

# COMUNE DI CAMPOSANO

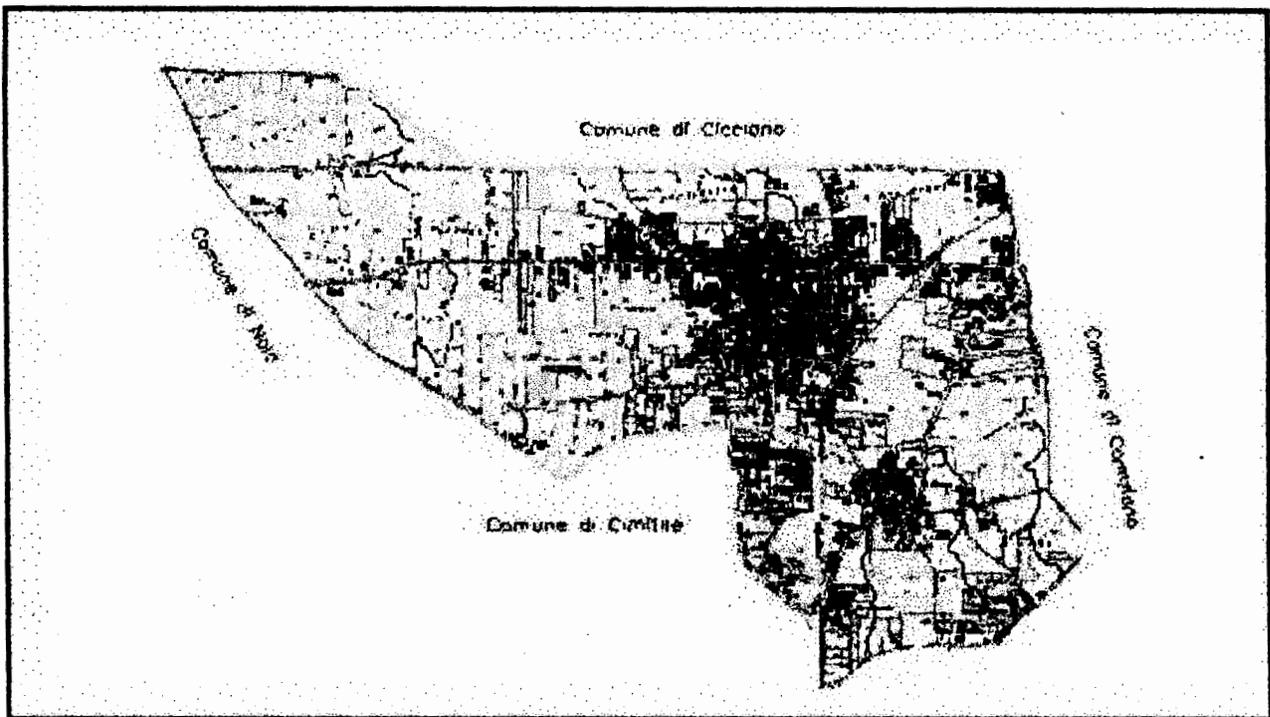
Provincia di Napoli

TITOLO:

