NORME GENERALI

Destinazione d'uso. Le destinazioni d'uso ammesse nelle singole zone sono contrassegnate nella tabella dei tipi edilizi secondo la seguente simbologia:

- R Residenza.
- T Attrezzature Alberghiere.
- C Attrezzature Commerciali e per lo Spettacolo.
- L Laboratori artigiani ed industriali.
- U Uffici pubblici e privati-studi-professionali.
- P Attrezzature ed impianti di interesse generale o zonale. espressamente indicate dal Piano.
- S Attrezzature ed impianti per lo sport, lo svago e lo spettacolo.
- I Impianti produttivi tecnicamente organizzati a carattere industriale.
- D Dipendenze degli impianti produttivi per le residenze strettamente necessarie al personale di custodia.
- A Attrezzature per la conduzione dei fondi agricoli e la prima conservazione dei prodotti.

SPAZI INTERNI

Gli spazi interni annessi nelle singole zone sono contraddistinti nella tabella dei tipi edilizi secondo la seguente simbologia:

- Ac- Ampio cortile, spazio interno, nel quale la normale libera minima davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m.20.
- Co- Cortile: Spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m.10,00 e la superficie del pavimento superiore ad 1/5 di quelle delle pareti che lo circondano.

Pa- Patio: Spazio interno di un edificio ad un solo piano o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normale libera non inferiore a m.6,00 e pareti circostanti di altezza inferiore a m.4,50.

Fabbricazione in aderenza: la fabbricazione in aderenza è ammessa: su due lati nelle zone A₂, B, E₃ su di un lato nelle zone C₁, C₂, C₃, D_{2/1} è vietata nelle restanti zone.

Spazi di parcheggio nei singoli lotti.

Le dotazioni prescritte per le singole zone omogenee, si intendono al netto degli spazi operativi (di manovra, di carico e scarico, etc.) e devono consistere di aree effettivamente utilizzabili per la sosta.

Strumenti di Attuazione

L'edificazione nelle zone A₁ (per le sole nuove costruzioni) è tassativamente vietata. Sono consentite solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, consolidamento. Nelle zone A₂, l'edificazione, è ammessa solo a seguito di approvazione di apposito Piano di Recupero e Piano Particolareggiato. Nelle zone C₂, l'edificazione, è subordinata alla preventiva approvazione della lottizzazione planovolumetrica e la stipula della relativa convenzione.

Le lottizzazioni o i piani particolareggiati, devono sempre comprendere una o più unità intere di lottizzazione.

Le unità di lottizzazioni, quando non espressamente indicate nei grafici di Piano, vanno delimitati da strade di P.R.G. e/o dai confini di zone omogenee.

I proprietari dei terreni ricadenti nelle unità di lottizzazione impegnate dal P.R.G., nella convenzione, (anche nel caso di Piani Particolareggiati quando non ricorra l'esproprio totale) sono

obbligati alla cessione gratuita delle aree occorrenti all'urbanizzazione primaria ed al carico:

- 1) delle opere occorrenti all'urbanizzazione primaria e all'allacciamento alle reti principali comunali;
- 2) di una quota delle aree occorrenti all'urbanizzazione secondaria;
- 3) di una quota delle opere occorrenti all'urbanizzazione secondaria.

Tali quote sono determinate nella convenzione in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti previsti nelle lottizzazioni e nei Piani Particolareggiati.

Per la determinazione di tali caratteristiche si fa riferimento alle tabelle di riparto approvate dal Comune di Pagani.

In sede di formazione dei Piani di lottizzazione convenzionata, dei Piani di Recupero, dei piani particolareggiati, possono essere introdotte varianti migliorative alla distribuzione spaziale delle aree previste dal P.R.G., sempreché la rete viaria principale, da modificare eventualmente solo da esigenze tecniche di intervento, risulti inalterata e la dotazione di spazi pubblici non risulti inferiore a quanto stabilito dal Piano.

Nelle zone C₃, l'edificazione, è ammessa solo ad approvazione del Piano di Zona per l'edilizia Economico e Popolare.

Nelle zone D_{2/1}, di trasformazione industriale, l'edificazione è ammessa solo a seguito di lottizzazione convenzionata. Le opere ricadenti nelle suddette zone, individuate nel P.R.G., fermo restando tutti gli adempimenti contenuti nella convenzione, dovranno osservare il riparto tra spazi pubblici e privati nella misura del 60% e 40% e cioè: 60% attrezzature; 40% edilizia privata. Per quanto attiene gli indici, valgono le indicazioni di Piano.

Nelle zone E₃, indicata dal Piano come residenziale agricola pubblica, è consentita l'edificazione, successivamente all'approvazione del Piano di Zona.

Anche se la suddetta area ha requisiti diversi dalla C₃ perchè destinata solo ed esclusivamente ai lavoratori agricoli: colo_{ni}, mezzadri, ecc., il piano attuativo proposto dovrà essere visto unitamente al Piano di Zona per l'edilizia Economica e Popolare espressamente indicato nella zona omogenea C₃.

Distanze dai cigli e dai fili stradali

Le distanze delle costruzioni dai fili stradali sono quelle minime prescritte nell'art.9 del D.M. 2/4/68 e/o quelle indicate nelle planimetrie di Piano.

