

INDICE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I – IL PIANO URBANISTICO COMUNALE

- Art. 1 Finalità delle norme ed elaborati del Piano Urbanistico Comunale
- Art. 2 Trasformazione urbanistica ed edilizia

CAPITOLO II – INDICI URBANISTICO-EDILIZI

- Art. 3 Definizione degli indici urbanistico-edilizi e misurazione delle altezze, delle distanze, dei volumi e della superficie del lotto
- Art. 4 Dotazione di parcheggi privati

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PUC - PROCEDURE, ADEMPIMENTI -

CAPITOLO III - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

- Art. 5 Piani di attuazione
- Art. 6 Contenuti dei Piani urbanistici attuativi (P.U.A.)
- Art. 7 Convenzioni di lottizzazione - Cessione gratuita delle aree destinate a viabilità, verde e servizi (perequazione urbanistica)
- Art. 8 Procedimento di rilascio dell’Autorizzazione alla lottizzazione
- Art. 9 Opere di urbanizzazione
- Art. 10 Oneri di urbanizzazione

TITOLO III – DISCIPLINA DELLE SINGOLE ZONE

CAPITOLO IV – ARTICOLAZIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Art. 11 Elenco delle zone

CAPITOLO V – AREE CULTURALI ED AMBIENTALI

Art. 12 Norme generali

Art. 13 Destinazioni ammesse

Art. 14 Zona A1 - Edifici o parti di essi e complessi notificati e vincolati ai sensi della legge n. 1089/39, o ad essi assimilabili.

Art. 15 Zona A2 - Edifici e complessi che non presentano caratteri di particolare rilevanza documentaria ed ambientale e che costituiscono in larga parte il tessuto edilizio consolidato, compresi quelli in muratura consolidati e quelli in c.a. ricostruiti nel rispetto degli allineamenti originari.

Art. 16 Zona A3 - Aree di pertinenza, giardini ed orti.

Art. 17 Elementi di fabbrica non compatibili con i caratteri del tessuto storico

CAPITOLO VI – AREE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Art. 18 Definizione

Art. 19 Zone B: edificate esistenti.

Art. 20 Zone C: di nuovo impianto.

CAPITOLO VII – AREE DESTINATE PREVALENTEMENTE ALLE ATTIVITA' ECONOMICHE

Art. 21 Definizione

Art. 22 Zone D1: industriali ed artigianali esistenti di integrazione e di completamento

- Art. 23 Zone D2: industriali, artigianali, commerciali e terziarie di nuovo impianto disciplinate dal PIP vigente
- Art. 24 Zone M: miste di riqualificazione industriale
- Art. 25 Aree destinate alla distribuzione del carburante e servizi connessi.

CAPITOLO VIII – AREE A DESTINAZIONE AGRICOLE

- Art. 26 Norme generali
- Art. 27 Zone E1: agricole di tutela
- Art. 28 Zone E2: agricole

CAPITOLO IX – AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE

- Art. 29 Definizione
- Art. 30 Zone F: zone per attrezzature pubbliche e di interesse territoriale .
- Art. 31 Zone Q: zone destinate alla viabilità e ai canali e alle vasche per la protezione degli abitati.
- Art. 32 Zone G: destinate ai servizi di interesse urbano e di quartiere
- Art. 33 Zone I : miste per la formazione di luoghi centrali di iniziativa pubblica

CAPITOLO X – AREE PER IL VERDE E SERVIZI PRIVATI

- Art. 34 Definizione
- Art. 35 Zone H1: aree destinate a verde privato
- Art. 36 Zone H2: aree destinate a verde sportivo e ai servizi privati
- Art. 37 Zone H3: aree destinate a servizi sociali e sanitari privati esistenti

CAPITOLO XI – AREE DI TUTELA E SALVAGUARDIA DEL PATRIMONIO NATURALE E PER LA SICUREZZA DEL TERRITORIO E DEGLI INSEDIAMENTI

- Art. 38 Definizione

- Art. 39 Zone P1: Aree di particolare interesse paesistico ed
ambientale agricole e boscate
- Art. 40 Fasce di rispetto

TITOLO IV – DISPOSIZIONI FINALI

CAPITOLO XII – NORME FINALI E TRANSITORIE

- Art. 41 Edilizia abusiva
- Art. 42 Edifici esistenti in contrasto con il P.U.C.
- Art. 43 Permesso di Costruire
- Art. 44 Raccomandazioni

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Capitolo I

IL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Art. 1 - Finalità delle norme ed elaborati del piano urbanistico comunale

1. Le presenti norme dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) del Comune di Siano.

2. Il P.U.C. è costituito dai seguenti elaborati di progetto:

P1 - relazione generale

P2 - planimetria di inquadramento territoriale (1/25000);

P3 - disciplina del suolo e degli edifici (1/5000): n. 2 tavole e relativa legenda;

P4 - disciplina d'uso delle aree edificate, di completamento e di nuovo impianto (1/2000): n. 2 tavole e relativa legenda;

P5 - Norme tecniche di attuazione; n. 3 schede delle zone C (1:2000).

3. Al P.U.C. sono allegati i seguenti elaborati di analisi:

A1 - stato di fatto e relativi vincoli: n. 2 tavole (1/5000);

A2 - stato di fatto delle aree prevalentemente edificate n. 2 tavole (1/2000);

- carta dell'uso agricolo del suolo;

- indagine geosismica e della stabilità dei suoli;

- piano di zonizzazione acustica del territorio comunale.

4. In caso di contrasto le prescrizioni delle planimetrie 1/2000 prevalgono su quelle delle planimetrie 1/5000.

Art. 2 - Trasformazione urbanistica ed edilizia

1. Ogni attività urbanistica comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri da essa derivanti e l'esecuzione delle relative opere è subordinata al rilascio, da parte del Dirigente ovvero del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, del permesso di costruire, ai sensi della legislazione vigente.

2. Le previsioni del P.U.C. non conferiscono la possibilità di trasformazione edilizia e del suolo ove le opere di urbanizzazione primaria manchino o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune o non siano comunque idonee, a meno che il richiedente la trasformazione non si impegni, con apposito atto, a realizzarle o ad adeguarle a propria cura e spese, secondo prescrizioni comunali.

Capitolo II

INDICI URBANISTICO-EDILIZI

Art. 3 - Definizione degli indici urbanistico-edilizi e misurazione delle altezze, delle distanze, dei volumi e della superficie del lotto

St - Superficie territoriale - E' la superficie perimetrata sulle planimetrie di P.U.C., nella quale il P.U.C. si attua mediante Piani esecutivi, comprendente le aree pubbliche e di uso pubblico nella misura e nell'ubicazione indicate, caso per caso, nelle planimetrie di P.U.C. e/o nelle N.T.A.

Sf - Superficie fondiaria - E' la superficie reale dell'area, compresa in zone a destinazione omogenea, utilizzabile a fini edificatori, misurata al netto delle strade e degli spazi destinati al pubblico transito e in generale ad attrezzature e servizi pubblici.

It - Indice di fabbricabilità territoriale - E' il rapporto V_t/St fra il volume massimo (V_t) costruibile, espresso in metri cubi, e la superficie territoriale (St) espressa in metri quadrati.

If - Indice di fabbricabilità fondiaria - E' il rapporto V_t/Sf fra il volume massimo (V_t) costruibile, espresso in metri cubi, e la superficie fondiaria (Sf) espressa in metri quadrati.