## PIANO REGOLATORE GENERALE

### NORME DI ATTUAZIONE

N° TAV.	ELABORATO	MOTIVI DELLA REVISIONE	REV.	DATA
05	05		00	Aprile 03



**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA**  
 Michelangelo ing. GATTA

**IL SINDACO**  
 Gavino dott. NUZZO

# SOMMARIO

<b>PREMESSA.....</b>	<b>4</b>
<b>NORME E LEGGI DI RIFERIMENTO.....</b>	<b>5</b>
<b>TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>7</b>
<b>ART. 1 Disposizioni Generali sulla Zonizzazione.....</b>	<b>7</b>
<b>ART. 2 Attuazione del Piano.....</b>	<b>7</b>
<b>ART. 3 Interventi ammessi.....</b>	<b>8</b>
Manutenzione ordinaria.....	8
Manutenzione straordinaria.....	9
Restauro e risanamento conservativo.....	11
Ristrutturazione edilizia.....	13
Ristrutturazione urbanistica.....	13
Esemplificazione delle tipologie di intervento.....	14
<b>ART. 3 Definizione degli interventi e termini urbanistici.....</b>	<b>14</b>
Nuova Edificazione.....	14
Demolizione.....	14
Destinazioni d'uso.....	14
Standards urbanistici.....	15
Opere di Urbanizzazione.....	15
<b>TITOLO 2 – NORMATIVA DI ATTUAZIONE.....</b>	<b>16</b>
<b>ART. 4 Zona territoriale omogenea “A”.....</b>	<b>16</b>
Definizione.....	16
Normativa di zona.....	16
Destinazioni d'uso consentite.....	17
Parametri di intervento.....	17
<b>ART. 5 Zona territoriale omogenea “B satura”.....</b>	<b>18</b>
Definizione.....	18
Normativa di zona.....	18
Destinazioni d'uso consentite.....	19
Parametri di intervento.....	19
<b>ART. 6 Zona territoriale omogenea “C esistente”.....</b>	<b>20</b>
Definizione.....	20
Normativa di zona.....	20
Destinazioni d'uso consentite.....	20
<b>ART. 7: Zona “E2 – Verde privato vincolato”.....</b>	<b>21</b>
Definizione.....	21
Normativa di zona.....	21
<b>ART. 8: Zona “E1 – Agricola Produttiva “.....</b>	<b>22</b>
Definizione.....	22
Normativa di zona.....	22
Destinazioni d'uso consentite.....	23
Parametri di intervento.....	23
<b>ART. 9: Zona territoriale omogenea “D1 – Produttiva Esistente”.....</b>	<b>26</b>
Definizione.....	26
Normativa di zona.....	26
<b>ART. 10: Zona “D2 – Produttiva Commerciale e Ricettiva “.....</b>	<b>27</b>
Definizione.....	27
Normativa di zona.....	27
Destinazioni d'uso consentite.....	27
Parametri di intervento.....	28

# **COMUNE DI CAMPOSANO**

PROVINCIA DI NAPOLI

<b>ART. 11: Zona "D3 – Produttiva Artigianale "</b> .....	<b>30</b>
Definizione .....	30
Normativa di zona .....	30
Destinazioni d'uso consentite .....	30
Parametri di intervento .....	30
<b>ART. 12: Zona "D4 – Produttiva Industriale "</b> .....	<b>32</b>
Definizione .....	32
Normativa di zona .....	32
Destinazioni d'uso consentite .....	32
Parametri di intervento .....	32
<b>ART. 13: Zona territoriale omogenea "F – Attrezzature e servizi pubblici e di interesse generale" 33</b>	
F1 – Attrezzature Pubbliche di Interesse Generale Esistenti .....	33
F2 – Verde Pubblico Attrezzato .....	33
F3 – Parcheggi di Progetto .....	33
F4 – Attrezzature pubbliche e servizi collettivi .....	34
F5 – Mercato Comunale .....	34
F6 – Attrezzature Private di Interesse Collettivo .....	35
Parametri di intervento .....	35
Normativa di zona .....	35
<b>ART. 14: Recupero dei seminterrati esistenti</b> .....	<b>36</b>
Premessa .....	36
Parametri urbanistici consentiti .....	36
<b>TITOLO 3 – AREE DI TUTELA</b> .....	<b>37</b>
<b>ART. 15 Aree soggette a vincoli</b> .....	<b>37</b>
<b>ART. 16 Aree soggette al Rischio Idraulico</b> .....	<b>37</b>
<b>ART. 17 Fascia di Rispetto Cimiteriale</b> .....	<b>37</b>
<b>ART. 18 Fascia di Rispetto Stradale</b> .....	<b>38</b>
Definizione e Classificazione delle Strade .....	38
Fasce di Rispetto Fuori dal Centro Abitato .....	41
Fasce di Rispetto all'Interno del Centro Abitato .....	42
<b>ART. 19 Fascia di Rispetto Ferroviario</b> .....	<b>43</b>
<b>ART. 20 Fascia di Rispetto Alvei</b> .....	<b>43</b>
<b>TITOLO 3 – NORME DI CARATTERE GENERALE</b> .....	<b>44</b>
<b>ART. 21 DESTINAZIONI D'USO</b> .....	<b>44</b>
<b>ART. 22 NORME TECNICHE ANTISISMICHE</b> .....	<b>44</b>
<b>ART. 23 MISURE DI SALVAGUARDIA</b> .....	<b>45</b>

## **PREMESSA**

La Normativa di Attuazione del Piano Regolatore Generale regola e disciplina gli interventi edilizi e le trasformazioni dell'intero territorio comunale.

Le definizioni e le prescrizioni in essa contenute costituiscono la disciplina particolare del territorio con riferimento a quanto riportato negli elaborati grafici del piano stesso ed ha come fine l'individuazione degli interventi compatibili con lo sviluppo , la salvaguardia e la protezione ambientale attraverso un insieme di norme tese al soddisfacimento delle esigenze collettive.

L'insieme degli elementi grafici e normativi costituisce il contesto normativo di regolamentazione del territorio comunale; in caso di difformità è da ritenere prevalente quanto riportato nella normativa di attuazione.

Relativamente alle tavole grafiche del P.r.g. , ovviamente, in caso di difformità fra le stesse nelle varie scale di disegno sono da ritenersi valide quelle definite con maggior dettaglio ossia in scala 1:2000.

