaria del suolo;
- le recinzioni, con esclusione di quelle in cemento, anche con cancellate che devono garantire la trasparenza;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, l'adeguamento statico, sanitario e/o funzionale degli edifici e dei manufatti esistenti.

Sono consentiti gli interventi atti a garantire la conservazione, il ripristino e la valorizzazione:

- delle colture tradizionali nonché delle forme tradizionali di integrazione produttiva tra colture;
- degli assetti poderali;
- dell'assetto della viabilità podereale e interpodereale;
- degli esemplari arborei singoli, in filari o in gruppi, appartenenti alle specie autoctone o tradizionali;
- delle recinzioni o delimitazioni nonché delle opere di protezione dei terreni, dei marginamenti e simili realizzati in forme e con materiali tradizionali.

Gli eventuali incolti per i quali non dovessero verificarsi le condizioni di coltivabilità possono essere sistemati:

- a verde anche con essenze di alto fusto nel rispetto della pedologia locale e dotati di eventuali percorsi pedonali nell'ambito di più generali programmi di riqualificazione finanziabili a mezzo delle disponibilità regionali e comunitarie;
- a parchi per il gioco e le attività all'aria aperta senza realizzazione di volumi;
- a parcheggi purchè realizzati con pavimentazione drenante e/o inerbiti.

Ai fini dell'edificabilità, è ammesso l'accorpamento delle aree comprese nella sottozona Ep, in funzione della coltura in atto, per il conseguimento della volumetria complessiva da realizzare nella zona E.

Strumento esecutivo: I.D.

Art. 30 - Ulteriori prescrizioni per le Aree a vegetazione naturale e agricole.

Nelle suddette Sottozone Ea, Eb, Ec, En, Eo ed Ep non sono ammessi, se non per motivate e indifferibili esigenze, gli interventi che modifichino gli elementi peculiari del paesaggio agrario, quali il deposito anche temporaneo di materiali di risulta, inerti, materiali da costruzione e rifiuti di qualsiasi genere.

E' vietato il tombamento dei tratti a cielo aperto dei canali e dei fossi, mentre per i tratti tombati è sempre ammesso il ripristino della sistemazione a cielo aperto. Lungo i valloni e le incisioni idrografiche naturali, per le profondità di cui al punto 1.7, comma 2°, dell'Allegato alla L.R. Campania n. 14/82, è vietata qualsiasi edificazione o altra opera che comporti l'impermeabilizzazione del suolo. Sono obbligatori gli interventi periodici di rimozione dei materiali di accumulo che possano ostacolare il deflusso delle acque.

Sono obbligatori gli interventi per la mitigazione del rischio idraulico in conformità alle prescrizioni dell'Autorità di Bacino Destra Sele e del vigente Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico redatto ai sensi dell' art. 20 della legge n. 183/89, dell'art. 1 bis della legge n. 365/2000 e dell'art. 5 della L.R. Campania n. 8/94 e del successivo aggiornamento al 30.4.2003. Conseguentemente, la realizzazione di qualsiasi manufatto nelle zone a rischio, anche potenziale, elevato e molto elevato di cui al citato Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, è subordinata all'attuazione degli interventi per la mitigazione del rischio prescritti dal Piano stesso. Le norme del suddetto Piano Stralcio, sia generali che riferite alle diverse zone a rischio idraulico e di frana, si intendono qui integralmente riportate in quanto sovraordinate al P.U.C.

Le nuove costruzioni nelle zone agricole, anche destinabili all'esposizione e alla commercializzazione di prodotti tipici, purchè ammesse secondo i piani e le norme sovraordinati e il precedente articolo 28, sono realizzabili previo accertamento dell'esistenza delle infrastrutture sufficienti quali vie di accesso, elettrodotti e rete idrica, oppure della programmata realizzazione delle stesse da parte dell'amministrazione competente o dell'assunzione di impegno da parte dell'interessato, mediante apposita convenzione, a realizzare le predette opere.

E' ammesso il recupero dei sentieri e la realizzazione lungo gli stessi, purchè ammesse secondo i piani e le norme sovraordinati e il precedente articolo 28, di piazzole arredate di sosta e di belvedere. E' vietato, per un quinquennio, nel rispetto delle norme legislative vigenti, l'utilizzo a fini edificatori dei terreni già destinati ad attività agricole dismesse.

Art. 31 Impianti serricoli.

Nella zona E è ammessa la realizzazione di serre per il conseguimento delle condizioni agronomiche idonee per le colture protette in conformità alla L.R. Campania 24.3.1995 n. 8

modificata e integrata dalla L.R. 21.3.1996 n. 7 con le relative Disposizioni attuative di cui alla deliberazione della G.R. n. 3274 del 30.5.1995.

Per la realizzazione degli impianti serricoli, ai fini della tutela del paesaggio agrario, sono vietate le opere murarie e l'impiego di prefabbricati sopraelevati rispetto al piano di campagna; sono altresì vietate le tecniche di posa in opera che non consentano lo smontaggio degli impianti tale da non comportare l'alterazione permanente dello stato dei luoghi. Pertanto le opere murarie sono consentite solo, entro terra, per l'ancoraggio degli impianti.

La distanza minima delle serre dalle strade pubbliche è di m 10; dai confini è di m 3. L'altezza massima del colmo è di m 5.

Le serre possono essere installate solo nelle zone prive di alberature o ad alberatura rada e per un'occupazione dell'area disponibile non superiore al 60%, assicurando la permanenza di fasce perimetrali non impermeabilizzate per il deflusso o l'assorbimento delle acque.

Sono considerate serre amovibili quelle a ciclo stagionale che si distinguono in:

- strutture a tunnel per la semiforzatura delle colture il cui ciclo colturale è inferiore a sei mesi;
- strutture a tunnel per la coltivazione di determinati prodotti il cui ciclo colturale è superiore a sei mesi.

Art. 32 - Agriturismo e *bed and breakfast*.

Nella Sottozona Ec - mediante il solo recupero conservativo di volumi esistenti e con l'osservanza delle rispettive norme di tutela e regolamentari – e nella Sottozona Eo sono ammessi “gli interventi per favorire l'agriturismo in Campania” ai sensi della L.R. 6.11.2008 n. 15 e ss.mm.ii. entro i limiti indicati dall'art. 3 della legge medesima, nonché gli interventi finalizzati all'attuazione della legge regionale della Campania n. 5/2001 “Disciplina dell'attività di *bed and breakfast*”.

I complessi agrituristici devono rispondere ai requisiti e alla classificazione fissati dalle LL.RR. Campania 15.3.1984 n. 15, 10.5.2001 n. 5 e 24.11.2001 n. 17 e ss.mm.ii.. I fabbricati e le aree attrezzate destinati ad usi agrituristici devono essere adeguati con l'eliminazione delle barriere architettoniche, nel rispetto della normativa vigente in materia, almeno al piano terra.

Lo svolgimento di attività agrituristiche e di *bed and breakfast* non costituisce variazione della destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati, purché le attività stesse comportino l'integrazione del reddito dell'attività agricola.

Strumento esecutivo: I.D.

CAPO IX
AREE PUBBLICHE E/O DI USO PUBBLICO.
STANDARD URBANISTICI

Art. 33 - Standard urbanistici

Ai sensi dell'art. 3 del D.L. 2.4.1968 n°. 1444 e del punto 1.4 dell'Allegato alla L.R. Campania 20.3.1982 n. 14, le zone omogenee A, B, C e D comprendono le aree e gli edifici per attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico destinate alle scuole dell'obbligo, ai servizi sociali, al verde, agli spazi pubblici attrezzati e ai parcheggi, nel rispetto delle quantità minime prescritte e nella misura descritta nella Relazione illustrativa.

I grafici del Piano strutturale riportano le aree destinate a standard urbanistici esterne ai comparti perequati compresi nelle Zone C. Le aree rappresentate nei grafici del Piano strutturale non vengono distinte per specifica destinazione, la quale, fermo restando quanto specificato nel successivo art. 34, viene prescritta dal Piano programmatico.

La realizzazione degli standard urbanistici individuati nelle tavole grafiche di piano che ricadessero in zone "a rischio idraulico potenziale elevato e molto elevato" secondo il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico è subordinata all'attuazione degli interventi per la mitigazione del rischio in conformità alle prescrizioni dell'Autorità di Bacino Destra Sele.

Le aree di parcheggio, di verde attrezzato per il gioco e lo sport e quelle per le attrezzature di interesse comune possono essere realizzate e/o gestite tanto dal Comune e da eventuali altri soggetti sia pubblici che privati; in tale ultimo caso un'apposita convenzione stabilisce, oltre alle modalità di esecuzione delle opere e quelle di esercizio finalizzate all'uso pubblico, le tariffe da praticare per i parcheggi e gli impianti sportivi.

Art. 34 - Destinazioni specifiche delle aree e degli edifici per standard urbanistici.

Le destinazioni specifiche a scuola dell'obbligo, attrezzature di interesse comune - ad eccezione di quelle per il culto - e verde attrezzato delle aree per gli standard urbanistici illustrate nelle tavole delle previsioni di piano nelle scale 1: 5000 (territorio comunale) e 1: 2.000 (centro edificato) non sono vincolanti.

Ciascuna area, ferma restando la destinazione pubblica e/o all'uso pubblico, può essere destinata agli altri usi compresi tra quelli elencati nel precedente comma. E' invece obbligatorio il rispetto della superficie minima per le singole categorie di attrezzature e delle quantità complessivamente elencate nella relazione illustrativa del P.U.C.

Art. 35 - Ulteriori immobili destinabili ad attrezzature di standard.

L'indicazione delle aree destinate ad attrezzature di standard, con la localizzazione individuata nelle tavole di piano e le quantità specificate nelle tabelle contenute nella relazione illustrativa, ha valore prescrittivo.