Su - Superficie utile lorda - E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (muratura, scale interne, scale esterne a servizio di piani oltre al primo) con esclusione:

- dei porticati a piano terreno di qualsiasi altezza purché asserviti ad uso pubblico;
- dei balconi e delle terrazze scoperti;

- dei balconi e delle terrazze coperti, qualora abbiano una profondità non superiore a m. 1,50 misurata dal filo esterno dell'edificio; delle bussole di entrata nonché delle pensiline con sporgenze non superiori a m. 3,00;
- dei locali strettamente necessari per gli impianti tecnologici (vano ascensore, cabine elettriche, locali caldaie e simili);
- dei piani totalmente interrati, purché non abbiano altezza interna netta superiore a m. 2,50, ovvero facciano parte di edifici pubblici;
- degli ambienti sottotetto che abbiano altezza netta massima non superiore a m. 2,40, per le coperture piane, ed a m. 2,40 di media, per le coperture inclinate;

Sc - Superficie coperta - E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico dell'edificio fuori terra, escluse le sole sporgenze non computabili ai fini del calcolo delle distanze.

Ss - Superficie destinata a servizi pubblici - Essa comprende, nelle aree di nuovo impianto e di ristrutturazione urbanistica, le aree destinate alla viabilità, al verde e in genere ai servizi pubblici.

Rc - Rapporto di copertura - E' il rapporto Sc/Sf fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

%R - E' la massima aliquota, in percentuale, dei volumi e delle superfici destinati alla residenza.

Hm - Altezza massima del fabbricato - E' la differenza di quota, misurata in metri e sulla verticale, rilevabile fra il piano di campagna e la linea mediana della falda o del timpano, nel caso di coperture a falde inclinate, ovvero l'estradosso dell'ultimo solaio, nel caso di coperture piane.

Ai fini della misurazione dell'altezza non sono conteggiati:

- lo spessore del manto o del pavimento di copertura;
- eventuali parapetti che, nel caso di coperture piane praticabili, non possono superare l'altezza di m. 1,10;
- i volumi tecnici come di seguito precisato.

Vt - Volume del fabbricato - E' pari alla somma dei prodotti delle superfici utili lorde (Su) dei singoli piani per le rispettive altezze

comutate da intradosso a intradosso del solaio. Per l'ultimo piano, se i solai sono inclinati, l'altezza va misurata come media ponderale delle altezze. Per il piano più basso l'altezza va computata dal pavimento all'intradosso del solaio o dal piano di campagna se a livello inferiore.

Dalla somma così computata viene detratta la quota parte del piano seminterrato di altezza netta non superiore a metri 2,50, che non fuoriesce dall'andamento del terreno naturale .

- **Volume tecnico** - E' il volume strettamente necessario a contenere quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, di scale e ascensore, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, di utilizzazione dell'energia solare ecc.) che non possono, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio nei limiti imposti dalle norme urbanistiche (ad esempio: serbatoi idrici, extracorsa degli ascensori, canne fumarie e di ventilazione, pannelli solari, antenne televisive, il vano scala al di sopra delle linee di gronda la cui altezza utile non superi 2,20 metri) e a consentirne l'accesso.
- **Piano di campagna** - con tale termine si intende, in generale, il profilo del terreno naturale ovvero del terreno sistemato quando tale piano sia più basso del profilo naturale, ovvero sia esplicitamente fissato dal progetto in relazione alle quote delle strade, delle reti fognarie e dei terreni circostanti.
- **Corpo di fabbrica** - Con tale termine si definiscono le parti (una o più) dello stesso edificio che siano architettonicamente riconoscibili, cioè individuabili come entità volumetricamente autonome, indipendentemente dall'eventuale unicità dell'impianto strutturale e dei collegamenti verticali.
- **Distanze** - Le distanze si misurano in orizzontale e quelle minime devono essere rispettate per ogni punto dell'edificio. Nella misura delle distanze non si tiene conto di eventuali sporgenze di balconi, pensiline, gronde e simili, purché l'aggetto di tali sporgenze non sia superiore a m. 1,20; in caso diverso si tiene conto della sola parte eccedente.

Le distanze degli edifici dai confini delle zone di interesse pubblico soggette ad eventuale esproprio devono essere pari a quelle dai confini del lotto.

Non sono fissate distanze minime degli edifici dai confini di zona nei casi in cui tali confini dividono aree appartenenti alla stessa proprietà.

Fra le fronti finestrate di edifici diversi, anche se insistenti sullo stesso lotto, e fra quelle finestrate di eventuali corpi di fabbrica diversi di uno stesso edificio, è obbligatoria una distanza non inferiore a quella della fronte antistante più alta; comunque non inferiore a metri 10.00. Sono ammesse distanze inferiori solo nel caso di aperture senza affaccio, a servizio di ambienti non abitabili.

Gli edifici inoltre devono rispettare la **distanza minima di metri 6.00** da pertinenze, baracche, tettoie, box e simili, preesistenti, sorte con destinazione diversa dall'abitazione.

E' consentito derogare a quanto stabilito dal precedente capoverso solo nei casi esplicitamente previsti dal P.U.C. .

E' sempre ammessa, nel rispetto della disciplina del P.U.C., la costruzione continua fra lotti appartenenti alla stessa zona omogenea in base ad accordo scritto fra i proprietari. **Tale accordo non è necessario se il confinante ha già costruito a confine.** Le distanze dalle strade, esistenti e previste, sono indicate sulle planimetrie di P.U.C.. Ove esse non siano specificatamente previste si applicano le norme di legge vigenti. Comunque nelle zone C di Nuovo Impianto l'edificazione a filo della strada o della piazza è consentita solo nei casi in cui i piani terra degli edifici non siano destinati a residenza. Nei casi in cui i piani terreni o rialzati siano destinati a residenza, la distanza dalla strada misurata dal limite della carreggiata è pari a metri 10,00.

- **Allineamenti:** gli allineamenti prescritti sono quelli indicati dalla cartografia del P.U.C. Nelle zone A e B, anche in caso di demolizione e ricostruzione, vanno rispettati gli allineamenti prevalenti preesistenti.

Il rispetto degli allineamenti è obbligatorio anche in deroga alle distanze previste per le singole zone.

- **Porticati:** i porticati obbligatori previsti nelle specifiche schede relative alle zone C, allegate alle presenti, devono avere una larghezza minima di metri 3.00. Essi costituiscono altresì allineamento obbligatorio, che comunque non esclude la possibilità di interruzione al fine di creare piazze o slarghi.
- **Coperture a falda:** le coperture a falda dovranno avere inclinazione non inferiore al 25% e non superiore al 35%. Le coperture piane possono avere inclinazione non superiore al 10%.

Art. 4 – Dotazione parcheggi privati

1. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti degli edifici esistenti, anche nell'ambito di interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuovo impianto, devono essere dotate di spazi per la sosta privata, commisurata ai seguenti standard:

a) negli edifici a destinazione residenziale, 1 mq ogni 10 mc di costruzione
b) negli edifici a destinazione produttiva del settore secondario, 1 mq ogni 10 mc di costruzione

c) negli ambiti a destinazione commerciale e direzionale in quelli per laboratori di ricerca e per attività produttive ad alto contenuto di ricerca scientifica, ogni 100 metri quadrati di superficie utile netta:

- n. 6 posti macchina;

d) negli edifici a destinazione alberghiera:

- n. 1 posto macchina per ogni 2 posti letto convenzionali dichiarati; almeno un posto macchina su due va previsto interrato, salvo che a ciò non ostino gravi difficoltà di natura idrogeologica risultanti esplicitamente dalla relazione geologica e geotecnica;

- n. 8 posti macchina ogni 100 metri quadrati di superficie utile netta destinata a bar o ristorante;

Nel caso di costruzioni aventi destinazioni di uso mista, le zone adibite a parcheggio dovranno essere calcolate separatamente per le diverse destinazioni nel rispetto dei relativi parametri.

2. I posti macchina debbono avere le dimensioni minime di metri 2,20 x 5,00 utili, mentre quelli realizzati come box singoli al coperto debbono avere le dimensioni minime di metri 2,50 x 5,00 utili.