## **NORME E LEGGI DI RIFERIMENTO**

L'intero territorio del Comune di Camposano è sottoposto a quanto prescritto dalla disciplina urbanistica riportata nelle tavole e negli allegati del Piano Regolatore Generale (P.r.g.).

Il quadro normativo al quale si è fatto riferimento per la redazione delle tavole progettuali e per la relativa normativa di attuazione è il seguente:

- **Legge 17 agosto 1942 n. 1150** – *Legge Urbanistica* –
- **Legge 8 agosto 1967 n. 10 e s.m.i.** – *Modifiche ed Integrazioni della Legge Urbanistica* –
- **Decreto Ministeriale 2 aprile 1968** – *Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967 n.765* –
- **Legge 28 gennaio 1977, n. 10** – *Norme per l'edificabilità dei suoli* –
- **Legge 5 agosto 1978, n.457** – *Norme per l'edilizia residenziale* –
- **Legge 28 febbraio 1985, n.47** – *Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico – edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie* –
- **Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285** – *Nuovo codice della strada* –
- **Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n.495** – *Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada* –
- **Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490** – *Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali* –

# **COMUNE DI CAMPOSANO**

PROVINCIA DI NAPOLI

- **Legge Regione Campania 20 marzo 1982, n. 14** – *Indirizzi programmatici e direttive fondamentali delle funzioni delegate in materia di urbanistica, ai sensi dell'art.1 – II comma – della legge regionale 1 settembre 1981, n. 65 – così come modificate dalla Legge Regionale n.7 del 27 aprile 1982 n.14.*
- **Legge Regione Campania 20 marzo 1982, n. 17** – *Norme transitorie per le attività urbanistico – edilizie nei Comuni della Regione –*
- **Decreto Ministeriale LL.PP. 16 gennaio 1996** – *Norme tecniche per le costruzioni in zona sismica –*
- **D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495** – *Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada –*

## **TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI**

### **ART. 1 Disposizioni Generali sulla Zonizzazione**

Ai sensi dell'art. 7 della Legge n. 1150 del 17 agosto 1942 e s.m.i. nonché dall'art. 2 del D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968 e della L.R. n.14/82, il territorio comunale di Camposano è ripartito in zone, che definiscono la disciplina urbanistica ed individuano la destinazione d'uso ad esse assegnate. Tale ripartizione è riportata nella tavola n. 18 in scala 1: 5000 e nelle tavole n. 19, 20 e 21 in scala 1:2000.

Le zone del territorio comunale sono così definite:

<b>ZONA</b>	<b>DEFINIZIONE</b>	<b>DESCRIZIONE</b>
A	<b>AREE DI INTERESSE STORICO</b>	AREE INTERESSATE DA AGGLOMERATI URBANI CHE RIVESTONO CARATTERE STORICO
B	<b>AREE EDIFICATE SATURE</b>	AREE DEL TERRITORIO COMUNALE COMPLETAMENTE EDIFICATE E DIVERSE DALLE ZONE A
D <sub>1</sub>	<b>AREE PRODUTTIVE ESISTENTI</b>	AREE DEL TERRITORIO COMUNALE CARATTERIZZATE GIA' DALLA PRESENZA DI ATTIVITA' COMMERCIALI
D <sub>2</sub>	<b>AREE PRODUTTIVE DI TIPO RICETTIVE</b>	AREE DEL TERRITORIO COMUNALE DESTINATE ALL'IMPLEMENTAZIONE DI ATTIVITA' PRODUTTIVE NON INQUINANTI
D <sub>3</sub>	<b>AREE PRODUTTIVE DI TIPO ARTIGIANALI</b>	AREE DEL TERRITORIO COMUNALE DESTINATE ALL'IMPLEMENTAZIONE DI ATTIVITA' PRODUTTIVE DEL TIPO ARTIGIANALI
D <sub>4</sub>	<b>AREE PRODUTTIVE DI TIPO INDUSTRIALE</b>	AREE DEL TERRITORIO COMUNALE DESTINATE ALL'IMPLEMENTAZIONE DI ATTIVITA' PRODUTTIVE DEL TIPO INDUSTRIALE
E <sub>1</sub>	<b>AREE AD USO AGRICOLO</b>	AREE DEL TERRITORIO COMUNALE DESTINATE ALL'USO AGRICOLO ED ALLE ATTIVITA' CONNESSE
E <sub>2</sub>	<b>AREE A VERDE PRIVATO VINCOLATO</b>	AREE DEL TERRITORIO COMUNALE DESTINATE AL VERDE PRIVATO
F <sub>x</sub>	<b>AREE PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE</b>	AREE DEL TERRITORIO COMUNALE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DI ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI USO COLLETTIVO ED INTERESSE GENERALE

### **ART. 2 Attuazione del Piano**

Il Piano Regolatore Generale, nel rispetto di quanto prescritto dalla normativa di attuazione riferita ad ogni singola zona, si rende operativo mediante:

1. Concessione e/o Autorizzazione Edilizia, Dichiarazione di Inizio Attività;
2. Piano di Recupero ai sensi dell'art. 28 della Legge 5 agosto 1978 n. 457 e s.m.i.;
3. Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P) ai sensi dell'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971 n.865.