Ulteriori aree e fabbricati esistenti, sia per iniziativa comunale che di privati, possono essere destinati a funzioni e attività di servizio normate dal D.I. n. 1444/68 per attrezzature sociali, assistenziali, culturali, per il tempo libero e la ricreazione. Tali immobili, al fine dell'allocazione in essi delle attività sopra elencate, devono essere assoggettati a cambio di destinazione d'uso mediante ristrutturazione edilizia o restauro e risanamento conservativo nel caso degli edifici tradizionali.

Art. 36 - Strumenti esecutivi per la realizzazione di attrezzature pubbliche.

La realizzazione delle attrezzature di standard, e cioè delle scuole dell'obbligo, delle attrezzature di interesse comune, del verde attrezzato e dei parcheggi, avviene mediante intervento diretto, ferma restando l'acquisizione delle autorizzazioni prescritte a tutela degli eventuali vincoli esistenti sulle aree interessate.

E' in facoltà dell'Amministrazione Comunale la redazione di piani e di programmi per la distribuzione, il dimensionamento e la realizzazione delle attrezzature di standard che fissino le priorità in funzione delle disponibilità finanziarie pubbliche e private.

Tali piani possono riguardare tanto i diversi tipi di attrezzature quanto le singole categorie (piani dell'edilizia scolastica, piani delle attrezzature di interesse comune, piani del verde e degli spazi pubblici attrezzati, piani dei parcheggi).

Art. 37 - Parcheggi.

Parcheggi pertinenziali. Nelle aree residenziali comprese nelle zone B da assoggettare a ristrutturazione urbanistica, nelle aree di compensazione comprese nei comparti di tipo B di cui al successivo art. 40 e nelle Zone C1 e C2, in aggiunta alle superfici di parcheggio rapportate alla popolazione residente secondo il parametro unitario minimo di 2,5 mq/ab, vanno reperiti ulteriori spazi per la sosta al servizio delle residenze nella misura fissata dall'art. 2 della legge 24.3.1989 n. 122 (1 mq per ogni 10 mc di costruzione). Tali superfici possono essere realizzate negli spazi esterni di pertinenza dei fabbricati ovvero a quota interrata.

Parcheggi pubblici lungo le strade. Le aree di parcheggio attigue alle strade carrabili pubbliche devono essere schermate, rispetto alle strade stesse, con alberature di alto fusto o siepi di altezza minima mt 1,50 idonee al microclima locale.

Parcheggi di relazione. I parcheggi di relazione fanno parte delle zone destinate alle attrezzature e servizi di interesse generale (zone F). Le loro superfici non sono comprese in quelle minime di legge comprese negli standard urbanistici locali.

Art. 38 - Impianti di distribuzione carburanti.

Per tali Impianti si applica il Decreto legislativo 11 febbraio 1998, n. 32 e Legge Regionale n. 7 del 21 aprile 2020 così come modificato dalla legge Regionale n. 11 del 4 giugno 2020.

CAPO X

PEREQUAZIONE. COMPENSAZIONE. COMPARTI EDIFICATORI

Art. 39 – Perequazione e compensazione.

In conformità all'art. 32 della legge regionale 22.12.2004 n. 16 ("Norme sul governo del territorio"), all'art. 12 del Regolamento di attuazione per il Governo del Territorio N. 5 del 4.8.2011 e all'art. 126, comma 3, delle Norme di attuazione del PTCP, l'attuazione del P.U.C. si avvale della perequazione tra Pubblica amministrazione e privati e tra privati come strumento di equa distribuzione dei diritti edificatori e degli obblighi nei confronti del Comune.

La *perequazione urbanistica* è finalizzata all'equa distribuzione dei vantaggi e dei costi prodotti dalla pianificazione.

Il metodo perequativo consiste:

- nell'attribuzione di un diritto edificatorio omogeneo a tutte le aree rientranti in un ambito assoggettato a trasformazione urbanistica;
- nell'individuazione di un'area nella quale dovrà concentrarsi l'edificazione e sulla quale verranno trasferiti tutti i diritti edificatori delle aree comprese nell'ambito;
- nel trasferimento gratuito al Comune delle aree destinate a servizi pubblici.

La perequazione si applica ai *comparti di trasformazione* per l'attuazione delle Zone C (Comparti di tipo A di cui al successivo art. 40). Nel comparto ciascun proprietario o avente titolo cede la stessa quota percentuale di suolo al Comune e utilizza la restante parte per edificare mediante i diritti edificatori assegnati con l'attribuzione dell'Indice di fabbricabilità territoriale all'intera superficie del comparto.

La *compensazione urbanistica* è finalizzata al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale. Avviene mediante il riconoscimento di quantità edificatorie (crediti compensativi) ai soggetti che si impegnano a realizzare interventi di riqualificazione e/o a cedere le aree necessarie per i servizi pubblici o di uso pubblico.

Le aree non destinate all'edificazione privata possono ricevere dall'amministrazione comunale un credito edilizio da utilizzarsi su altra area.

Si distinguono due tipi di compensazione:

- la *compensazione paesaggistico – ambientale*, che può essere utilizzata per conseguire l'obiettivo della rimozione dei manufatti incentivando i privati a conformarsi volontariamente al disegno urbanistico previsto dal piano o ad attuare interventi di riqualificazione/manutenzione urbana. Il "credito edilizio" consiste in un premio volumetrico riconosciuto all'avente titolo su un immobile a seguito della demolizione delle opere incongrue,

dell'eliminazione di elementi alteranti, o, in generale, della realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale (Comparti di tipo B di cui al successivo art. 40);

- la *compensazione espropriativa*, che riconosce all'espropriando, col suo consenso e in sostituzione dell'indennità pecuniaria, un indennizzo consistente nell'attribuzione di un "credito edilizio" utilizzabile in altro sito (Comparti di tipo C di cui al successivo art. 40);

Art. 40 - Tipologie di comparto

Le trasformazioni urbanistiche avvengono mediante le seguenti tipologie di comparto:

Comparti di perequazione: Tipo A):

gli ambiti costituenti le Zone C1 e C2, destinate rispettivamente all'edilizia residenziale e turistica, si attuano mediante comparti di tipo A), per i quali è prescritta l'attribuzione, ai proprietari delle aree e/o agli aventi titolo agli interventi, di diritti edificatori nella misura stabilita dal Piano programmatico, a fronte della cessione al Comune e/o ad altri soggetti pubblici delle aree destinate all'uso pubblico.

Comparti di compensazione: Tipo B1):

ai proprietari dei fabbricati a destinazione produttiva, anche dismessi, e di ruderi compresi nei comparti di questo tipo, o agli aventi titolo agli interventi, che si impegnino alla cessione al Comune delle aree da destinare all'uso pubblico comprese nel comparto e rappresentate nei grafici di piano spettano:

- il trasferimento nella zona D del volume degli edifici a destinazione produttiva esistenti nei comparti con l'incremento volumetrico massimo del 35 % dell'esistente;
- la riconfigurazione con destinazione residenziale dei ruderi esistenti nei comparti con l'incremento volumetrico massimo del 30 % dell'esistente.

Tali interventi sono condizionati dalla cessione al Comune di quote delle aree asservite agli edifici esistenti nei comparti per la destinazione all'uso pubblico. A titolo di incentivo, ai proprietari e/o aventi titolo agli interventi suddetti l'Amministrazione comunale può riconoscere agevolazioni fiscali e/o procedurali e/o l'abbattimento o l'eliminazione degli oneri di urbanizzazione e/o autorizzativi.

Comparti di compensazione: Tipo B2):

ai proprietari dei ruderi compresi nei comparti di questo tipo, o agli aventi titolo agli interventi, che si impegnino alla cessione al Comune delle aree da destinare all'uso pubblico comprese nei

comparti e rappresentate nei grafici di piano spetta la riconfigurazione con destinazione residenziale dei ruderi esistenti con l'incremento volumetrico massimo del 30 % dell'esistente.

Comparti di compensazione: Tipo C)

Ai proprietari o aventi titolo agli interventi che cedano al Comune o ai privati ad esso subentranti le aree a destinazione pubblica di standard o comprese nella Zona F2 spettano diritti edificatori nella Zona D nel rispetto delle relative prescrizioni attuative: all'area da cedere al Comune si applicano gli indici e i parametri stabiliti per la Zona D dal Piano programmatico.

I comparti di compensazione sono identificati nei grafici del Piano strutturale.

Per ogni tipologia, ciascun comparto, coincidente con un'intera Sottozona C1 e con la Sottozona C2.2, è interessato da un unico planovolumetrico al fine di individuare soluzioni progettuali unitarie e organiche.

I proprietari di fabbricati che non dispongano di aree da cedere al Comune o ad altri soggetti pubblici per le finalità specificate nel precedente comma, si obbligano al pagamento del corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare sull'area stessa, determinabile dall'Agenzia del Territorio.

In mancanza dell'accordo per la costituzione e per l'attuazione degli interventi nell'ambito dei singoli comparti il Comune si sostituisce ovvero procede all'esproprio della aree da destinarsi all'uso pubblico.

Compensazione per interventi di riqualificazione.

Ai proprietari, o aventi titolo agli interventi, di edifici storici e tradizionali ovunque localizzati nel territorio comunale, compresi quelli della Zona A, che provvedano a loro cura e spese al risanamento conservativo degli edifici stessi vengono assegnati diritti edificatori commisurati al 35 % v x p del volume dei rispettivi edifici; i diritti edificatori sono utilizzabili nella Zona D nel rispetto delle relative prescrizioni attuative.

Tutti i diritti edificatori sono commerciabili tra privati e/o tra privati e Pubblica amministrazione.