3. Il numero dei posti macchina e' calcolato in proporzione alla superficie utile netta di progetto sulla base degli standard sopra stabiliti: ove il calcolo dei posti macchina non dia un numero intero, l'arrotondamento è fatto all'unità superiore.

4. Le aree destinate ai posti macchina devono essere individuate sullo stesso lotto della costruzione.

Eccezionalmente, in considerazione della impossibilità di reperire gli spazi necessari a tali fini nell'ambito del lotto oggetto di edificazione, è ammessa la destinazione a parcheggio di aree distinte dal lotto edificando, purché individuate ed asservite a distanza non superiore a m 100.

5. Non possono essere vincolate a tale scopo le aree destinate dal P.U.C. ad attrezzature pubbliche o comunque ricadenti in zone ove e' vietato l'utilizzo a parcheggio.

6. Le disposizioni del presente articolo non si applicano nelle zone in corso di attuazione sulla base di strumenti attuativi approvati.

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL P.U.C. – PROCEDURE, ADEMPIMENTI

Capitolo III

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 5 - Piani di attuazione

1. Nelle zone per le quali il P.U.C. prevede la redazione di un piano di attuazione di iniziativa pubblica o privata, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla preventiva approvazione del piano anzidetto.

I piani di attuazione si distinguono in:

- a) piani di attuazione a fini generali;
- b) piani di zona in applicazione della legge n. 167/62;
- c) piani degli insediamenti produttivi, ai sensi della legge 865/71
- d) piani di recupero;
- e) piani di lottizzazione.

2. Fino all'approvazione dei piani di attuazione di cui sopra, sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi non soggetti a permesso di costruire.

Art. 6 – Contenuti dei Piani urbanistici attuativi (P.U.A.)

1. I progetti dei piani di cui al primo comma del precedente articolo devono contenere i seguenti elaborati:

- 1) stralcio delle previsioni del P.U.C. in scala 1:2000, relativo alla zona oggetto del piano, esteso anche alle zone adiacenti (dimensioni minime cm. 21 x 29,7)
- 2) planimetria catastale e dati catastali delle aree interessate al piano esecutivo;

- 3) una o più planimetrie del progetto del piano di attuazione in adeguata scala (1:200 ovvero 1:500) con l'eventuale suddivisione in lotti e, contenenti i seguenti elementi:
 - le aree interessate al progetto con la quantificazione e distinzione fra quelle destinate ad uso privato e quelle destinate ad uso pubblico (strade, piazze, parcheggi, aree per attrezzature di interesse collettivo e di interesse pubblico, giardini pubblici, ecc.);
 - larghezza delle vie e delle piazze;;
 - distanze delle costruzioni dai fili stradali e tra i fabbricati;
 - principali quote del terreno e delle altezze (e del numero dei piani) degli edifici;
 - rete dell'impianto di fognatura per lo smaltimento delle acque nere e bianche e relativi recapiti finali;
 - rete idrica con la precisazione delle modalità di allacciamento alla rete esistente dell'acquedotto;
 - rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas (se esiste, o prevista)
 - rete dell'illuminazione pubblica precisando i punti luce previsti e le eventuali cabine di trasformazione;
- 4) relazione tecnica descrittiva contenente:
 - i criteri informativi del piano di attuazione e della sua realizzazione;
 - i dati tecnico-urbanistici degli interventi riferiti al P.U.C.;
 - i principali elementi costruttivi e funzionali degli edifici, le tipologie delle coperture, i materiali che si intendono utilizzare anche per le aree scoperte;
- 5) relazione geologica estesa all'intera area oggetto di intervento;
- 6) i nulla osta della competente Autorità di Bacino nel caso in cui nell'area soggetta a lottizzazione siano comprese zone a rischio idrogeologico.

2. I progetti dei piani di lottizzazione devono contenere anche:

- 1) il titolo di proprietà o altro idoneo a dimostrare il tipo di diritto esercitato sulle aree di chi presenta il piano;
- 2) lo schema di convenzione ;
- 3) atto di obbligo unilaterale con il quale il proprietario si impegna a cedere gratuitamente le aree destinate a strade, piazze, parcheggi, verde pubblico, e servizi, secondo quanto previsto dal P.U.C..

Oltre agli elaborati indicati ai punti 1. e 2. del presente articolo, comunque sono obbligatori gli elaborati previsti dalla delibera di Giunta Regionale n. 834/07 e sue eventuali successive modifiche.

Art. 7 - Convenzioni di lottizzazione - Cessione gratuita delle aree destinate a viabilità, verde e servizi (perequazione urbanistica).

1. I piani di lottizzazione sono corredati da apposita convenzione redatta ai sensi delle vigenti disposizioni.

2. In particolare, la convenzione deve indicare:

- a) le caratteristiche delle costruzioni contenute nel piano proposto secondo gli indici di cui al precedente art. 3;
- b) la superficie totale delle aree ad uso pubblico, distinte per destinazione (strade, verde pubblico, ecc.);
- c) le opere di urbanizzazione primaria, con descrizione di massima delle opere da eseguirsi.
- d) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie;
- e) l'assunzione, a carico del proprietario, di una quota parte degli oneri per opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione e la cessione gratuita delle aree necessarie, ovvero di una quota parte degli oneri riguardanti le opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti della lottizzazione;
- f) il periodo di validità del piano non superiore a dieci anni;
- g) le garanzie finanziarie, di importo pari al costo delle opere desumibile dal computo metrico estimativo, per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione; gli eventuali importi cauzionali devono essere aggiornati ogni biennio in relazione all'andamento dell'indice ISTAT del costo della vita fino all'adempimento degli obblighi convenzionali. La restituzione delle garanzie può avvenire solo dopo l'esito favorevole della visita di collaudo effettuata dai competenti uffici comunali e dopo l'acquisizione al patrimonio comunale delle opere realizzate.
- h) i termini, non superiori a dieci anni, entro i quali devono essere effettuate le prestazioni di cui al punto c) del presente articolo e l'atto di collaudo;

- i) le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, fatta salva l'applicazione delle sanzioni di legge per le ipotesi di abusi edilizi o urbanistici.
3. La convenzione di lottizzazione è approvata dal Consiglio comunale con la deliberazione di autorizzazione alla lottizzazione

Art. 8 - Procedimento di rilascio dell'Autorizzazione alla lottizzazione

1. La domanda di lottizzazione con i relativi elaborati di lottizzazione è trasmessa ai competenti uffici comunali per l'istruttoria e l'esame preliminare.
2. Successivamente gli atti sono rimessi al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale che esprime il suo motivato parere.
3. Acquisito detto parere il progetto di piano, con la relativa convenzione, viene sottoposto all'approvazione del Consiglio comunale, che può introdurre motivate modificazioni.
4. Il Piano adottato è trasmesso alla provincia per eventuali osservazioni ed è depositato presso la casa comunale per 30 giorni. Entro la scadenza del termine di deposito chiunque può formulare le osservazioni o le opposizioni al piano adottato.
Con delibera di Giunta Municipale il comune esamina le osservazioni o le opposizioni formulate e approva il PUA dando espressamente atto della sua conformità al PUC.
5. Con decreto sindacale il piano approvato è pubblicato sul bollettino ufficiale della regione Campania.
6. Se il piano comporta modifica degli atti di programmazione degli interventi, il piano adottato è rimesso al Consiglio comunale per l'approvazione.
7. Ottenuta l'approvazione si procede alla stipulazione della convenzione ed alla iscrizione nei registri immobiliari a cura del proprietario o dei proprietari interessati.
8. A seguito dell'iscrizione della convenzione nei registri immobiliari, possono essere chiesti i permessi per costruire le opere previste.