Sono, inoltre, previsti la redazione di Piani del Colore e di Arredo Urbano.

**ART. 3      Interventi ammessi**

**Manutenzione ordinaria**

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono "quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni nonché quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti".(Art.31 comma 1 della Legge 5 agosto 1978, n.457)

*Tali opere non debbono comportare alcuna alterazione delle preesistenti caratteristiche degli edifici; in particolare si definiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli:*

a) relativi alle opere di finitura quali:

- tinteggiatura e/o ogni altro trattamento superficiale delle pareti, degli infissi e delle pavimentazioni interne;
  - riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci, delle pavimentazioni, dei rivestimenti delle pareti, delle controsoffittature, degli infissi interni;
  - bonifica delle murature, dei vespai, delle pavimentazioni interne, comprensiva di ogni opera di impermeabilizzazione tesa alla eliminazione di infiltrazioni d'acqua e umidità;
  - riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci e riparazione dei paramenti esterni compresa ogni lavorazione particolare (opere in pietra, in cotto, ecc.), senza alterazione dei tipi di materiale;
  - tinteggiatura delle facciate e lavori connessi senza alterazione delle tinte preesistenti per le costruzioni ricadenti nei centri storici definite dallo strumento urbanistico e nelle zone di vincolo ambientale;
  - tinteggiatura e sostituzione di parti o rifacimento degli infissi esterni e delle parti metalliche quali inferriate, parapetti, senza alterazione della forma, della sagoma e dei materiali;
  - sostituzione di tegole lesionate o mancanti; sostituzione di parti deteriorate dei sistemi di smaltimento delle acque piovane; riparazione o rinnovo dell'impermeabilizzazione delle coperture piane e degli impianti di serre;
- b) relativi agli impianti tecnologici quali:
- riparazione e sostituzione di ogni opera relativa agli impianti idrici, di riscaldamento, di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, di distribuzione del gas, elettrici, telefonici, di sollevamento verticale, esistenti purché relativi alle singole unità immobiliari o alle sole parti comuni dell'edificio a condizione che non ne derivi la realizzazione di nuovi locali o manufatti.

Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi delle costruzioni.

### **Manutenzione straordinaria**

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono *“ le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso”*. (Art. 3,1 comma 1, lettera b) della Legge 5 agosto 1978, n.457).

In particolare in tale categoria di lavorazioni possono essere compresi:

a) lavori volti all'esecuzione di opere, quali:

- rinnovamento e sostituzione di tramezzature interne;
- riparazione o rifazione di tondagni esterni non portanti, a parità di forma, dimensione e ubicazione;
- rifacimento del manto di copertura dei tetti, compresa la piccola orditura e/o il tavolato, e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane;
- rifacimento dei rivestimenti delle superfici piane di copertura, compresa ogni opera di impermeabilizzazione e i massetti di pendenza per il deflusso delle acque piovane.

b) opere tese a restituire all'originaria funzione statica singoli elementi strutturali, degradati o lesionati, attraverso il loro rafforzamento o la loro sostituzione, quali:

- consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni;
- consolidamento e/o sostituzione di elementi strutturali dei solai, del tetto e delle scale, senza alterazione delle quote e della posizione;
- consolidamento delle strutture voltate e degli archi, senza alterazione delle quote, della posizione e della forma;
- rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, graffiature e staffe, di singole parti strutturali;
- ogni opera provvisoria di sostegno, ripartizione dei carichi, protezione.

c) lavori volti alla realizzazione e alla integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari, purché non siano alterate le strutture portanti e i profili altimetrici delle coperture, quali:

- realizzazione degli impianti tecnologici, come definiti dall'art.1 della legge 5 marzo 1990, n. 46, mancanti o integrazione di quelli esistenti, compreso quelli relativi alle energie rinnovabili e alla conservazione ed al risparmio dell'energia, e adeguamenti igienico-sanitari;

- ampliamento dei servizi igienico-sanitari e conseguente adeguamento degli impianti;

- realizzazione di servizi igienici all'interno della singola unità funzionale;