Nelle aree di espansione degli abitati, se non diversamente indicata dal Piano, la distanza fra gli edifici ed il ciglio delle strade principali non dovrà essere inferiore a m.10,00. Lungo le fasce di rispetto dei corsi d'acqua verranno osservate le prescrizioni contenute nella L.R. 20 Marzo 1982, n°14. Nelle fasce di rispetto non possono essere autorizzate nuove costruzioni ad uso residenziale, produttivo, industriale, artigiana_{le} e commerciale; sono consentiti: percorsi pedonali e ciclabili; piantumazione e sistemazione a verde; conservazione dello stato della natura e delle coltivazioni agricole; parcheggi pubblici; impianti per la distribuzione del carburante opportunamente intervallati e in ogni caso fuori dal perimetro del centro abitato.

Nelle aree ricadenti nella fascia di m.100 di rispetto cimiteriale, non sono ammesse, inderogabilmente nuove costruzioni. Per le costruzioni esistenti è consentito la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la ristrutturazione, senza aumento della superficie coperta esistente.

Le distanze da osservarsi dalle sedi ferroviarie saranno di m.10,00.

1- Zona di rilevante interesse storico-artistico-ambientale-

Nella suddetta zona, indicata in Piano come zona omogenea A sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, consolidamento, nonché mutamenti di destinazione d'uso, che non riguardino edifici religiosi, e in ogni caso non comportino alterazione delle sagome volumetriche, a meno di aggiunte prive di interesse.

Nell'ambito della zona A₁, le aree inedificate restano vincolate.

1bis- Zona di interesse storico-ambientale-

Nella zona, indicata in Piano, come zona omogenea A₂, le aree inedificate restano libere, fino all'approvazione dei Piani di Recupero e Piani Particolareggiati.

ZONA OMOGENEA

2- C₂ area sottoposta a lottizzazione convenzionata- ogni intervento edilizio nella suddetta zona è subordinato all'approvazione definitiva del piano di Lottizzazione.

3- Zona C₃

Si tratta di zona da destinare all'edilizia pubblica. In sede di redazione del P.d.Z. sarà consentito introdurre varianti migliorative alla distribuzione spaziale delle aree previste dal Piano, sempreché la rete viaria principale risulti inalterata e la dotazione di spazi pubblici non risulti inferiore a quanto stabilito dal Piano.

4- Zona omogenea A.T.R.

La carenza assoluta in tutto il territorio, di attrezzature alberghiere, in contrasto con la economia prevalente;

S.P.C.

della zona di tipo industriale e commerciale ha posto l'esigenza di individuare una zona, in prossimità del mercato ortofrutticolo. L'altra zona a Sud dell'Autostrada è legata al Parco Urbano e all'ipotesi di legami con la costiera Amalfitana. E' consentita solo la realizzazione di attrezzature ricettive a Rotazione (alberghi-pensioni-motels).

5- Zona omogenea D₁

Si tratta di zone industriali esterne al centro abitato proporzionate in parte alla delocalizzazione di quelle interne indicate in P.R.G., in parte allo sviluppo del settore.

Limitatamente alle aree industriali che non appartengono alla zona D_{2/1} e D_{2/2}, potranno essere consentiti ampliamenti in superficie di 1/5 dell'area scoperta ed in volume 1/4 della consistenza attuale, nel rispetto, in ogni caso delle distanze dai confini e dagli edifici.

6- Zona omogenea D_{2/1}

E' consentita l'edificazione nella misura di riparto del ~~60%~~ ^{70%} di spazi pubblici attrezzati, e ~~40%~~ ^{30%} edilizia residenziale. Il rilascio della concessione è subordinata all'approvazione della lottizzazione convenzionata.

7- Zona omogenea D_{2/2}

L'utilizzo della zona dovrà avere necessariamente requisiti legati ad attrezzatura pubblica.

In particolare stazione terminale di servizio di trasporto pubblico, con uffici e attrezzature.

8- Zona omogenea E₁

Si tratta di zone agricole produttive e l'intervento dovrà

rispettare le indicazioni espresse in normativa di piano.
Nel computo volumetrico all'interno del lotto minimo è stato indicato 150+350 mc. da intendersi 150mc. per residenza e 350 mc. per servizi strettamente legati al fondo agricolo. Le costruzioni esistenti a destinazione agricola possono, in caso di necessità essere ampliati fino al 20% dell'esistente cubatura, purchè esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo opportunamente e inequivocabilmente documentata.

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'ufficio tecnico comunale.

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

9- Zona omogenea E₂

Indicata in P.R.G. come zona agricola speciale e diversificata per il tipo di coltura. Trattandosi di area sottoposta a sperimentazione sono stati previsti indici minimi da computarsi ai fini della concessione con il riparto del 30% residenza, 70% attrezzature. Possono derogare gli impianti a serra.

10- Zona omogenea E₃ Sottoposta a Piano di Zona si integra con la zona omogenea C₃ ma restano i vincoli di utilizzo solo da parte dei coloni, mezzadri, proprietari coltivatori diretti. Dopo l'approvazione del P.d.Z. l'area suddivisa in lotti viene assegnata a cooperative agricole e/o cooperative