Art. 9 – Opere di urbanizzazione

1. Sono opere di urbanizzazione primaria:
 - le strade;
 - gli spazi di sosta e di parcheggio;

- le fognature;
 - la rete idrica;
 - la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
 - la rete telefonica;
 - la pubblica illuminazione;
 - gli spazi di verde attrezzato.
2. Sono opere di urbanizzazione secondaria:
- gli asili nido e le scuole materne;
 - le scuole dell'obbligo;
 - i mercati di quartiere;
 - le delegazioni comunali;
 - le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
 - gli impianti sportivi di quartiere;
 - i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie.

Art. 10 – Oneri di urbanizzazione

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono stabiliti nel RUEC (Regolamento urbanistico edilizio del Comune).

TITOLO III

DISCIPLINA DELLE SINGOLE ZONE

Capitolo IV

ARTICOLAZIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Art. 11 - Elenco delle zone

1. Il territorio comunale e' suddiviso in aree omogenee ciascuna sottoposta a distinta disciplina:

Aree culturali ed ambientali, di recupero edilizio e urbanistico:

- A1: Edifici o parti di essi e complessi notificati e vincolati ai sensi della legge n.1089/39, o a essi assimilabili;
- A2: Edifici e complessi che non presentano caratteri di particolare rilevanza documentaria ed ambientale e che costituiscono in larga parte il

tessuto edilizio consolidato, compresi quelli in muratura consolidati e quelli in c.a. ricostruiti nel rispetto degli allineamenti originari.

- A3: Aree di pertinenza, giardini ed orti.

Aree a uso prevalentemente residenziale

- B: zone edificate esistenti;

- C: zone di espansione di nuovo impianto: è inclusa nella zona C la strada di bordo di m. 8,00 prevista ai margini e l'area precedentemente occupata da essa è destinata a zona agricola.

Aree destinate prevalentemente ad attività economiche:

- D1: zone industriali, artigianali e commerciali esistenti e di integrazione;

- D2: zone industriali, artigianali e commerciali di nuovo impianto

- M: zona mista di riqualificazione industriale

- Aree destinate alla distribuzione del carburante e servizi connessi esistenti

Aree a destinazione agricola

- E1: zone agricole di tutela

- E2: zone agricole produttive

Aree per servizi ed attrezzature

- F: zone destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse territoriale

- Q: zone destinate alla viabilità e ai canali e alle vasche per la protezione degli abitati;

- G: zone destinate ai servizi di interesse urbano e di quartiere.

- I: zone miste per la formazione di luoghi centrali di iniziativa pubblica

- H1: zone destinate a verde privato

- H2: zone destinate a verde sportivo e ai servizi privati;

- H3: zone destinate a servizi sociali e sanitari privati esistenti.

- Aree di tutela e salvaguardia del patrimonio naturale per la sicurezza del territorio e degli insediamenti:

- P1: Zone di particolare interesse paesistico ed ambientale (Bosco Borbone)

- Fasce di rispetto

2. Gli indici che regolano l'edificazione nelle varie zone sono da intendersi come minimi (superficie del lotto e superficie riservata agli spazi pubblici) o come massimi non superabili (altezza, indici territoriali e fondiari di fabbricabilità, superficie coperta, rapporto di copertura, indice di utilizzazione territoriale e fondiaria).

Capitolo V

AREE CULTURALI E AMBIENTALI

Art. 12 - Norme generali

Nelle zone A, culturali ed ambientali, di recupero edilizio e urbanistico, il P.U.C. si attua mediante specifici piani esecutivi. Sono ammessi peraltro gli interventi diretti che riguardano singoli edifici, nel rispetto dei volumi e delle superfici esistenti. Ai fini della coordinata utilizzazione di risorse pubbliche e private, il P.U.C. prevede la formazione di piani di recupero, di iniziativa pubblica e privata, estesi a tutti insediamenti storici.

1. Qualsiasi di tipo di intervento diverso dalle opere interne e dalla manutenzione ordinaria e straordinaria è subordinato alla presentazione ed approvazione di un progetto unitario interessante l'intero immobile. La progettazione ed approvazione, deve riferirsi, comunque all'insieme delle parti, incluse quelle eventualmente crollate.
2. Negli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione e manutenzione, per le facciate non è ammesso l'uso di materiali e finiture diversi da quelli tradizionali ed originari. In particolare sono esclusi intonaci plastici, rivestimenti ed infissi in plastica ed alluminio anodizzato; manti di copertura in tegole di cemento, in lamiera, in materiali plastici; ornate in marmo ed in metallo.
3. E' consentito l'uso dei solai in cemento armato, ferro e misti, in sostituzione di preesistenti strutture in legno.
4. Salvi i casi espressamente previsti dalle presenti norme, le quote relative alla copertura non potranno superare i valori esistenti; la linea di colmo potrà essere variata solo per permettere la posa di manti di copertura tradizionali .
5. In tutti i casi di costruzione e di ricostruzione di tetti la pendenza non potrà superare il 35%.
6. Sono consentiti alloggi nei sottotetti nel rispetto delle norme di cui alla L.R. della Campania n. 15/2000
7. I paramenti murari in vista dovranno essere ripristinati con materiali di recupero simili a quelli originari.
8. I toni di colore per esterni dovranno riprendere quelli tradizionali .
9. Gli aggetti delle coperture dovranno essere ripristinati con materiali e caratteri consoni (misura delle sporgenze, forma degli elementi, interassi, colore ,ecc.).

10. Sono vietati nuovi aggetti e/o balconi di larghezza maggiore a mt. 0,70.

Art. 13 - Destinazioni ammesse

1. All'interno dei tessuti storici e consolidati sono ammesse le seguenti categorie di destinazioni d'uso:

a) residenze, servizi ed attrezzature pubbliche, associazioni politiche, sindacali e culturali, ricreative e religiose, alberghiere, artigianato di servizio ed artigianato tradizionale, con esclusione delle lavorazioni rumorose, nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;

b) uffici privati e banche, studi professionali;

c) ristoranti, bar, attività commerciali, trattorie, osterie, alberghi.

2. I piani terra degli edifici, per le pareti prospettanti su strade e piazze, devono avere destinazioni prevalentemente non residenziali. Sono ammesse attività commerciali anche in deroga alle norme relative all'altezza e all'ampiezza dei locali che comunque non possono essere inferiori rispettivamente a mt. 2,70 e mq. 18.

Art. 14 - Zona A1: Edifici o parti di essi e complessi notificati e vincolati ai sensi della legge n.1089/39 e Decreto Legislativo 42/04 .

1. In tale zona si ammettono esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e di restauro, previa approvazione dei progetti da parte della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici ed Ambientali e previo rilascio di Permesso di Costruire , a titolo gratuito.

2. I progetti saranno corredati da un preciso rilievo dello stato di fatto e da una attenta analisi storico-critica degli immobili oggetto dell'intervento e del contesto, nonché da una adeguata documentazione fotografica.

Art. 15 - Zona A2: Edifici e complessi che non presentano caratteri di particolare rilevanza documentaria ed ambientale e che costituiscono in larga parte il tessuto edilizio consolidato, compresi quelli in muratura consolidati e quelli in c.a. ricostruiti nel rispetto degli allineamenti originari.

1. In tale zona si ammettono interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia nel rispetto dei fili e delle altezze

esistenti. E' consentita la demolizione e la ricostruzione nel rispetto degli allineamenti stradali, nei limiti dei volumi, delle superficie utile lorda e delle altezze massime, fatta eccezione dei progetti redatti ed approvati in attuazione della legge 219/81 e successive modifiche e integrazioni.

E' comunque ammessa la ricostruzione di volumetrie crollate previa documentazione della consistenza delle stesse.

2. E' ammessa l'utilizzazione dei sottotetti a fini abitativi nel rispetto della L.R. della Campania n. 15/2000.

3. Nelle zone A2 valgono le Norme di cui all'art. 19, comma 7.

Art. 16 - Zona A3: Aree di pertinenza, giardini ed orti.