- installazione di impianti ascensore o montacarichi all'interno delle costruzioni, dei cortili e delle chiostre, quando sia dimostrata l'impossibilità della realizzazione dell'impianto nelle parti comuni dell'edificio e purché esso non interferisca con gli elementi architettonici caratterizzanti le facciate;

- installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi;

d) opere finalizzate alla sistemazione di spazi esterni, che non comportino la realizzazione di superfici utili o volumi, quali:

- realizzazione o rifazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate;

- realizzazione o consolidamento di muri o di sistemi di contenimento di terreni e scarpate, secondo le norme e le prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici per le singole zone;

- rifazione di pavimentazioni esterne su suoli, realizzazione o rifazione di pavimenti su terrazzi o lastrici solari di pertinenza delle costruzioni esistenti, ivi compreso la realizzazione di scale o botole interne;

- realizzazione di giardini, opere di arredo, quali vasche, aiuole per impianti floreali o arborei, fontane, eccetera;

- realizzazione di pergolati, grillages e gazebi;

e) tutte le opere necessarie per l'adeguamento degli edifici esistenti alle vigenti disposizioni di legge in materia di superamento delle barriere architettoniche, consistenti in rampe, ascensori e manufatti, compatibilmente con le caratteristiche architettoniche ed ambientali degli edifici;

f) realizzazione di cabine elettriche o per la protezione di impianti e quadri di controllo, a servizio e di pertinenza delle costruzioni;

g) realizzazione, modifica o integrazione di mostre, vetrine, tende e insegne per gli esercizi commerciali, terziari o artigianali;

**Restauro e risanamento conservativo**

Si definiscono interventi di restauro e risanamento conservativo *"quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili"*. (Art.31, comma 1, lettera c), della legge 5 agosto 1978).

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei l'organismo edilizio.

Gli interventi di cui al comma precedente sono volti alla conservazione ed alla tutela del bene, nella sua inscindibile unità storico-architettonica così come si è andata configurando nel corso del tempo, ed al loro adeguamento. Essi devono salvaguardarne i caratteri storico-culturali, ambientali e in particolare tipologici, anche laddove gli edifici abbiano subito trasformazioni o ampliamenti nel tempo e assicurarne la funzionalità con destinazioni d'uso compatibili, e comprendono:

a) la conservazione o l'integrazione:

- delle caratteristiche fondamentali dell'impianto distributivo-organizzativo originario;

- degli elementi di collegamento orizzontali e verticali, quali androni, porticati, ballatoi, scale, caratterizzanti l'organizzazione morfologica e tipologica;

- del sistema degli spazi liberi di pertinenza, esterni e interni, quali le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;

- delle finiture e delle decorazioni connesse all'edificio e alla storia delle sue trasformazioni, sia interne che esterne; le parziali modifiche delle facciate sono consentite soltanto nell'ambito della ricostruzione filologica delle trasformazioni storiche e purché siano salvaguardati o reintegrati gli elementi di valore decorativo;

- della forma e della tipologia degli infissi interni ed esterni.

b) il consolidamento, anche con sostituzione di parti non risanabili, con tecniche non alteranti la struttura, senza modificazione della posizione o della quota

ove si tratti di elementi caratterizzanti l'organismo edilizio, dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia esterne che interne;
- solai;
- scale con rampe piane;
- tetti;

c) il consolidamento, anche con sostituzione di parti non risanabili, anche cambiando lo schema strutturale, senza modificazione della posizione o della quota, dei seguenti elementi strutturali:

- volte ed archi;
- scale con rampe su voltine;

d) la modificazione o l'eliminazione delle murature non strutturali interne nonché degli elementi di collegamento orizzontali e verticali non caratterizzanti l'organismo edilizio, finalizzate alla riorganizzazione distributiva interna e al miglioramento della funzionalità;

e) l'eliminazione delle aggiunte e delle parti non congrue all'impianto organico della costruzione;

f) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari richiesti dall'esigenza dell'uso e dalle normative vigenti in materia, compatibilmente con le prescrizioni precedenti;

Rientrano tra gli interventi, nell'ambito dell'unitarietà del progetto:

a) la sostituzione, nonché l'integrazione, di materiali di finitura e degli infissi con altri materiali non originali, con l'esclusione dell'alluminio anodizzato;

*b) l'insieme sistematico di opere finalizzate, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, a consentire destinazioni d'uso delle superfici non residenziali (Snr) e delle superfici accessorie (Sa) compatibili con l'organismo edilizio stesso e conformi alle disposizioni, normative e grafiche, dettate dal Piano regolatore generale per le singole zone omogenee;*

c) la realizzazione su coperture piane, ai fini della coibentazione delle costruzioni, di sottotetti non abitabili con pendenza non superiore al 35%, per le sole costruzioni non ricadenti nell'ambito dei centri storici definiti dallo strumento urbanistico o nelle zone di vincolo ambientale.