CAPO XI

INTERVENTI SULL'EDILIZIA ESISTENTE

Art. 41 - Interventi ammessi sugli edifici esistenti.

Gli interventi sugli immobili esistenti, da realizzarsi direttamente o mediante strumenti urbanistici esecutivi a seconda dei casi previsti, sono i seguenti:

1. *Manutenzione ordinaria.*

Consiste nell' esecuzione delle opere finalizzate al mantenimento in efficienza delle finiture e degli impianti e mediante eventuali integrazioni.

In particolare riguardano il singolo alloggio le seguenti opere:

- la tinteggiatura e la sostituzione di rivestimenti;
- la sostituzione di pavimenti;
- la riparazione o sostituzione di infissi interni ed esterni - questi ultimi solo se identici per materiale, forma e colore a quelli originari -;
- la riparazione e/o ammodernamento e/o sostituzione - con adeguamento alle normative vigenti - degli impianti igienico-sanitari e tecnologici.

Riguardano l'intero edificio le seguenti opere:

- il rinnovamento degli intonaci e delle tinteggiature esterne;
- la riparazione e/o sostituzione di infissi esterni, grondaie, pluviali, ringhiere e parapetti, canne fumarie e di ventilazione, recinzioni e cancelli;
- la riparazione e/o ammodernamento e/o sostituzione - con adeguamento alle normative vigenti - degli impianti tecnologici condominiali;
- la riparazione dei manti di copertura e dei tetti e, per le falde di questi ultimi, l'integrazione e/o sostituzione degli elementi in cotto;
- la reintegrazione e/o sostituzione delle opere di sistemazione esterna, come le pavimentazioni dei vestiboli, scale, logge, cortili e viali di accesso.

Per gli edifici tradizionali così come definiti al precedente art. 5, gli interventi di manutenzione ordinaria devono garantire la conservazione:

- delle facciate nel loro originario complesso formale;
- delle finiture originarie con i materiali e le relative tecniche esecutive;
- della forma, delle dimensioni, dei materiali e delle tecnologie costruttive degli infissi esterni.

Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono assoggettati ad autorizzazione o a concessione edilizia.

2. *Manutenzione straordinaria.*

Oltre all'esecuzione delle opere descritte nel precedente punto 1, secondo comma, consiste nel rinnovamento di componenti estese dell'edificio, anche per realizzare e/o integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici.

In particolare, riguardano il singolo alloggio le seguenti opere:

- l'adeguamento, il rifacimento o la destinazione di locali esistenti, a servizi igienici o ad impianti tecnologici mancanti, senza che ciò comporti alterazioni delle sagome altimetriche e del volume complessivo dell'edificio; negli edifici tradizionali nessuna delle opere citate deve comportare modificazioni dell'impianto architettonico e/o strutturale;
- la demolizione e/o sostituzione, costruzione di tramezzature;
- l'apertura e chiusura di vani porta interni;
- il consolidamento, risanamento e coibentazione delle strutture verticali e orizzontali.

Oltre all'esecuzione delle opere descritte nel precedente punto 1, 3° comma, riguardano l'intero edificio le seguenti opere:

- il consolidamento e risanamento delle strutture verticali e orizzontali senza aumento del numero dei piani e del volume complessivo dell'edificio;
- il rifacimento dei manti di copertura, il consolidamento dei relativi elementi strutturali nonché la coibentazione termica con il mantenimento delle quote di colmo e di gronda;
- l'installazione di antenne trasmettenti o televisive di dimensioni rilevanti;
- la sostituzione estesa di infissi esterni non riparabili o, se nella zona omogenea A, dissonanti con i caratteri ambientali;
- la realizzazione di pavimentazioni ed altre sistemazioni degli spazi comuni;
- l'integrazione delle ringhiere metalliche di balconi e logge, degli sporti dei balconi;
- la realizzazione e/o lo spostamento di collegamenti verticali interni alle unità immobiliari non tradizionali;
- la realizzazione di muri di sostegno e di contenimento;
- la dotazione dell'edificio di impianto ascensore, di impianto di riscaldamento centralizzato e di canna fumaria.

Per gli edifici tradizionali così come definiti al precedente art. 5, gli interventi di manutenzione straordinaria devono garantire la conservazione:

- delle facciate nel loro originario complesso formale;
- delle finiture originarie con i materiali e le relative tecniche esecutive;
- della forma, delle dimensioni, dei materiali e delle tecnologie costruttive degli infissi esterni.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non sono onerosi. Gli interventi su edifici soggetti a vincolo ex legge n. 1089/39, ex D. Lgs 29.10.1999 n. 490 (Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali) ed ex D. Lgs 22.1.2004 n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) o comunque di interesse storico-architettonico-ambientale non fruiscono della procedura di silenzio-assenso.

3. *Restauro e risanamento conservativo.*

Consiste in un complesso di opere finalizzate alla conservazione degli organismi edilizi tradizionali nel loro impianto tipologico e strutturale, nelle finiture e in ogni altro elemento costruttivo, assicurandone la funzionalità.

Comprende le seguenti opere:

- il consolidamento delle strutture con metodi non invasivi, rispettosi dei materiali tradizionali e degli schemi statici preesistenti;
- l'eliminazione delle superfetazioni e degli elementi alteranti;
- l'integrazione degli elementi costitutivi nel rispetto dei valori formali originari;
- l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti necessari per le esigenze d'uso, purché queste siano compatibili con le caratteristiche dell'edificio.

Possono essere sottoposti a restauro e risanamento conservativo tutti gli edifici soggetti a vincolo ex legge n. 1089/39, ex D. Lgs 29.10.1999 n. 490 (Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali) ed ex D. Lgs 22.1.2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e gli edifici tradizionali così come definiti al precedente art. 5.

Sono assoggettati a manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto del penultimo comma del punto 1 e dell'ultimo comma del punto 2 del presente articolo, nonché a restauro e risanamento conservativo gli edifici rurali costruiti prima del 1950.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono autorizzati con concessione edilizia gratuita.

4. *Ristrutturazione edilizia.*

Consiste nell'insieme delle opere finalizzate alla trasformazione parziale o totale dell'organismo edilizio. Comprende pertanto la trasformazione strutturale, la ricostruzione parziale o totale nel rispetto degli allineamenti esterni preesistenti.

Le opere comprendono il ripristino, la sostituzione e/o l'eliminazione di elementi o parti costitutive dell'edificio, nonché la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti igienico sanitari e tecnologici.

L'altezza utile dei piani abitabili deve essere conforme alla legislazione vigente e al Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale.

L'eventuale incremento di superficie utile già residenziale derivante dalla ristrutturazione edilizia di edifici con altezza interpiano superiore a quella minima consentita dal R.U.E.C. e dalla legislazione vigente deve essere destinato ad usi commerciali e terziari.

5. *Ristrutturazione urbanistica*

La ristrutturazione urbanistica è finalizzata alla trasformazione del tessuto urbanistico-edilizio mediante un nuovo impianto planoaltimetrico anche attraverso la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Gli edifici esistenti, la cui costruzione sia stata completata anche limitatamente alle parti strutturali e purché siano verificate le condizioni di cui al 1° comma del successivo art. 64, possono essere destinati, in tutto o in parte, ad usi commerciali, terziari e parasanitari ivi comprese le funzioni ricettive, assistenziali e riabilitative per anziani e disabili.

Art. 42 – Testo Unico sull'edilizia (D.P.R. n. 380/2001).

Per quanto non specificato nel precedente art. 41 in merito agli interventi edilizi, si rinvia all'art. 3 del T.U. in intestazione (D.P.R. 6.6.2001 n. 380), che, in caso di dubbi interpretativi, prevale sullo stesso art. 41.

Art. 43 - Interventi ammessi nella Zona A e sugli edifici storici e tradizionali.

Le categorie di intervento sugli edifici compresi nella Zona A sono quelle previste, mediante intervento diretto, dalla L.R. Campania n. 26/2002.

Ogni intervento è subordinato alla preventiva verifica, a cura e spese della proprietà, del grado di trasformazione dell'immobile rispetto al modello originario, onde evidenziare i valori tradizionali con opere puntuali di riqualificazione.

Negli edifici per i quali, dalla predetta verifica e dalle analisi storico-critiche, risultasse - a mezzo di un'accurata lettura filologica - che le parti interessate dall'intervento non presentino le caratteristiche originarie, o siano state trasformate e/o alterate in misura superiore al 70%, sono ammessi interventi di trasformazione che non comportino una incompatibilità plano-altimetrica, materiale e formale, con il tessuto urbano circostante e che consentano una razionale fruibilità dell'edificio nel rispetto delle residue parti storiche originarie se permanenti.

Qualora l'edificio risulti parzialmente demolito o desti gravi problemi per la sicurezza di persone e di beni, per cui si renda necessaria una demolizione più o meno estesa, potrà essere inoltrata

apposita istanza, corredata da una relazione asseverata da tecnico abilitato. In tal caso potrà essere effettuata la demolizione e la ricostruzione. Quest'ultima deve essere compatibile, dal punto di vista plano-altimetrico, materiale e formale, con il tessuto urbano circostante e deve rispettare la vigente normativa per le costruzioni in zona sismica.