1. In tali zone è prescritta generalmente la tutela dello stato di fatto. Tuttavia, nei casi di demolizione e ricostruzione, si può prevedere una diversa utilizzazione delle aree, sempre nel rispetto degli allineamenti stradali e nei limiti dei volumi e delle altezze massime preesistenti.

2. Sono ammessi interventi di riqualificazione dei cortili e delle pertinenze degli edifici mediante l'uso di materiali tradizionali.

Art. 17 - Elementi di fabbrica non compatibili con i caratteri del tessuto storico.

1. Gli elementi di fabbrica non compatibili con i caratteri del tessuto storico e, più in generale, gli infissi in alluminio, le ornate in marmo, in ferro ed in ghisa; gli intonaci plastici, i rivestimenti in piastrelle; le coperture con elementi plastici, di eternit, in tegole di cemento, in lamiera; le canne fumarie a vista in acciaio; gli aggetti superiori a mt. 0,70, dovranno essere rimossi e sostituiti nel rispetto di quanto stabilito dalle presenti norme.

2. Qualsiasi intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione edilizia - fatta esclusione delle opere interne - dovrà prevedere l'eliminazione o la sostituzione degli elementi suddetti.

3. Eventuali incentivi per il recupero del patrimonio edilizio esistente, saranno prioritariamente assegnati agli interventi di cui al comma 1.

Capitolo VI

AREE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Art. 18 - Definizione

1. Le aree ad uso prevalentemente residenziale sono le parti di territorio destinate principalmente alla residenza ed ai relativi servizi con esclusione di stalle o di altri ricoveri per animali.
2. In tali aree al fine dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane ad essa collegate, sono ammesse costruzioni destinate in tutto o in parte ai servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose, attività commerciali e di pubblico esercizio, alberghi, uffici pubblici e privati, studi professionali, attrezzature ricettive, laboratori artigianali, purché non rumorosi o comunque inquinanti, e in genere a tutte le attività che non comportino disturbo e molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona.
3. Le zone residenziali possono essere, in parte, utilizzate anche per attrezzature per l'infanzia (asili nido, scuole materne) purché collocate in unità immobiliari di dimensioni adeguate, preferibilmente a piano terra con giardino.
4. I piani terreni degli edifici, per le parti prospettanti su strade e piazze, dovranno avere altezza non superiore a mt. 3,50 e, prevalentemente, destinazioni non residenziali.
5. Nei casi in cui i piani terreni degli edifici non siano destinati ad attività commerciali ed artigianali, gli allineamenti obbligatori su strada, possono essere garantiti anche attraverso la realizzazione di recinzioni di altezza non inferiore a mt. 2.40. Tali recinzioni saranno preferibilmente omogenee per isolati.
6. Le aree ad uso prevalentemente residenziale si distinguono in:
 - B: zone edificate sature e di integrazione
 - C: zone di nuovo impianto

Art. 19 - Zone B: edificate esistenti

1. Comprendono le zone a prevalente destinazione residenziale ed in larga parte già edificate nelle quali il PUC si attua per intervento diretto.
2. Sul patrimonio edilizio **non insistente nelle aree delimitate dalla "linea rossa"** sono consentiti tutti gli interventi, compresa la demolizione

con ricostruzione a parità di volumetria. In questo ultimo caso, la distanza dai confini dovrà essere pari a metà dell'altezza delle fronti prospettanti, con un minimo di 5,00 metri, e la distanza dagli edifici non inferiore a metri 10,00. L'altezza massima è fissata in metri 12,50.

3. Nei lotti liberi aventi superficie superiore a mq. 700 è ammessa nuova edificazione, nel rispetto delle distanze tra edifici e dai confini e dell'altezza massima di mt. 10,50 con l'indice di fabbricabilità di 2,50 mc / mq .

4. Ove si proceda ai lavori di ristrutturazione, sono consentiti per una sola volta, al fine dell'adeguamento tecnologico, igienico sanitario e funzionale dell'edificio ovvero per una sua migliore utilizzazione, i lavori per gli ampliamenti volumetrici strettamente necessari. Tali ampliamenti non possono comunque superare il 10% delle volumetrie esistenti.

5. E' ammessa l'utilizzazione dei sottotetti a fini abitativi nel rispetto della L.R. della Campania n. 15/2000 e delle distanze fissate dal precedente art. 3.

6. Previa le necessarie verifiche di stabilità dell'edificio e delle fondazioni, è ammessa, per gli edifici prospettanti su pubblica strada e di altezza non superiore a m.5,20 la sopraelevazione di un piano - di altezza netta non superiore a m. 3,00 - nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti e delle distanze di cui al precedente art. 3.

7. E' altresì ammessa, previa le necessarie verifiche di stabilità dell'edificio e delle fondazioni, per gli edifici di altezza non superiore a tre piani (PT + 2 piani o PR + 2 piani) la realizzazione di un tetto inclinato nel rispetto dei seguenti indici:

- altezza max in gronda (intradosso) m. 1,40
- altezza massima al colmo (intradosso) m. 3,00
- altezza media non superiore a m. 2,30
- allineamenti e distanze del piano sottostante

8. Sul patrimonio edilizio **incluso nell' aree delimitata dalla "linea rossa"** non è ammessa nuova edificazione fino a nuova determinazione del piano.

Sono consentiti, previa indagine e verifica di fattibilità idrogeologica esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Gli interventi di riparazione degli edifici danneggiati e la ricostruzione in sito degli edifici crollati, demoliti o da demolire devono essere verificati da studi di fattibilità e/o vulnerabilità da effettuarsi nel rispetto della normativa emessa dal Commissario straordinario di governo. Per gli interventi di riparazione resta fissato il limite di convenienza economica dell'80% del costo di costruzione.

La **ricostruzione** degli edifici crollati, demoliti o da demolire non è ammessa nelle sole fasce di rispetto pedemontano e nelle fasce di rispetto dei canali e delle vasche.

Art. 20 - Zone C: di nuovo impianto

1. Tali zone, perimetrare nelle planimetrie di P.U.C., comprendono parti di territorio comunale destinate a nuovi insediamenti residenziali, di cui il 40% sarà destinato per alloggi di edilizia economica e popolare (PEEP), nonché ad insediamenti misti.
2. In tali zone il P.U.C. si attua mediante P.U.E.
3. Il P.U.E. di cui al precedente comma deve essere redatto per l'intera zona risultante dalla cartografia di P.U.C. nel rispetto dei tracciati viari, degli allineamenti stradali e dei parametri fissati nelle schede allegate alle presenti Norme.
4. Dovranno essere inoltre rispettate le prescrizioni delle citate schede per ciò che concerne posizione, entità e configurazione delle aree a destinazione pubblica.
5. Nei volumi residenziali realizzabili si intendono compresi quelli degli edifici (legittimi e/o sanati) eventualmente preesistenti.
6. Nell'edificazione l'altezza massima consentita e' pari a mt. 12.00.
La distanza minima dai confini del lotto: metà dell'altezza del fronte prospiciente con un minimo di metri 5,00; la distanza minima fra le fronti degli edifici è fissata in mt. 10.00.
Il rapporto di copertura massimo è fissato al 50% della superficie del lotto.
7. Il Consiglio comunale, può consentire con propria deliberazione e previa redazione di progetto unitario esteso all'intera zona territoriale omogenea, la suddivisione delle zone di cui al precedente comma 1.
8. Nel rispetto di quanto previsto nelle singole schede di comparto, allegate alle presenti Norme, si stabiliscono, inoltre, i seguenti indici:

Comparto	Indice di fabbricabilità territoriale attrezzature It_a (mc/mq)	Indice di fabbricabilità territoriale residenziale It_r (mc/mq)	Indice di fabbricabilità fondiaria attrezzature If_a (mc/mq)	Indice di fabbricabilità fondiaria residenziale If_r (mc/mq)
C1	0	1,50	0	3,00
C2	0,40	1,50	3,00	3,00
C3	0,60	1,50	3,00	3,00

Capitolo VII

AREE DESTINATE PREVALENTEMENTE ALLE ATTIVITÀ ECONOMICHE

Art. 21 - Definizione

1. Le aree destinate prevalentemente alle attività economiche sono riservate alle attività di produzione e commercializzazione di beni e servizi. Tali zone si distinguono in:

- D1: zone industriali, artigianali e commerciali esistenti e di integrazione;
- D2: zone industriali, artigianali e commerciali di nuovo impianto (P.I.P.);
- aree destinate alla distribuzione del carburante e servizi connessi.
- M: zona mista di riqualificazione industriale

Art. 22 - Zone D1: industriali e artigianali esistenti , di integrazione e di completamento.