**Ristrutturazione edilizia**

Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli *"rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente"*. (Art.31, comma 1, lettera d), della legge 5 agosto 1978, n.457).

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti, e in particolare:

- opere di consolidamento, rifazione o innovazione delle strutture verticali;
- opere di consolidamento e rifazione delle strutture orizzontali, anche con variazioni delle quote;
- opere di risanamento, rifazione o modificazione delle facciate esterne, compreso la variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture, purché ne risulti un sistema compatibile con l'organizzazione distributiva delle facciate e con l'ambiente urbano in cui l'edificio si inserisce;
- riorganizzazione distributiva delle unità immobiliari, del loro numero e della loro dimensione;
- rifazione o creazione di impianti tecnologici, igienico-sanitari ed energetici.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e conseguente ricostruzione sono consentiti esclusivamente nei casi previsti dallo strumento urbanistico, generale e/o esecutivo, e nel rispetto dei parametri ed indici, edilizi ed urbanistici, fissati dallo stesso strumento urbanistico di inquadramento sempre che la ricostruzione avvenga nell'ambito dello stesso lotto edilizio.

**Ristrutturazione urbanistica**

Ai sensi dell'art.31 comma 1, lettera e) della legge 5 agosto 1978, n.457, si definiscono interventi di ristrutturazione *"urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale"*.

Gli interventi di cui al presente articolo sono definiti nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi ed a essi subordinati.

**Esemplificazione delle tipologie di intervento**

La definizione degli interventi di cui agli articoli precedenti ha carattere esemplificativo. Nel caso in cui l'intervento richiesto non rientri in alcuna delle ipotesi previste, si farà riferimento alla tipologia maggiormente assimilabile, nel rispetto delle definizioni legislative.

**ART. 3      Definizione degli interventi e termini urbanistici**

**Nuova Edificazione**

Si definiscono interventi di edificazione quelli rivolti a realizzare in tutto o in parte nuove costruzioni, sulla base delle norme dello strumento urbanistico generale o esecutivo, e in particolare:

- costruzioni su aree non edificate;
- ristrutturazione edilizia laddove l'intervento ecceda la volumetria esistente;
- ampliamenti di edifici esistenti.

**Demolizione**

Si definiscono interventi di demolizione quelli rivolti alla rimozione, in tutto o in parte, di costruzioni esistenti, che non comporti ristrutturazione o nuova edificazione.

La demolizione di costruzioni esistenti comprende obbligatoriamente il trasporto a rifiuto del materiale di risulta e la sistemazione del terreno di sedime.

**Destinazioni d'uso**

Le destinazioni d'uso delle costruzioni e delle aree non edificate sono definite dallo strumento urbanistico, generale o esecutivo, secondo le seguenti categorie omogenee:

- *residenze, singole o collettive;*
- *studi professionali, attività culturali, uffici;*
- attività turistico - ricettive e di ristorazione;
- altre attività terziarie (direzionali, commerciali, finanziarie); attività produttive di tipo manifatturiero artigianali se laboratoriali e funzioni di servizio; attività produttive industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni e alla prestazioni di servizi;

- attrezzature e servizi pubblici o a uso pubblico;
- attività agricole o connesse al loro svolgimento, a esclusione della residenza;
- parcheggi, autorimesse e box auto.

All'interno della medesima categoria non vi è mutamento di destinazione d'uso, poiché rientrante nello jus utendi.

#### Standards urbanistici

Ai sensi dell'art. 3 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n.1444 e dell'art. 1 comma 4 della Legge Regionale 20 marzo 1982 n. 14 si definiscono gli standard urbanistici i servizi sociali e le attrezzature a livello comunale tali da garantire una dotazione minima di spazi pubblici.

La dotazione minima è stabilita in base al numero di abitanti, comunque, non inferiore a 18 mq è stata stabilita per il Comune di Camposano in mq 22.

#### Opere di Urbanizzazione

Ai sensi dell'art.4 della Legge 29 settembre 1964 n. 847 e s.m.i. si definiscono opere di urbanizzazione primaria:

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta e di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato.

Le opere di urbanizzazione secondaria:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore d'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere.

## **TITOLO 2 – NORMATIVA DI ATTUAZIONE**

### **ART. 4      Zona territoriale omogenea "A"**

#### **Definizione**

La perimetrazione del nucleo storico del centro del Comune di Camposano è stata definita ricalcando quanto riportato nella cartografia di fine anni settanta del Programma di Fabbricazione.