Al fine dell'esecuzione degli interventi edilizi:

- i rilievi e i progetti devono essere completi di tutti i particolari, compresi quelli costruttivi e decorativi, necessari ad una corretta e completa lettura dell'intervento previsto e devono essere corredati da una dettagliata documentazione fotografica dell'edificio interessato e del suo intorno;
- per le facciate non è ammesso l'uso di materiali e di finiture diversi da quelli tradizionali; le tinteggiature devono rispettare le prescrizioni contenute nel Piano del colore e/o nel Regolamento Edilizio in conformità alla legge regionale Campania n. 26/2002;
- l'installazione, la riparazione e l'adeguamento delle reti ed impianti, nel rispetto di eventuali specifiche normative settoriali, devono essere eseguiti con riguardo alla caratterizzazione storica dell'edificio e tutelando gli arredi di valore documentario.
- La sopradetta disciplina degli interventi si applica sia all'esterno che all'interno dei nuclei urbani. Si intendono quali manufatti di interesse storico e testimoniale anche: i casali e le case coloniche con carattere di edifici tradizionali di cui al precedente art. 5; gli elementi di arredo storici, cippi, monumenti e lapidi, edicole di culto, cisterne, aie, lavatoi, cantine; gli argini, canali, scoli, alvei abbandonati; i relitti di terreno a bosco interclusi nel tessuto urbano consolidato.

Art. 44 - Adeguamento degli edifici alla normativa sismica e al P.S.A.I. del Bacino Destra Sele.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo devono prevedere il miglioramento antisismico delle strutture tradizionali in conformità alla normativa vigente per l'edilizia di valore storico-artistico e ambientale.

Gli interventi su edifici esistenti e quelli di nuova costruzione devono rispettare, anche in materia di altezza e di distanza tra i fabbricati e tra questi e gli spazi pubblici o destinati all'uso pubblico, le norme sismiche vigenti per la zona di appartenenza.

I progetti di tutti i predetti interventi devono rispondere agli obblighi derivanti dall'art. 2 della L.R. Campania 7.1.1983 n. 9 e ss.mm.ii. nonché dall'Ordinanza LL.PP. n. 3274/03.

La progettazione e la realizzazione delle fondazioni degli edifici devono essere conformi alle prescrizioni contenute nella Relazione generale delle Indagini geologico-tecniche che formano parte integrante del P.U.C.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e per gli interventi relativi ad attrezzature pubbliche valgono le prescrizioni generali e specifiche del vigente P.S.A.I. dell'Autorità di Bacino Destra Sele in relazione alla pericolosità e al rischio idraulico secondo quanto prescritto dalle Norme di Attuazione dello stesso P.S.A.I. Tali disposizioni sono sempre prevalenti sul PUC.

Art. 45 – Sottotetti.

La realizzazione e l'uso dei sottotetti sono disciplinati dalla L.R. Campania 28.11.2000 n. 15 con le restrizioni di cui alla legge regionale Campania n. 21/2003.

I locali sottotetto possono essere destinati agli usi turistico-ricettivi del tipo *bed & breakfast* a condizione che siano autonomamente accessibili mediante scale e/o ascensori e che rispettino i requisiti di cui alla legge regionale Campania n. 5 del 10.5.2001 e ss.mm.ii..

CAPO XII

NORME PER IL DECORO URBANO

Art. 46 – Disegno delle facciate per le opere di ristrutturazione edilizia.

Il disegno delle facciate degli edifici da sottoporre a ristrutturazione edilizia deve essere ispirato a criteri di semplicità; deve prevedere la regolare alternanza degli allineamenti di pieni e di vuoti (vani finestra e balconi) e l'uso di infissi in legno o in profilato metallico preverniciato di colore bianco, verde o marrone, con persiane alla napoletana, con la tassativa esclusione dei profilati in alluminio non verniciato e delle tapparelle. I balconi possono essere protetti da parapetti in muratura o da ringhiere in quadrelli in ferro lisci verticali, senza decorazioni, di colore verde, grigio chiaro o nero opaco. Le attintature, in colori uniformi, devono rispettare il Piano del Colore da adottare come integrazione del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale.

Art. 47 - Aggetti dei balconi.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, nelle facciate a distanza non superiore a mt 6 dall' edificio frontistante, l' aggetto dei balconi non può superare i cm 80; negli altri casi non può superare i cm 110 e, comunque, nel rispetto della normativa per le costruzioni in zona sismica.

Art. 48 - Rivestimenti dei tetti a falda.

I tetti a falde degli edifici storici e tradizionali e di quelli compresi nella Zona A:

- devono essere rivestiti con coppi diritti e rovesci di forma e colore tipici;
- nell'ambito dei lavori di manutenzione, ristrutturazione e/o sostituzione dei tetti, i filari di tegole in cotto, per la profondità di un metro a partire dalla linea di gronda, devono essere realizzati, ove possibile, riutilizzando gli elementi originali.

Nelle altre zone i tetti, oltre che con i coppi tipici per forma e colore, possono essere rivestiti con elementi simili purché del colore tradizionale.

Art. 49 - Negozi e vetrine.

In tutti i tipi di intervento sui fabbricati e di rinnovo dei locali al piano terra, la lunghezza e l'altezza delle aperture non devono superare quelle originarie.

Per ciascun esercizio commerciale, mostre e vetrine devono essere contenute all' interno del vano di apertura e non devono sporgere oltre il filo esterno delle aperture dei locali. Per la loro realizzazione sono esclusi l'alluminio e l'acciaio. Sono vietati i rivestimenti in mattoni, in ceramica, in pietra lucidata, in metallo trattato o verniciato in colori contrastanti con l'ambiente.

Art. 50 - Muri di sostegno e recinzioni.

In tutti i tipi di intervento nelle zone edificate, i muri di contenimento o di recinzione devono essere realizzati, per l'intera altezza della muratura, in pietra da taglio ovvero in calcestruzzo armato rivestito in pietra o ad intonaco liscio.

Le recinzioni, quando non completamente in muratura, possono essere sormontate da ringhiere in profilato di ferro tondo o a quadrello - con esclusione dei tubolari di qualsiasi sezione e delle reti elettrosaldate - dipinti nei colori nero opaco, grigio, bianco, verde scuro, marrone.

Nelle aree esterne ai centri edificati, agricole, a bosco e incolte le recinzioni devono essere eseguite in muratura di pietra a vista anche con l'inserimento di cancellate metalliche senza impiego di cemento a vista. L'altezza delle recinzioni non può superare i 2 metri.

Art. 51 - Piano del Colore.

Le attintature degli edifici, delle opere di finitura e delle opere esterne, comprese quelle dei locali a pianoterra, infissi, mostre e vetrine, devono rispettare il piano del colore adottato dall'Amministrazione Comunale, che costituisce parte integrante del Regolamento Urbanistico Edilizio. In conformità alla L.R. Campania N. 26/2002, le zone omogenee A devono essere dotate di specifico Piano del Colore.

Art. 52 - Edicole e chioschi.

La realizzazione delle edicole per giornali è subordinata alla approvazione di un progetto tipo da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 53 - Pavimentazioni e arredo urbano.

Nell'intero centro urbano i marciapiedi devono essere pavimentati con elementi uniformi ad incastro e, laddove la larghezza lo consenta, possono essere delimitati lungo la strada con siepi in cassonetti di graniglia di cemento muniti di drenaggio per l'innaffiamento con interruzioni in corrispondenza delle strisce di attraversamento.

Le strade principali devono essere alberate sui due lati con essenze di alto fusto idonee al microclima locale e distanziate in relazione al diametro massimo della chioma.

I corpi illuminanti, anche del tipo a muro, devono essere scelti in relazione ai caratteri ambientali delle singole zone e posti in sito ad altezza e distanza congrui alla potenza illuminante delle lampade.

La pubblica illuminazione comunale delle zone A è disciplinata dalla legge regionale Campania n. 26/2002; per il restante tessuto urbano consolidato, dalla legge regionale Campania n. 12/2002.

Art. 54 – Produzione energetica alternativa.

Gli elementi e i materiali per la realizzazione degli impianti fotovoltaici di cui all'art. C – 8.1 del RUEC (Titolo quarto, Capitolo III) devono essere approvati dall'Ufficio Tecnico Comunale e devono essere uniformi per ciascuna Zona territoriale omogenea anche per sagoma e colore. I pannelli disposti sui tetti a falda devono seguirne l'inclinazione o essere incorporati nel manto di rivestimento mediante “tegole” o “coppi” solari.

CAPO XIII

FASCE DI RISPETTO

Art. 55 - Fasce di rispetto.

A. Fasce di rispetto delle infrastrutture di trasporto a rete

1. **Delle strade.** Per le strade esterne al centro abitato, in rapporto alla classificazione di cui all'art. 2 del D.Lgs. n°. 285 del 30.4.1992 “Nuovo Codice della Strada”, valgono le fasce di rispetto con le prescrizioni e la profondità, misurata da ciascuno dei cigli della strada, definite dagli artt. 26 e 27 (artt. 16 e 17 del Codice della Strada) del D.P.R. n°. 495 del 16.12.1992 “Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada”.

Per le strade interne al centro abitato e nelle aree specificamente destinate dal presente piano all'insediamento prevalentemente residenziale e ai servizi connessi, in rapporto alla classificazione di cui all'art. 2 del D.Lgs. n°. 285 del 30.4.1992 “Nuovo Codice della Strada”, valgono le fasce di rispetto con le prescrizioni e la profondità, misurata da ciascuno dei cigli della strada, definite dall'art. 28 (art. 18 del Codice della Strada) del D.P.R. n°. 495 del 16.12.1992 “Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada”.

Nelle aree comprese nelle fasce in oggetto o marginali a strade locali, nelle quali siano presenti vegetazioni spontanee o sistemazioni a verde, sono ammissibili esclusivamente, oltre alle trasformazioni previste dalle disposizioni generali della zona E, gli interventi atti a garantire la conservazione, il ripristino e la valorizzazione delle tracce e dei segni sul territorio che testimonino precedenti assetti morfologici e proprietari. Per le sistemazioni a verde vanno obbligatoriamente adottati esemplari arborei, singoli, in filari o in gruppi appartenenti alle specie autoctone o tradizionali.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto possono essere assoggettate ad esproprio essendo al servizio della viabilità e delle relative pertinenze, ivi comprese piste ciclabili, percorsi pedonali, barriere acustiche, sistemazioni a verde, viali e parcheggi alberati etc.