1. Tali zone comprendono aree a prevalente destinazione industriale, artigianale e commerciale esistenti e di integrazione che in quanto urbanizzate non necessitano di P.U.A.

2. Sono consentite anche costruzioni per usi direttamente connessi con attività produttiva quali uffici e punti vendita dei relativi prodotti ed accessori, nei limiti del 40% della superficie utile totale e comunque non eccedente i 200 metri quadrati, servizi di interesse collettivo al servizio delle aziende (mensa, sala di ritrovo, ecc.) nonché l'edificazione di n. 1 alloggio per ogni azienda insediata, di superficie non superiore a mq 130 di Su, destinata al proprietario e/o al personale addetto alla sorveglianza.

3. In tali zone il P.U.C. si attua per intervento edilizio diretto e sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione. Sono ammessi inoltre, interventi di nuova edificazione nel rapporto complessivo dei seguenti indici:

- superficie minima lotto 1000 mq;
- altezza massima mt. 7,50 con esclusione delle canne fumarie;
- distanza dalle strade 5,00 mt;
- distanza dai confini 5,00 mt. o a confine previo accordo fra i proprietari;
- RC max 0,50 mq/mq.

Art. 23 - Zone D2: industriali, artigianali, commerciali e terziarie di nuovo impianto disciplinate dal P.I.P. vigente

1. Tali zone comprendono le aree destinate prevalentemente ai nuovi insediamenti artigianali, commerciali e terziari e nelle quali si collocano anche aree pubbliche e di uso pubblico.
2. Gli interventi sono consentiti nel rispetto delle prescrizioni grafiche e delle norme del Piano degli insediamenti produttivi vigente.

Art. 24 - Zona M: mista di riqualificazione industriale

1. E' introdotta una zona M di riqualificazione in cui l'attuazione, per intervento edilizio diretto convenzionato, è ammessa nel rispetto dei seguenti parametri:

- demolizione e ricostruzione nel limite massimo della volumetria risultante dall'applicazione di un indice di edificabilità pari a 2,00 mc/mq e con il vincolo di destinazione da mantenere per almeno 10 anni; destinazioni d'uso: commerciale, 50%; destinazione terziaria, 25%, residenziale, 25%.
- cessione gratuita al comune di almeno il 50% della superficie dell'area di intervento.

Il fabbricato residenziale esistente sarà staccato con le pertinenze relative.

Art. 25 - Aree destinate alla distribuzione del carburante e servizi connessi

1. I nuovi impianti di distribuzione di carburante ed i servizi connessi potranno essere ubicati, nell'ambito di specifico piano redatto dall'Amministrazione Comunale, nelle fasce di rispetto delle strade ovvero in aree facilmente accessibili anche se a destinazione agricola. Per gli impianti esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché gli interventi di adeguamento tecnologico documentati.

**Capitolo VIII
AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA**

Art. 26 - Norme generali

1. Sono destinate all'esercizio dell'agricoltura, inteso non soltanto come funzione produttiva, ma come **funzione di salvaguardia di sistema**

idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

Tali zone sono articolate come segue:

- E1: zone agricole di tutela;
- E2: zone agricole produttive.

2. Nelle zone agricole produttive, E2 sono consentite, nel rispetto delle norme regionali vigenti, abitazioni ed attrezzature necessarie alle attività agricole di cui sopra e precisamente:

- a) costruzioni residenziali al diretto servizio della produzione agricola e delle esigenze dei lavoratori agricoli, come definiti dalle leggi vigenti, e dei loro familiari.
- b) stalle, porcilaie ed edifici per allevamenti unicamente se legati ad una o più aziende agricole che ne garantiscono almeno il 30% della base alimentare necessaria;
- c) serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, essiccatoi, anche contigui ricadenti nel territorio del Comune.

Il proprietario di più particelle di terreno, anche non contigue, ricadenti nel comune, purchè abilitato dalle leggi vigenti, può chiedere di computare ai fini della edificazione la loro superficie complessiva, a condizione che accetti l'imposizione del vincolo di inedificabilità sulle particelle computate, vincolo da trascrivere alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Questa norma può applicarsi fino a raggiungere il volume di mc 500.

Ai fini della sola determinazione dell'ampiezza minima dell'Azienda sono sommabili le aree agricole di tutela e le aree agricole produttive, se non già asservite.

3. Sarà effettuato il censimento delle aree agricole già asservite e, in caso di richiesta, sarà verificata la asservibilità dei fondi, prima del rilascio dell'autorizzazione.

4. E' comunque consentito, per una sola volta, per le Aziende Agricole esistenti alla data di adozione del P.U.C. un ampliamento del 20% della Su. esistente sia per gli edifici residenziali, sia per quelli di servizio.

5. Le concimaie, al servizio di stalle di capienza non superiore ai 25 capi, dovranno osservare una distanza minima dalle abitazioni di mt 25,00, gli allevamenti industriali e le relative concimaie dovranno osservare una distanza minima di mt 200 da qualunque fabbricato di abitazione o zona residenziale.

Art. 27 - Zona E1: agricole di tutela

1. Comprendono le aree agricole e boscate che, pur conservando la loro funzione produttiva e di mantenimento del verde boschivo, svolgono una funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, di protezione dell'equilibrio ecologico, di tutela dell'ambiente naturale e del paesaggio agrario e di protezione del centro abitato.

2. In tali zone non è ammessa nuova edificazione. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sul patrimonio edilizio esistente.

Gli interventi di riparazione degli edifici danneggiati devono essere verificati da studi di fattibilità e/o vulnerabilità da effettuarsi **nel rispetto della normativa emessa dal Commissario straordinario di governo e del limite di convenienza economica fissato nell'80% del costo di costruzione.** E' ammessa la ricostruzione in sito di edifici crollati, demoliti o da demolire.

Sono ammessi interventi per il mantenimento delle colture specializzate, per la riforestazione e la sistemazione idraulica e forestale.

Art. 28 - Zone E2: Aree agricole

1. In tali zone sono ammessi interventi per il mantenimento delle colture specializzate, per la piantumazione di essenze arboree ed arbustive, nonché la realizzazione di serre. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e demolizione con o senza ricostruzione. **E' consentita inoltre la nuova edificazione nel rispetto dei seguenti indici**

per le abitazioni:

- l_f 0,03 mc/mq
- H max 7,50 mt
- distanze: 10,00 mt dai confini di proprietà e di zona
- **Ampiezza minima dell'azienda mq. 7.000**

per gli edifici di servizio:

- l_f 0,07 mc/mq;
- h max 7,50 mt esclusi i volumi tecnici;
- distanze: 10,00 mt dai confini di proprietà e di zona.
- **Ampiezza minima dell'azienda mq. 7.000**

2. L'edificabilità nelle zone E2 è esercitata da imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi del D. Leg. n. 228 del 18/05/2001, a norma dell'art. 7 della L. n. 57 del 05/03/2001. L'edificabilità rurale è

determinata, dedotte le volumetrie esistenti, nel rispetto dei parametri del comma 1 .