Anche se tale area individua il nucleo abitato più antico del paese, i manufatti edilizi non hanno quasi mai caratteristiche estrinseche di apprezzabile valore architettonico soprattutto in conseguenza degli interventi di consolidamento e ristrutturazione edilizia eseguiti dopo il sisma del 1980 non sempre riqualificanti.

La tipologia di edifici è quella a corte centrale con la presenza frequente di servizi condominiali quali bagni, forni e lavatoi.

#### **Normativa di zona**

- ◆ Gli interventi consentiti sugli immobili individuati dal vigente Piano di Recupero sono quelli descritti dalla normativa stessa.
- ◆ In questa parte del territorio, le aree non edificate , dovranno essere lasciate libere come verde vincolato privato.
- ◆ Per le nuove costruzioni (sostituzioni), ovvero per interventi di ristrutturazione edilizia è consentito l'uso residenziale solo ai piani rialzati ed ai piani in elevazione.
- ◆ In sede di ristrutturazione degli edifici esistenti, è fatto obbligo di trasformare i terranei ad uso diverso dal residenziale ed è consentito il recupero dei vani terranei per l'attività non residenziali.
- ◆ In tali aree si applica la Legge Regionale 28 novembre 2000, n.15 –Norme per il recupero abitativo dei sottotetti -
- ◆ Le vetrine dei negozi, al fine di evitare l'occupazione del marciapiede, devono preferibilmente essere realizzate in modo da creare una galleria all'interno del negozio. Quelle prospettati i marciapiedi non potranno superare i 25 cm di

sporgenza e dovranno essere distanziate almeno di 80 cm da terra e dovranno terminare alla stessa quota dell'estradosso dei vani di passaggio.

- ◆ Le insegne pubblicitarie frontali luminose e non, non potranno superare l'altezza del vano architettonico di ingresso al locale.
- ◆ Sono vietate insegne a bandiera.

**Destinazioni d'uso consentite**

- Abitazioni
  - Studi professionali
  - Commercio al dettaglio
  - Attività terziarie non inquinanti e per il tempo libero
- ◆ Gli interventi edilizi sull'abitato esistente potranno prevedere l'uso di terranei per fini non residenziali, destinando gli stessi per il parcheggio nei limiti previsti dalle norme vigenti, al commercio al dettaglio, all'artigianato di servizio e di produzione ed al terziario purché non inquinante e non rumoroso.

**Parametri di intervento**

**Distanza tra i fabbricati:**

- in aderenza o **6.00** metri se nessuna delle due pareti fronteggianti è da considerarsi finestrata.
- **10.00** metri fra pareti finestrate e pareti di edifici fronteggianti

**Distanza dal confine:**

- a confine o a **3.00** metri.
- ◆ In caso di abbattimento e ricostruzione, se consentito dal Piano di Recupero, il nuovo corpo di fabbrica, se con la stessa sagoma planimetrica, potrà essere posizionato alla stesse distanze dal confine e dei fabbricati del manufatto originario.
  - ◆ E' consentita la realizzazione di un sottotetto termico di copertura, a condizione che detto intervento non modifichi il prospetto principale, che sia contenuto nelle altezze massime dell'edificio preesistente e che rispetti le limitazioni previste dalla normativa sismica.

**ART. 5      Zona territoriale omogenea "B satura"**

**Definizione**

In considerazione della circostanza che il Piano Regolatore Generale non prevede la possibilità di nuove edificazioni, se non quelle legate al *recupero ai fini abitativi* dei seminterrati esistenti condonati o regolarmente realizzati in ottemperanza alle direttive della Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 04/07/2002, il territorio totalmente edificato diverso da quello ricadente nella zona omogenea di tipo A e di quello di tipo rurale, è stato individuato come "B saturo".

**Normativa di zona**

- ◆ Per tale parte del territorio il Piano Regolatore Generale ha come fine l'adeguamento urbanistico e l'integrazione dei servizi pubblici e privati e degli standards urbanistici.
- ◆ Gli interventi edilizi dovranno essere finalizzati all'adeguamento delle tipologie edilizie esistenti e all'integrazione degli spazi destinati a parcheggio, in ottemperanza alle norme vigenti.
- ◆ Le aree non edificate dovranno essere lasciate libere come verde vincolato privato. E' consentito, inoltre, la realizzazione di strutture pertinenziali e di arredo per spazi esterni come previsto dal Titolo II del vigente Regolamento Edilizio al fine di migliorare la fruibilità degli spazi esterni.
- ◆ Gli interventi consentiti, oltre alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono anche quelli di demolizione e ricostruzione dei manufatti edilizi esistenti nei limiti delle consistenze volumetriche esistenti.
- ◆ I vani e le superfici derivanti in eccedenza rispetto all'esistente per modifiche del sistema strutturale (realizzate a parità di volume) potranno essere ad uso diverso dalle residenze.
- ◆ Per gli interventi di demolizione e ricostruzione, la densità fondiaria non potrà superare i 5 mc/mq.
- ◆ In caso di demolizione, nella successiva ricostruzione si potrà realizzare la stessa superficie utile.