Nelle fasce di rispetto delle strade sono consentiti:

- le recinzioni in conformità alle norme del Codice della Strada;
- gli impianti di distribuzione carburanti secondo quanto stabilito dalle vigenti norme statali e regionali;
- le cabine elettriche, gli impianti e i volumi tecnici limitatamente all'interrato;
- le opere impiantistiche di altezza non superiore a m 1,50;

- le rampe di accesso e le sistemazioni delle aree private a verde o a parcheggio alberato, in ogni caso eseguite con materiali che non impermeabilizzino i suoli.

Fuori dal territorio urbanizzato, nelle fasce di rispetto stradale non sono ammessi depositi e/o esposizioni di merci, anche se a cielo aperto.

All' interno del centro abitato e delle zone edificabili o trasformabili le pertinenze stradali vanno piantumate con alberature di alto fusto. In particolare:

- vanno conservate le caratteristiche dei viali alberati esistenti;
- vanno progettate e realizzate le alberature lungo le strade esistenti senza alberature;
- lungo le strade di progetto va prevista l' alberatura con piante di alto fusto su ambo i lati.

Per le fasce di rispetto delle strade valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:

- a) - i tracciati delle infrastrutture comprese nelle fasce di rispetto e indicati nelle tavole di piano possono essere modificati senza che ciò comporti varianti al P.U.C.;
- b) - all'esterno del centro abitato è obbligatorio l'impianto di barriere vegetali o di fasce verdi polifunzionali al fine di eliminare o ridurre, nei limiti fissati dalle specifiche norme legislative e regolamentari ogni forma di inquinamento, in particolar modo verso le parti del tessuto urbano distanti meno di 150 metri. I sestri d'impianto possono variare a seconda delle funzioni e delle specie introdotte. Le barriere vegetali antirumore e antipolveri devono essere costituite da specie arboree di 1a, 2a e 3a grandezza e da idonee specie arbustive tenendo opportunamente conto della morfologia del terreno e della tipologia costruttiva dell'infrastruttura (in piano, su terrapieno o pensile);
- c) - gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto possono essere assoggettati a ristrutturazione edilizia senza demolizione integrale e ad ampliamento, laddove assentibile, sul lato opposto rispetto all'infrastruttura, nel rispetto delle norme di zona.

Nelle fasce di rispetto comprese nella zona agricola E4 sono ammessi altresì, fatte salve le limitazioni relative agli edifici o manufatti di particolare interesse documentario di cui alla L.R. Campania N. 26/02:

- gli interventi di demolizione con ricostruzione interamente al di fuori delle fasce stesse. In tal caso la ricostruzione avviene a parità di superficie utile e di volume preesistenti, nel rispetto della vigente specifica legislazione regionale, ed è subordinata alla progettazione della riqualificazione ambientale della fascia di rispetto;
- per gli edifici rurali, purché direttamente utilizzati per la conduzione del fondo opportunamente documentata e sempre che i proprietari o aventi titolo siano provvisti dei requisiti fissati dall'art. 1.8 dell'Allegato alla L.R. n. 14/82, è consentito un aumento di volume massimo pari al 10% per

l'adeguamento igienico e tecnologico. Detto ampliamento può essere concesso una sola volta e deve essere realizzato dal lato opposto rispetto alla strada.

Nelle fasce di rispetto delle infrastrutture e dei corpi idrici è ammessa la realizzazione dei percorsi ciclo-pedonali, in conformità al D.M. LL.PP. 30.11.1999 e in ottemperanza all'obbligo stabilito dalla legge 1.8.2003 N. 214.

B. Fasce di rispetto ecologiche

3. ***Del cimitero.*** Le aree circostanti il cimitero, per la profondità di mt 100, in conformità all'art. 1.7, 7^a alinea, dell'Allegato alla L.R. 14.3.1982 n. 14, salve le eventuali riduzioni – anche parziali - legittimamente deliberate e approvate, sono inedificabili. E' ammessa la deroga al vincolo assoluto di inedificabilità per i chioschi destinati alla vendita dei fiori e oggetti sacri secondo quanto previsto dall'art. 338 del T.U.L.S. 27.7.1934 n. 1265 e dalla legge 17.10.1957 n. 983.

L'autorizzazione per i chioschi è limitata nel tempo e viene concessa previa definizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, di un progetto tipo.

Per gli edifici esistenti all'interno della fascia sono ammessi gli interventi di manutenzione e di ristrutturazione edilizia con esclusione dell'incremento della superficie abitabile.

Sono ammessi: i parcheggi pubblici alberati al servizio del cimitero; la coltivazione ordinaria dei fondi; i giardini.

4. ***Delle discariche e degli impianti di depurazione delle acque.*** La fascia di rispetto inedificabile è profonda 100 metri dal perimetro dell'impianto. Per i depuratori, la norma è conforme alla delibera 4.2.1977 del Comitato istituito ai sensi della legge 10.5.1976 N; 319 "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento".

In tali fasce sono ammesse unicamente le piantumazioni e le sistemazioni a verde nonché i parcheggi di servizio agli impianti.

5. ***Degli acquedotti e dei pozzi di captazione delle acque.*** Ai sensi degli artt. 5 e 6 del DPR 236/86 una fascia di 20 metri dalle opere di presa dev'essere adibita esclusivamente alle opere stesse e alle costruzioni di servizio. La fascia deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche.

Le fasce latitanti le condotte idriche, per una profondità di 5 metri per lato, sono assoggettate al regime stabilito dal D.P.R. N. 238/88.

Le fasce circostanti i pozzi di captazione sparsi in esercizio sono soggette, per la profondità di 200 metri, al regime stabilito dal citato D.P.R. N. 238/88.

6. *Dei canali e dei fossi.* In dette fasce sono vietati:

- la nuova edificazione;
- la realizzazione, entro 10 metri, ovvero 50 per le acque pubbliche di cui alle vigenti disposizioni legislative, dai cigli dei canali e dei fossi, di qualsiasi manufatto edilizio puntuale non relativo alla gestione delle dinamiche idrauliche; il deposito permanente o temporaneo di qualsiasi materiale;
- l'alterazione dello stato, della forma, delle dimensioni, della resistenza e della convenienza all'uso degli argini dei canali e dei fossi nonché dei loro accessori;
- l'ingombro totale o parziale dei canali e dei fossi e gli interventi che ostacolino in qualsiasi modo il naturale e libero deflusso delle acque.

Per le acque riconosciute pubbliche ai sensi dell'attuale ordinamento quali fiumi, torrenti, corsi minori naturali quali fossati, rivi e colatori pubblici (T.U. 11.12.1933 n. 1775; art. 822 del Codice Civile; legge n. 36/94; D. Lgs 11.5.1999 n. 152 "Nuovo testo unico sulle acque"; punto 1.7 della legge Regione Campania n. 14/82; legge n. 457/78; Piano Stralcio di Tutela delle Acque dell'Autorità di Bacino del Sarno aggiornato al 30.4.2003), si rinvia alla disciplina prevista dalle richiamate norme legislative ritenendo valida la più restrittiva.

7. *Degli alvei.* In conformità al D. Lgs 11.5.1999 n. 152 e alle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Sarno, nelle fasce profonde 10 metri latitanti i corpi idrici e gli alvei sono consentiti esclusivamente interventi ed opere tese all'attenuazione degli effetti degli eventi di piena, di miglioramento della qualità delle acque, del livello di biodiversità e delle capacità omeostatiche del sistema generale.

7. *Degli elettrodotti e degli impianti per radiotelecomunicazioni.* Per gli elettrodotti si applicano le norme di cui al D.M. 16.1.1991, al D.P.C.M. 23.4.1992 e alla L.R. Campania N. 13/01.

Per gli impianti di radiotelecomunicazione si applica la L.R. Campania N. 14/2001 modificata con la Deliberazione della G.R. Campania n. 26 del 30.5.2003.

8. *Degli impianti di trasporto gas.* L'edificabilità dei terreni circostanti le cabine degli impianti di trasporto gas e compresi nel raggio di 25 m dalle stesse è subordinata al parere vincolante dell'Ente gestore.

PARTE TERZA. PIANO PROGRAMMATICO

CAPO XIV. APPLICAZIONE E FINALITA' DEL PIANO PROGRAMMATICO

Art. 56 - Disposizioni del Piano programmatico.

Ai sensi dell'art. 3 lett. b) della legge regionale N. 16/2004 le disposizioni programmatiche del PUC definiscono gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilancio annuali e pluriennali delle amministrazioni interessate.

Le disposizioni programmatiche sono specificate nel precedente art. 3, comma 2, del Capo I° delle presenti Norme.

Ai sensi dell'art. 9, comma 7, del Regolamento regionale per il Governo del Territorio N. 5/2011 il Piano programmatico del PUC contiene gli atti di programmazione degli interventi di cui all'art. 25 della legge regionale N. 16/2004.

Art. 57 - Durata della validità delle prescrizioni del Piano programmatico.

Le prescrizioni del Piano Programmatico restano in vigore per cinque anni dall'entrata in vigore del PUC, decorsi i quali le stesse possono essere riformate, aggiornate o adeguate nel rispetto delle prescrizioni del Piano Strutturale.

Esso indica:

- f) le destinazioni d'uso;
- g) gli indici fondiari e territoriali;
- h) i parametri edilizi e urbanistici;
- i) gli standard urbanistici;
- j) le attrezzature e i servizi.