3. E' ammessa la realizzazione in lotti della superficie superiore a 250 mq., di manufatti compatibili con l'ambiente di dimensione massima esterna di m. 3,50 x 3,50 x 2,40, da utilizzare come ricovero per gli attrezzi agricoli.

Capitolo IX

AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE

Art. 29 - Definizione

1. Le aree per servizi ed attrezzature sono riservate ai servizi di interesse urbano alla viabilità veicolare, ciclabile e pedonale, ai sistema di trasporti ferroviario ed automobilistico, nonché al verde di protezione e di arredo ed ai servizi di quartiere.

Esse si distinguono nelle seguenti zone:

F- zone per attrezzature pubbliche di interesse territoriale e impianti tecnologici ;

Q- zone destinate alla viabilità ed ai canali e alle vasche per la protezione degli abitati;

G- zone destinate a servizi di interesse urbano e di quartiere;

I- miste per la formazione di luoghi centrali di iniziativa pubblica.

Art. 30 - F: zone per attrezzature pubbliche di interesse territoriale, e cimiteri

1. Comprendono le aree destinate all'istruzione superiore (SU).

Sono ammessi tutti gli interventi.

2. Nelle aree destinate all'istruzione superiore è ammesso, per motivate esigenze scolastiche e funzionali, un incremento dei volumi esistenti del 20% nel rispetto dei seguenti indici:

- Hmax: 10,50 metri

- Distanze come stabilite dal precedente articolo 3.

3. Dette zone soddisfano gli standard urbanistici previsti dalla legge in quanto la superficie è di circa mq 22.500 .

Art. 31 – Q: zone destinate alla viabilità ed ai canali e alle vasche per la protezione degli abitati.

1. Le zone destinate alla viabilità sono inedificabili.

2. La viabilità veicolare è individuata con apposito simbolo sulla cartografia di piano; la misura della sezione trasversale della strada e' data dalla somma delle misure di ciascun elemento che la compone, fissate come di seguito:

- corsie veicolari: larghezza minima mt 2,50

- corsie di sosta: larghezza minima mt. 2,00

Se la sosta e' prevista a pettine o a spina di pesce, la larghezza deve essere tale da consentire uno spazio utile minimo di mt 2,20 x 5,00 e deve essere prevista idonea corsia di manovra;

- marciapiede: larghezza minima mt 1,50

- spartitraffico: larghezza minima mt 0,50

Lo spartitraffico deve essere sistemato con idonee alberature e cespugli.

La misura delle sezioni trasversali delle strade previste dal P.U.C. corrisponde ai seguenti valori: m. 4, m. 6, m 8, m 10.

E' facoltà dell'Amministrazione comunale predisporre elaborati grafici, riportanti l'indicazione delle sistemazioni del piano viario (numero e dimensioni delle corsie veicolari, dei marciapiedi, delle corsie di sosta dei parcheggi, ecc-) compresa l'eventuale presenza di elementi di arredo.

3. Lungo i rilevati stradali è consentita la piantumazione di arbusti ed essenze sempreverdi.

4. le misure trasversali della strada e dei singoli elementi che la compongono possono essere modificate per uniformarsi alle disposizioni tecniche vigenti in materia.

Le indicazioni contenute nella cartografia di P.U.C. per incroci, svincoli ed assi stradali non hanno valore prescrittivo; l'esatto andamento di tali opere sarà definito in sede di progetto.

Art. 32 - Zone G destinate ai servizi di interesse urbano e di quartiere

1. Le zone per i servizi di quartiere sono destinate alla realizzazione delle opere per l'istruzione di base e dell'obbligo quali scuole materne (Sm), scuole elementari (SE), scuole medie (SM) delle attrezzature religiose esclusi i conventi (AR), dei centri civici ed attrezzature culturali e sociali (CC), dei servizi sanitari ed assistenziali (H), del verde pubblico (VP), delle attrezzature sportive (AS), dei parcheggi pubblici (P), delle

attrezzature dell'amministrazione e dei servizi pubblici (AP) delle biblioteche (B), del mercato (M).

2. La dotazione complessiva di aree destinate a zone G nell'intero Comune, non può essere inferiore a **mq 20 per abitante, di cui almeno 1mq per abitante per le attività di culto.**

Una nuova zona destinata al culto dovrà essere prevista nella zona C di nuova espansione

3. Le zone G devono essere preferibilmente utilizzate per la destinazione specificamente indicata sulla cartografia. Ove necessario, è tuttavia consentito, previa conforme deliberazione del Consiglio comunale, il loro utilizzo per una destinazione diversa purchè compresa fra quelle indicate al primo comma.

4. Con l'eccezione delle zone a verde pubblico, l'edificazione è ammessa nel rispetto dei seguenti indici:

- indice di fabbricabilità fondiaria (If): 2,5 mc/mq
- altezza massima 13,50 mt
- distanza minima dai confini del lotto: metà dell'altezza del fronte prospiciente con un minimo di mt 5,00;
- distanza fra le fronti: vedi articolo 3 delle presenti N.T.A.

I parametri indicati al comma precedente non si applicano alla costruzione delle torri campanarie, civiche, ecc.

5. Nelle costruzioni realizzate nelle zone G possono essere ospitate anche attività accessorie e funzionali alla specifica destinazione di P.U.C.

6. Nelle aree destinate a verde pubblico è consentita soltanto la realizzazione dei manufatti necessari per la gestione, l'utilizzo e l'arredo del verde stesso, oltre alla realizzazione di impianti sportivi compatibili con la sistemazione a verde.

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

7. La dotazione di aree per la sosta degli autoveicoli va dimensionata in relazione alle attrezzature, sulla base di uno specifico studio da allegare al progetto.

8. Dette zone soddisfano gli standard urbanistici previsti dalla legge in quanto la superficie è di circa mq 236.000 .

Art. 33 - Zone I : miste per la formazione di luoghi centrali di iniziativa pubblica

1. Le zone miste per la formazione di luoghi centrali di iniziativa pubblica sono individuate per favorire, con la realizzazione accanto ai servizi

sociali, delle attività amministrative e terziarie, il sistema delle relazioni sociali.

Tali zone sono individuate sulla planimetria di P.U.C. con appropriata simbologia. Le planimetrie definiscono le aree destinate alla viabilità e alle piazze.

In tali zone il P.U.C. si attua mediante P.U.A. o progetto unitario esteso all'intera zona omogenea. La nuova edificazione è ammessa nel rispetto dei seguenti indici:

- indice di fabbricabilità territoriale (It): 1,50 mc/mq
- altezza massima 12,00 mt
- distanza minima dai confini del lotto: metà dell'altezza del fronte prospiciente con un minimo di mt 5,00;
- distanza fra le fronti: vedi articolo 3 delle presenti N.T.A.

2. Nelle zone di cui al primo comma, incluse nell' aree delimitata dalla "linea rossa", non è ammessa nuova edificazione

Capitolo X

AREE PER IL VERDE E SERVIZI PRIVATI

Art. 34 - Definizione

1. Tali zone sono destinate a verde privato oppure a servizi privati, quali impianti sportivi, attrezzature scolastiche, socio-sanitarie, culturali, per lo svago ed il tempo libero.

2. Le zone H si dividono in tre sottozone:

H1: zone destinate a verde privato

H2: zone destinate a verde sportivo e servizi privati

H3: zone destinate a servizi sociali privati esistenti

3. Nelle zone H1 e H2, non comprese nell'area delimitata dalla "linea rossa", per motivate e documentate esigenze, è ammessa la realizzazione di parcheggi privati a raso nel rispetto delle alberature esistenti che potranno essere anche espianate e reimpiantate. Tali aree dovranno essere pavimentate con blocchetti in cls o similari ed inerbite con idonee essenze. E' altresì ammessa la realizzazione di box auto totalmente interrati purchè la copertura sia sistemata con uno spessore di terreno vegetale di altezza non inferiore a 70 cm, adeguatamente piantumato e cespugliato, nel rispetto della preesistente quota dell'area.

Art. 35 - Zone H1 aree destinate a verde privato

1. Le zone H1 destinate a verde privato e devono essere mantenute a cura ed a spese dei proprietari in particolare per ciò che concerne le alberature e le sistemazioni a verde. Nelle zone H1 destinate a vivai e colture pregiate è ammessa soltanto l'installazione temporanea di serre smontabili.

Art. 36 - Zone H2 aree destinate a verde sportivo e servizi privati

1. Nelle zone H2 destinate a verde sportivo e servizi privati il P.U.C. si attua mediante intervento diretto.

2. Nell'ambito di tali zone ricadenti nelle aree delimitate dalla "linea rossa" non è ammessa alcuna nuova edificazione.

Art. 37 - Zone H3: aree destinate a servizi sociali e sanitari privati esistenti

1. Tali zone comprendono le aree destinate ad attrezzature di assistenza agli anziani e sanitarie privati esistenti. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e demolizione con ricostruzione. La nuova edificazione è ammessa nel rispetto dei seguenti indici, computando anche i volumi esistenti:

If : 3mc/mq

Hmax: ml 12,50

Distanze come stabilite dall'art. 3 delle presenti NTA

2. Ove si proceda ai lavori di ristrutturazione, sono consentiti per una sola volta, al fine dell'adeguamento tecnologico dell'edificio ovvero per una sua migliore utilizzazione, i lavori per gli ampliamenti volumetrici strettamente necessari ad accogliere gli impianti tecnici mancanti o da adeguare. Tali ampliamenti non possono comunque superare il 10% delle volumetrie esistenti.

Capitolo XI

AREE DI TUTELA E SALVAGUARDIA DEL PATRIMONIO NATURALE E PER LA SICUREZZA DEL TERRITORIO E DEGLI INSEDIAMENTI

Art. 38 – Definizione

1. Le aree per la tutela e salvaguardia del patrimonio naturale e per la sicurezza del territorio e degli insediamenti sono così articolate:

- P1 di particolare interesse paesistico ed ambientale agricole e boscate;
- Fasce di rispetto;

Art. 39 - Zone P1 di particolare interesse paesistico ed ambientale agricole e boscate

1. Tali zone sono delimitate nel P.U.C. e sono in larga parte costituite dalle aree prevalentemente boscate denominate “Bosco Borbone”. Esse sono destinate ad attività boschive, ricreative, scientifiche e di monitoraggio dei fenomeni franosi. **In tali zone è vietata qualsiasi nuova edificazione.** Sull’edilizia esistente sono ammessi interventi di manutenzione, e ristrutturazione edilizia.

2. In tale area il Comune può, in accordo con le Autorità preposte alla Protezione Civile, predisporre ed attuare, previa approvazione della Regione Campania, un sistema stradale per il soccorso antincendio. In tal caso le strade devono avere sezioni non superiori a metri 3,00.

Analogamente è ammesso il recupero, con riqualificazione e valorizzazione, degli antichi percorsi pedonali che dovranno essere delimitati con elementi in legno locale, attrezzati con aree di sosta, in punti di particolare significato storico documentario e/o di particolare visuale del paesaggio.

Sono ammessi interventi per la regimazione delle acque, la pavimentazione dei percorsi pedonali, la sistemazione e realizzazione di aree di sosta attrezzate.

Sono altresì ammessi interventi per lo sport ed il tempo libero che non comportino modificazione della morfologia del suolo e consistenti movimenti di materie.

Art. 40 – Fasce di rispetto

1. Comprendono le aree destinate alla protezione dell'abitato, dei canali e delle vasche realizzate e previste dal Commissario di governo o da altri Enti e Organi dello Stato, delle strade, dei pozzi, dei cimiteri, dei corsi d'acqua e degli elettrodotti da 150/200 KV.

Tali aree sono inedificabili ad eccezione:

- delle recinzioni;
- delle opere di infrastrutturazione del territorio;
- degli impianti tecnologici a rete a servizio dell'agricoltura, risultando comunque esclusi tutti i manufatti non strettamente collegati agli impianti di cui sopra.

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

a) nelle fasce di rispetto stradale, le opere necessarie per garantire l'accesso ad edifici esistenti, gli impianti di distribuzione di carburante con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada, i parcheggi scoperti semprechè non comportino la costruzione di manufatti di alcun tipo, compresi gli interrati, purché convenientemente alberati e pavimentati con materiali permeabili. Per gli edifici esistenti, ricadenti nelle fasce di rispetto si ammettono i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

b) nelle fasce di rispetto del cimitero, come definite dalle leggi vigenti e comunque aventi profondità pari a metri 100,00 sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia sul patrimonio edilizio esistente.

Le aree ivi comprese possono essere sistemate a verde ed ospitare parcheggi e attrezzature sportive anche con opere edilizie qualora la destinazione di zona lo consenta.

c) nelle fasce di rispetto dei canali e delle vasche, aventi profondità pari a metri 10, e nelle aree di rispetto pedemontano sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sul patrimonio edilizio esistente. Gli interventi di riparazione degli edifici danneggiati devono essere verificati da studi di fattibilità e/o vulnerabilità da effettuarsi nel rispetto della normativa emessa dal Commissario straordinario di governo e del limite di convenienza economica fissato nell'80% del costo di costruzione. E' vietata la ricostruzione degli edifici crollati, demoliti o da demolire.

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

TITOLO IV DISPOSIZIONI FINALI

Capitolo XII NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 41 - Edilizia abusiva

1. Gli edifici la cui volumetria è stata realizzata in assenza di Permesso di costruire (ex concessione edilizia) e che sulla base della documentazione comunale dovessero risultare non sanabili, nel rispetto delle leggi vigenti, saranno confiscati o abbattuti, anche in deroga a quanto stabilito dal P.U.C.

Art. 42 - Edifici esistenti in contrasto con il P.U.C.

1. Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni previste del P.U.C., ove non sia previsto l'intervento mediante piano esecutivo o l'esproprio, sono soggetti a misure coattive che saranno definite dal Responsabile dell'U.T.C. in applicazione delle leggi vigenti.

Art. 43 – Permessi di costruire rilasciati

1. L'entrata in vigore del P.U.C. e delle presenti Norme comporta la decadenza delle Concessioni ed Autorizzazioni edilizie non conformi, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati; in tal caso dovranno essere completati entro tre anni dall'inizio dei lavori.

Art. 44 –Raccomandazioni

Di seguito si elencano le raccomandazioni recepite in sede di osservazioni che non contrastano con i principi generali del piano:

- previsione di sottotetti con pannelli solari, per motivi di risparmio energetico;
- previsione di un “piano-parcheggi”;
- previsione, fra l’altro, del centro sociale, dell’asilo nido, del parco-giochi, di piste ciclabili, di verde attrezzato;
- previsione del “piano-colore” con materiali ecologici;

- previsione di un piano di recupero delle zone degradate;
- istituzione di un “osservatorio ambientale” nel Parco del Bosco Borbone;
- cintura verde percorribile con copertura del canale Sopra Case;
- potenziare i collegamenti con l’Università di Salerno – Fisciano
- valorizzazione del patrimonio idrico.

Per i fabbricati oggetto di ricorso al TAR relativi a concessioni edilizie non rilasciate o sospese in virtù della Delibera di G.C. n. 78 del 30/03/2004 che prorogava le misure di salvaguardia urbanistica, si procederà all’adeguamento degli elaborati tecnici del piano secondo i contenuti delle relative sentenze.

Prof. Ing. Marcello Vittorini

Roma, 13 Ottobre 2008

allegare alle NTA le figure n. C1, C2 e C3