CAPO XV. DESTINAZIONI, INDICI E RAPPORTI

Art. 58 - Destinazioni d'uso.

Ai fini dell'applicazione della disciplina d'uso le destinazioni vengono suddivise nei *Gruppi Funzionali omogenei* (Gf) riportati nel prospetto seguente:

a. Residenza (Gf1). Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine, cantine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali.

Sono comprese in questo Gruppo funzionale anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, in uffici con SLP non superiore a mq 150.

b. Settore secondario (Gf2).

Sono comprese in tale Gruppo funzionale le seguenti attività:

- (Gf2.1) Attività industriali e artigianali: attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria.

Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca nonché gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale, in quanto compresi negli immobili che la costituiscono.

- (Gf2.2) Attività artigianale di servizio: sono comprese in questa categoria le attività artigianali di servizio alla casa ed alla persona ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa. Sono escluse da questa categoria le attività insalubri di 1a classe rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34.

- (Gf2.3) Impianti di distribuzione del carburante: per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

c. Settore terziario (Gf3). Attività terziarie di produzione di servizi, ivi comprese le attività ricettive, escluse le attività commerciali elencate alla successiva lettera e (Gf5).

La classificazione per gruppi funzionali del settore terziario è la seguente:

- (Gf3.1) Piccole attività: unità immobiliari aventi $SLP \leq$ mq 250.

- (Gf3.2) Medie attività: unità immobiliari aventi $SLP \geq 250$ e ≤ 1.500 mq.

- (Gf3.3) Grandi attività: unità immobiliari aventi $SLP > 1.500$ mq.

- (Gf3.4) Attività ricettive: alberghi, residence e strutture ad essi assimilabili nelle quali la permanenza degli utenti abbia carattere temporaneo e comporti la prestazione di servizi.

Sono comprese in tale gruppo le attività che hanno carattere di complementarità con la funzione ricettiva, come la convegnistica e i servizi di cura della persona.

- (Gf3.5) Attività di magazzinaggio e autotrasporto: attività non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.

- (Gf3.6) Logistica: attività specificamente destinata a movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.

- (Gf3.7) Attività di commercio all'ingrosso: l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione”.

d. Esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande (Gf4). È considerata attività di somministrazione al pubblico la vendita di alimenti e bevande per il consumo sul posto, ovvero nei locali dell'esercizio o in un'area o superficie aperta al pubblico e appositamente attrezzata, adiacente e/o di pertinenza al locale, ottenuta in concessione o autorizzazione temporanea se pubblica o nella disponibilità dell'operatore se privata. È considerata attività di somministrazione di alimenti e bevande in esercizi non aperti al pubblico l'attività svolta dalle mense aziendali, dagli spacci annessi ad aziende, amministrazioni, enti e scuole nonché quella svolta in forma esclusiva presso il domicilio del consumatore. Gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande sono costituiti da un'unica tipologia così definita: esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione. Sono comprese nel gruppo degli esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, locali di intrattenimento e spettacolo le attività come tali classificate nell'ambito delle vigenti normative di settore e oggetto di specifico regolamento.

e. Commercio al dettaglio (Gf5): l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. Le attività di commercio al dettaglio devono essere esercitate con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:

- alimentare;
- non alimentare.

Sono comprese in tale Gruppo funzionale le attività suddivise a seconda della popolazione comunale ai sensi del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114 e s.m.i., nonché della vigente legislazione regionale.

f. Altre attività terziarie (Gf6) Palestre, centri benessere e SPA

g. Agricoltura (Gf7). Appartengono a questo Gruppo funzionale:

- (Gf7.1) Attività del settore primario quali attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli.

- (Gf7.2) Attività agrituristiche definite, con riferimento alla vigente legislazione regionale, come attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del Codice civile, anche nella forma di società di capitali o di persone, oppure associati tra loro, attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali. Rientrano in tale categoria:

- ospitalità in alloggi o spazi aperti fino a un massimo di sessanta ospiti al giorno;

- somministrazione di pasti e bevande, fino a un massimo di centosessanta ospiti al giorno, con prodotti di produzione propria e/o acquistati da aziende agricole della zona;

- eventi di degustazione di prodotti aziendali;

- attività ricreative, culturali, educative, seminari, di pratica sportiva, fattorie didattiche e/o sociali, agriturismo-venatorie, pesca-turismo, escursionismo e ippoturismo, comunque tese alla valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale.

h. Servizi di vicinato e d'interesse generale (Gf8). Appartengono a questo Gruppo funzionale:

- (Gf8.1) Edifici destinati a servizi pubblici di vicinato: assistenza e asili nido, scuole obbligo, attrezzature religiose e sociali, parcheggi a raso e/o interrati.

- (Gf8.2) Servizi di interesse generale: scuole superiori, uffici delle pubbliche amministrazioni, edifici dei corpi di polizia, servizi sanitari, servizi giudiziari, parcheggi pluripiano, centri sportivi.

- (Gf8.3) Edifici per la residenza pubblica o privata convenzionata: edilizia convenzionata e sovvenzionata, edilizia sociale.

Art. 59 - Destinazioni principali, connesse, escluse

Gli atti del PUC individuano, per i diversi ambiti e per le diverse aree, le vocazioni funzionali comprensive delle destinazioni principali nonché di quelle complementari, accessorie o compatibili; la sostenibilità del rapporto tra la destinazione principale e quelle complementari, accessorie o compatibili eventualmente presenti è valutata, in sede di progetto edilizio od in sede di piano attuativo o di atto di programmazione negoziata, con riferimento alla obiettiva e concreta prevalenza della destinazione principale e della sua effettiva capacità di connotare il nuovo insediamento.

I progetti e gli atti a corredo dei titoli abilitativi o delle denunce di inizio attività individuano anche le destinazioni connesse, cioè quelle che accedono alla destinazione propria (principale,

complementare, accessoria o compatibile) dell'unità immobiliare o del compendio di unità immobiliari costituenti l'insediamento, senza assumere alcuna autonomia fisico-strutturale e/o edilizia e/o funzionale; ad esempio:

- l'ufficio e lo spazio espositivo o commerciale e la mensa connessi ad un'attività industriale od artigianale;
- l'ufficio connesso ad un'attività commerciale;
- l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande ad esclusivo servizio di un insediamento sportivo;
- le attività ricettive (agrituristiche) o di vendita dei prodotti connesse all'azienda agricola.

La destinazione connessa, pertanto, è considerata come parte integrante della destinazione principale e non assume rilevanza sotto il profilo urbanistico-edilizio né sotto i profili urbanizzativo e contributivo a meno che:

- a) occupi una porzione eccedente il 20% della Slp complessiva dell'unità immobiliare o dell'insediamento considerati;
- b) l'ambito fisico-edilizio nel quale è insediata assuma autonomia, anche solo potenziale, così da poter essere trasferito, in proprietà od in uso, separatamente.

Le destinazioni diverse da quelle indicate nelle singole disposizioni di attuazione del PUC e da quelle complementari, accessorie, compatibili o connesse come sopra indicate sono vietate, dovendosi considerare incompatibili con la conformazione strutturale e/o morfologica del manufatto edilizio o con l'assetto funzionale e/o ambientale del contesto urbano.

Zona A. Nuclei storici

La destinazione residenziale è integrata dalle destinazioni ad attività terziarie e di servizio. E' ammesso il cambio di destinazione, mediante interventi diretti di tipo conservativo, per i seguenti usi:

- servizi alle famiglie e alle imprese;
- studi professionali;
- credito e assicurazione;
- attività commerciali;
- sedi di enti, associazioni, fondazioni;
- centri di formazione e ricerca;
- attività culturali e del tempo libero;

- attività artigianali non rumorose e non inquinanti (al solo piano terra) o commerciali nel rispetto dello Strumento di Intervento per l'Apparato Distributivo del Commercio adottato dall'Amministrazione Comunale ai sensi della legge della Regione Campania n. 1/2000.

Per gli edifici non residenziali è ammesso il cambio di destinazione per uso residenziale.

Gli interventi sugli edifici, anche ai fini del cambio di destinazione, escludono gli incrementi volumetrici, fatta eccezione per soli i volumi tecnici, quali ascensori e locali caldaia, sempre che gli stessi siano realizzati sul fronte opposto a quello principale.

Con riferimento al precedente art. 58 sono ammesse le seguenti destinazioni:

Gf1, Gf2.2, Gf3.1, Gf4, Gf5, Gf7.1 (per gli orti urbani), Gf8.1.

Zona B. Residenziale satura di riqualificazione

La destinazione residenziale è integrata dalle destinazioni ad attività terziarie e di servizio. Destinazioni d'uso: residenze esistenti, commercio, artigianato di produzione (non inquinante e non rumoroso) e di servizio; servizi alle famiglie e alle imprese, centri diagnostici e assistenziali pubblici e privati, centri di riabilitazione e per attività parasanitarie, case - albergo per anziani, studi professionali, credito e assicurazioni, tempo libero, ristorazione e bar, sale per spettacolo, autorimesse.

I centri diagnostici e assistenziali non possono essere compresi nell'edificio unitamente alle abitazioni.

Il cambio di destinazione, nell'ambito di quelle che precedono, avviene tramite l'intervento di ristrutturazione edilizia, mediante la quale vengono realizzati, in conformità alla vigente normativa di settore, i locali specifici, gli impianti e le dotazioni di sicurezza prescritti in relazione alle attività da localizzare. Esclusivamente a tali fini è ammesso l'incremento volumetrico massimo del 20%.

Con riferimento al precedente art. 58 sono ammesse le seguenti destinazioni:

Gf1, Gf2.2, Gf3.1, Gf4, Gf5, Gf7.1 (per gli orti urbani), Gf8.1.

Zone C. Le Zone C sono distinte in C1, residenziale, e C2, residenziale turistica

Nella **Zona C1** sono ammessi programmi costruttivi di iniziativa privata, di iniziativa pubblica e di edilizia sociale. Quest'ultima con gli scopi e le caratteristiche di cui al precedente art. 21.

Ai sensi dell'art. 2, 4° comma, della legge 28.1.1977 n. 10, la quota di edilizia pubblica e sociale è compresa tra il 40% e il 70% del totale,¹ mentre la rimanente percentuale spetta all'edilizia privata.

¹ Totale comprensivo delle abitazioni attribuite al recupero dei ruderi e degli edifici in disuso.

Alla Zona C1 è attribuita la capacità di 67 alloggi corrispondenti a 201 stanze, oltre a 10 unità non residenziali. La somma delle superfici territoriali (St) delle Zone C1 è di mq 24.000.

La St comprende:

- la superficie da destinare a standard (mq 8.500);
- la superficie per strade e piazze (mq 1.700);
- la superficie c.d. “compensativa” (mq 1.800) in conformità all’art. 132 nelle Norme di attuazione del PTCP.

La superficie fondiaria (Sf) destinata alle residenze è pertanto pari a $\text{mq } 24.000 - \text{mq } 12.000 = 12.000$.

Nell’ambito del comparto di trasformazione, ciascun proprietario cede al comune il 50% della superficie e utilizza il rimanente 50% per l’edificazione delle residenze e degli annessi locali per le attività terziarie. Questi ultimi in numero di 10 unità, ciascuna di mc 600.

In funzione del volume unitario della stanza, di mc $80 \text{ v } \times \text{ p}$, a 201 stanze corrispondono mc 16.080. All’alloggio medio, di tre stanze, corrisponde il volume di mc 240.

La volumetria dei locali non residenziali da destinare ad attività terziarie è di mc 6.000 (10 locali ciascuno di mc $600 \text{ v } \times \text{ p}$).

Ciascun comparto coincide con una Sottozona C1.

La **Zona C2** è destinata all’edilizia residenziale turistica (case di vacanza). E’ distinta nelle **Sottozone C2.1 (via Madonnelle) e C2.2 (frazione Zana)**.

La capacità insediativa totale di piano della Zona C2 è di 45 alloggi per 135 stanze.

Per la **Sottozona C2.1** è confermata la capacità insediativa del vigente PRG, pari a 95 stanze. La Superficie territoriale (St) è di mq 15.200.

Alla **Sottozona C2.2** è attribuita la capacità di 15 alloggi corrispondenti a 45 stanze. La superficie territoriale (St) è di mq 5.100.

La St comprende:

- la superficie da destinare a standard;
- la superficie per strade e piazze;
- la superficie c.d. “compensativa” in conformità all’art. 132 nelle Norme di attuazione del PTCP.

La superficie fondiaria (Sf) destinata alle residenze è pertanto pari a $\text{mq } 5.100 - \text{mq } 2.550 = 2.550$.

Nell’ambito del comparto di trasformazione, ciascun proprietario cede al comune il 50% della superficie e utilizza il rimanente 50% per l’edificazione delle residenze e degli annessi locali per le attività terziarie. Questi ultimi in numero di 2 unità, ciascuna di mc 600.

In funzione del volume unitario della stanza, di mc 76 v x p, a 45 stanze corrispondono mc 3.417.
All'alloggio medio, di tre stanze, corrisponde il volume di mc 240.

La Sottozona C2.2 costituisce un unico comparto.

Con riferimento al precedente art. 58 sono ammesse le seguenti destinazioni:

Gf1, Gf2.2, Gf3.1, Gf4, Gf5, Gf7.1, Gf8.1, Gf8.3.

Zona D. Produzione di beni e servizi di progetto

E' destinata in generale alla piccola industria e all'artigianato e, in particolare, alle attività di trasformazione e commercializzazione del settore agroalimentare; possono essere altresì realizzati: laboratori per la ricerca applicata; sedi di imprese; servizi alle imprese; attività di formazione.

In sede di Piano Urbanistico Attuativo la Superficie territoriale, di mq 38.800, viene distinta, in relazione alle esigenze, in una quota da destinare al trasferimento dai Comparti di tipo B e in una quota da destinare alle attività di nuovo impianto.

Zona E. Aree naturali e agricole

E' destinata:

a) al verde naturale distinto in boschi, prati e pascoli;

b) alle coltivazioni., che hanno luogo negli spazi

- dei "fondi rustici", cioè l'insieme, anche discontinuo, dei terreni ricadenti nelle zone agricole di cui alla precedente lett. a), costituenti una stessa azienda agricola o un'unica unità produttiva e interrelati da nesso funzionale tecnico-economico sulla base di piani aziendali predisposti ed approvati;

- delle "aziende agricole", cioè i complessi di beni organizzati dagli operatori o imprenditori agricoli per l'esercizio delle attività sui fondi rustici;

- degli "annessi rustici", cioè i complessi di strutture edilizie, anche a carattere associativo, organicamente preordinati alle attività produttive dell'azienda agricola; tra gli annessi rustici sono compresi gli edifici, le costruzioni o i manufatti per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e le industrie forestali, purché riconducibili, per titolarità, proprietaria o fruibilità, all'operatore agricolo e a servizio dell'azienda agricola;

- degli "allevamenti zootecnici", cioè i complessi di edifici e di strutture, correlati da nesso funzionale e produttivo, ricadenti sul fondo rustico e costituenti con esso l'azienda agricola, nella titolarità o disponibilità dell'operatore agricolo.

Le zone agricole sono destinate:

- a) all'esercizio delle attività di coltivazione dei fondi rustici, di silvicoltura, di allevamento del bestiame e di altre attività agricole, comprese l'agriturismo e il *bed and breakfast*;
- b) alla realizzazione di interventi o di opere edilizie caratterizzati da un accertato rapporto di funzionalità e di interazione con l'azienda agricola ed ascrivibili per titolarità agli operatori agricoli.

Zona F. Attrezzature e servizi di interesse generale

E' distinta:

nella **Zona F1** per **Attrezzature e servizi generali pubblici e/o di interesse pubblico esistenti**, a sua volta articolata in: **Sottozona F1.1** - *Uffici comunali*; **Sottozona F1.2** - *Campo sportivo*; **Sottozona F1.3** - *Cimitero*; **Sottozona F1.4** - *Isola ecologica*; **Sottozona F1.5** - *Impianti tecnici (Depuratore)*.

nella **Zona F2** per **Attrezzature e servizi generali di progetto**: *Complesso polisportivo* di rilevanza comunale e sovra comunale, che può comprendere palestra, piscina coperta e bar; comprende i volumi per spogliatoi e servizi igienici. Gli impianti possono comprendere campi di calcio a cinque o a otto, pallacanestro, pallavolo, tennis nelle rispettive misure regolamentari, nonché le aree attrezzate per le specialità dell'atletica leggera.

Zona G. Turistico ricettiva a rotazione d'uso

E' destinata agli edifici per la ricettività quali alberghi e pensioni con relativi servizi: bar-ristorante, lavanderia-stiratoria, garage.

Art. 60 - Indici e Rapporti [in modo indicativo]

Zona C1

Sono prescritti i seguenti Indici e Rapporti:

$$I_t = V_r / S_t = \text{mc } 16.080 / \text{mq } 24.000 = \text{mc/mq } 0,67;$$

$$I_f = V_r / S_f = \text{mc } 16.080 / \text{mq } 12.000 = \text{mc/mq } 1,34.$$

L'integrazione del volume residenziale suddetto col volume per i locali da destinare a funzioni terziarie porta al totale di $\text{mc } 14.880 + \text{mc } 6.000 = \text{mc } 20.880$. Gli indici sopra specificati passano a:

$$I_t = V_r / S_t = \text{mc } 22.080 / \text{mq } 24.000 = \text{mc/mq } 0,92;$$

$$I_f = \text{mc } 22.080 / \text{mq } 12.000 = 1,84;$$

$$R_{cf}^* = \text{mq} / \text{mq } 0,25;$$

H max (fuori terra): m 8 (due piani + seminterrato per garage e depositi);

$$S \text{ utile lorda (su 3 livelli): } \text{mq } 12.000 \times 0,25 = \text{mq } 3.080; \text{mq } 3.000 \times 3 = \text{mq } 9.000;$$

$$I_f \text{ residenziale} = \text{mq } S_{UL} / \text{mq } S_f = 9.000 / \text{mq } 12.000 = 0,75;$$

If terziario = mc Vol. terziario/mq Sf = mc 6.000/mq 12.000 = 0,50 mc/mq.

* Fermi restando gli indici e i rapporti prescritti per la Zona C1, per i comparti con St fino a mq 2.500 è applicabile Rcf = mq/mq 0,40 per consentire l'integrazione del volume terziario con quello residenziale.

Zona C2

Sottozona C2.1

Sono confermati i seguenti Indici e Rapporti prescritti dal vigente PRG:

It = Vr/St = mc 7.600/mq 15.200 = mc/mq 0,5;

If = Vr/Sf = mc 7.600/mq 5.070 = mc/mq 1,5.

Sottozona C2.2

Sono prescritti i seguenti Indici e Rapporti:

It = Vr/St = mc 3.417/mq 5.100 = mc/mq 0,67;

If = Vr/Sf = mc 3.417/mq 2.550 = mc/mq 1,34.

L'integrazione del volume residenziale col volume per i locali da destinare a funzioni terziarie porta al totale di mc 3.417 + mc 1.200 = mc 4.617. Gli indici sopra specificati passano a:

It = Vr/St = mc 4.617/mq 5.100 = mc/mq 0,90;

If = mc 4.617/mq 2.550 = 1,81.

Rcf = mq/mq 0,25;

H max (fuori terra): m 8 (due piani + seminterrato per garage e depositi);

S utile lorda (su 3 livelli): mq 2.550 x 0,25 = mq 637,50; mq 638 x 3 = mq 1.912,50;

If residenziale = mq/mq 1.900/2.550 = 0,75;

If terziario = mc Vol. terziario/mq Sf = mc 1.200/mq 2.550 = mc/mq 0,47.

Ulteriori specificazioni per le Zone C1 e la Sottozona C2.2:

Il piano seminterrato, se destinato a garage pertinenziali e/o cantinole e depositi, non concorre alla formazione del Volume.

Il rapporto massimo tra Volume a destinazione terziaria e Superficie fondiaria (Vt/Sf) è 0,50 mc/mq.

Zona D

Sono prescritti i seguenti Indici e Rapporti:

It = mc/mq 0,8; If = mc/mq 1,2; Rcf = 0,5; mq/mq ; H max = m 9,00; Uf = mq/mq 1.

Dc = 0,5 H; Ds = H. E' ammessa l'edificazione in aderenza sul confine.

Lotto minimo: mq 600.

Ai fini dell'attuazione degli interventi assumono priorità quelli derivanti dal trasferimento nella Zona D degli edifici per usi produttivi e commerciali compresi nei Comparti di tipo B1 e C.

Zona E

Nella Sottozona Eo e nella Zona Ec si applicano, in funzione degli usi dettagliati nella carta dell'uso agricolo del suolo, gli indici di fabbricabilità fondiaria fissati dall'art. 1.8 Titolo II dell'Allegato alla L.R. n. 14/82.

Sono prescritte le seguenti altezze e distanze:

$H_{max} = mt\ 8$; $D_c = mt\ 6$; $D_f = mt\ 12$; D_s : per le strade esterne ai centri abitati di cui al D.L.vo n. 285/92 "Nuovo Codice della Strada", come da articoli 26 e 27 del D.P.R. n. 495/92; per la altre strade: $mt\ 10$. Lotto minimo: $mq\ 5.000$.

Per gli impianti produttivi: $R_{cf} = mq/mq\ 0,05$; $D_c = mt\ 20$.

La superficie pavimentata per la realizzazione di strade di accesso, piazzole, marciapiedi, aie e altre sistemazioni esterne non deve superare il 5% del lotto ($0,05 S_f$).

Specifici consorzi possono essere istituiti per l'uso pubblico dei percorsi pedonali e ciclabili interni alle aree agricole nonché per la ristorazione e la vendita dei prodotti agricoli. Per le attività consortili ai fini dell'uso pubblico di percorsi pedonali e ciclabili, per la ristorazione e la vendita dei prodotti agricoli, di cui ai precedenti artt. 58 e 59, è ammesso un ulteriore indice di fabbricabilità, relativo alla superficie medesima, di $0,02 mc/mq$.

L'installazione delle serre amovibili deve essere realizzata nel rispetto delle seguenti norme:

- il materiale utilizzato per la copertura deve consentire il passaggio della luce;
- l'altezza massima al colmo deve essere di 3 metri;
- la superficie coperta massima deve essere pari all'85% di quella disponibile;
- le distanze minime devono essere le seguenti: 3 metri dai confini di proprietà; 5 metri dai fabbricati; 5 metri dalle strade pubbliche.

Cessato l'uso, le coperture delle serre amovibili, quali teli di plastica o simili, devono essere conferite al servizio raccolta dei rifiuti speciali.

La realizzazione degli impianti serricoli amovibili è subordinata a semplice comunicazione al Sindaco in conformità alla L.R. Campania n. 8/95.

Zona F1

I complessi edilizi e impiantistici delle attrezzature e dei servizi pubblici e di interesse pubblico compresi nelle Sottozone F1 possono essere sottoposti ad interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia. Mediante la manutenzione straordinaria e la ristrutturazione edilizia i complessi edilizi e impiantistici possono essere adeguati alle normative specifiche vigenti e/o sopravvenute anche con l'eventuale conseguente incremento volumetrico.

Zona F2

Per la realizzazione di tutti i volumi specificati nel precedente art. 59 sono prescritti i seguenti indici e rapporti massimi:

$I_t = mc/mq$ 0,5; $I_f = mc/mq$ 0,8; $R_{cf} = 0,35$; mq/mq ; $H_{max} = m$ 9,00; $D_s = H$.

CAPO XVI. STANDARD URBANISTICI

Art. 61 - Dotazioni obbligatorie

Le destinazioni specifiche a scuole dell'obbligo, attrezzature di interesse comune, verde e spazi pubblici attrezzati e parcheggi, obbligatorie ai sensi dell'art. 3 del D.I. 2.4.1968 n°. 1444, sono specificate per le singole aree nei grafici del Piano programmatico.

In aggiunta alle aree esistenti sono prescritte le seguenti ulteriori dotazioni di piano:

- **scuole dell'obbligo:** la dotazione minima di aree per le **scuole dell'obbligo** viene reperita mediante l'ampliamento di quelle esistenti – vedi Relazione illustrativa - nelle loro immediate adiacenze, **per mq 3.665;**
- **attrezzature di interesse comune:** nella parte alta della Via Provinciale Madonnelle, **per mq 2.680;**
- **parcheggi:** lungo la Via Provinciale Calvanico, mq 310; lungo via Chiesa, nel comparto di ristrutturazione urbanistica, mq 1.165; via Vitoli, mq 730; frazione Zana, mq 830; via Madonnelle; mq 1.790; per un **totale di mq 4.825.**

La quota di aree da destinare a verde e spazi pubblici attrezzati e parcheggi da reperire mediante cessione al comune per l'attuazione dei comparti di perequazione delle **Zone C1** a destinazione residenziale, è di mq 8.500. Essa viene destinata a verde e spazi pubblici attrezzati, per mq 7.600, e per i rimanenti mq 900 a parcheggi.

Le aree da cedere al comune per la destinazione a strade e piazze nonché a verde e spazi pubblici attrezzati e parcheggi sono pari al 50% della St dei singoli comparti di perequazione delle **Zone C2** a destinazione residenziale turistica. Il 40% della St viene destinato a verde e spazi pubblici attrezzati e parcheggi.

Nella **Zona D**, in relazione all'intera superficie territoriale della zona è obbligatoria la dotazione di aree pubbliche, in conformità all'art. 5 punto 1) del D.I. n. 1444/68, non inferiore al 10% della St.

Art. 62 - Indici e rapporti

L'ampliamento delle aree destinate a scuole dell'obbligo è finalizzato al rispetto del limite di densità corrisponde al volume esistente in rapporto alla superficie asservita per effetto del D.M. 18.12.1975, secondo la tabella contenente l'“Ampiezza minima dell'area necessaria alla costruzione di un edificio scolastico per tipi di scuole e per numero di classi”.

Per le altre attrezzature sono prescritti i seguenti indici e rapporti:

Attrezzature di interesse comune: $I_f = mc/mq$ 2; $R_{cf} = mq/mq$ 0,6; $H_{max} = mt$ 7.

Spazi verdi per lo sport e il tempo libero: $I_f = mc/mq$ 0,5; $R_{cf} = mq/mq$ 0,15; $H_{max} = mt$ 5.

Art. 63 - Dotazioni aggiuntive

In conformità all'art. 126, comma 3, delle Norme di attuazione del PTCP, i privati che realizzano quote di standard urbanistici sono compensati attraverso concessioni premiali di diritti edificatori.

Secondo il comma 4 del medesimo articolo è anche prevista, ovunque possibile in relazione alle norme e piani vigenti di qualsiasi natura e scala, la realizzazione di parcheggi d'uso pubblico aggiuntivi a quelli riportati nelle planimetrie di piano e di parcheggi pertinenziali privati interrati. In tal caso questi ultimi non comportano aumento del carico urbanistico, non costituiscono nuova costruzione; mentre la loro realizzazione, ove necessario (aree di tutela), è subordinata al preventivo nulla osta.

Secondo il comma 5 sono previste premialità per la realizzazione di parcheggi pertinenziali privati: quote di superficie, nell'ambito di tali parcheggi, possono essere asservite ad edifici esistenti o a volumetrie comprese in ambiti di trasformazione (zone C e D).

PARTE QUARTA. NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 64 - Legittimità delle autorizzazioni. Permessi di costruire in sanatoria.

Ove necessarie ai sensi della vigente legislazione, le autorizzazioni degli interventi prescritti o ammessi dalle presenti norme sugli edifici e sui manufatti esistenti nelle diverse zone omogenee sono rilasciabili per i soli edifici e/o manufatti legittimamente realizzati o sanati in conformità alle leggi nn. 47/85, 724/94 e 326/03.

Per i provvedimenti di autorizzazione e concessione in sanatoria, ai fini della tutela dal rischio idraulico e idrogeologico si applica il 5° comma dell'art. 6 delle Norme di attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino Destra Sele.

Art. 65 - Concessioni e autorizzazioni rilasciate alla data di adozione del P.U.C.

Possono essere realizzati i progetti che, alla data di adozione del presente P.U.C., abbiano ottenuto il Permesso di costruire o per i quali sia stata presentata la DIA o la SCIA nei modi di legge, sempre che sia avvenuto il pagamento degli oneri relativi, se dovuto, e che non sia decorso inutilmente il tempo per l'inizio dei lavori.

Art. 66 - Concessioni e autorizzazioni da rilasciate dopo l'adozione del P.U.C.

Possono essere realizzati progetti che benché presentati dopo l'adozione del Piano Strutturale del P.U.C., non siano in contrasto né con il Piano Strutturale (del PUC) né con il PRG.