- ◆ L'altezza massima degli edifici non dovrà superare in nessun caso i limiti previsti dalla vigente normativa sismica sia in relazione alla tipologia costruttiva che alla larghezza delle strade prospicienti l'edificio.
- ◆ In tali aree si applica la Legge Regionale 28 novembre 2000, n.15 –Norme per il recupero abitativo dei sottotetti -

**Destinazioni d'uso consentite**

- Abitazioni
  - Studi professionali
  - Commercio al dettaglio
  - Attività terziarie non inquinanti e per il tempo libero
- ◆ Non è consentito modificare la destinazione d'uso di vani destinati a pertinenza di alloggi.

**Parametri di intervento**

**Distanza tra i fabbricati:**

- in aderenza
- **6.00** metri tra pareti non finestrate ai sensi del R.E.
- **10.00** metri tra pareti finestrate e pareti fronteggianti

**Distanza dal confine:**

- confine
- **3.00** metri per pareti non finestrate rispetto al confine ineditato
- **5.00** metri per pareti finestrate rispetto al confine ineditato

**Altezza massima dei fabbricati:**

**11.40** metri

- ◆ In caso di abbattimento e ricostruzione, il nuovo corpo di fabbrica, a parità di sagoma planimetrica, potrà essere posizionato alla stesse distanze preesistenti dal confine e dai fabbricati.
- ◆ Sugli edifici esistenti o di nuova costruzione è consentito la realizzazione di sottotetti termici conformi alla normativa del vigente Regolamento Edilizio.

**ART. 6      Zona territoriale omogenea "C esistente"**

**Definizione**

Tale zona omogenea comprende le aree PEEP già edificate e posizionate fra l'alveo Gaudo e la Circumvesuviana.

La parte del territorio in esame risulta già occupata da edifici per edilizia residenziale ed aree a verde e per lo sport.

**Normativa di zona**

- ◆ In tale area è vigente il Piano di Zona al quale si rimanda.
- ◆ Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**Destinazioni d'uso consentite**

- Abitazioni
- Studi professionali

**ART. 7: Zona "E2 – Verde privato vincolato"**

**Definizione**

L'individuazione di lotti ed aree poste nelle immediate vicinanze delle zone edificate da destinare a verde privato vincolato è scaturita sia dalla intrinseca vocazione naturale delle stesse (giardini, orti, parchi privati, etc) sia dalla necessità di garantire un giusto proporzionamento delle zone B sature con aree a verde.

**Normativa di zona**

- ◆ In tali aree è fatto obbligo ai proprietari di porre in essere tutti gli interventi tesi al miglioramento della vegetazione esistente.
- ◆ Nelle aree destinate a verde privato è possibile realizzare pergolati in legno, gazebo aperti su tutti i lati, vasche, fontane, strutture movibili temporanee, piccoli manufatti per cabine per il trasporto dell'energia e delle reti di telecomunicazioni e piscine di estensione non superiori al 30% della superficie libera.
- ◆ E', inoltre, consentito costruire piccoli depositi per attrezzi di volumetria complessiva pari a 25 mc ed altezza massima di 2.70 ml rispetto al piano campagna. Il suddetto manufatto dovrà essere realizzato con pietre di tufo a faccia vista con tetto, rivestite in tegole, ad una o due falde con altezza al colmo non superiore ad 0.80 ml; la copertura a tetto non dovrà, comunque, avere sporti superiori a 0.20 ml. Il deposito dovrà essere posizionato ad una distanza minima di 10.00 ml dai fabbricati circostanti e 5.00 ml dai confini inedificati.
- ◆ Per le costruzioni esistenti è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

**ART. 8: Zona "E1 – Agricola Produttiva "**

**Definizione**

Le aree agricole produttive individuano le parti del territorio comunale destinate all'attività agricola ed alle sue attività colturali così come previsto dal Titolo II, punto 1.8 dell'allegato alla Legge Regionale della Campania n. 14/82.

Gli obbiettivi sono rivolti alla salvaguardia ed alla valorizzazione delle aree agricole del territorio in relazione allo sviluppo del settore, alla difesa dell'ambiente e alla produzione alimentare dei prodotti tipici della zona.

**Normativa di zona**

In relazione agli scopi prefissati nelle aree individuate come agricole produttive sono consentiti i seguenti interventi:

- ◆ La manutenzione, il ripristino e la realizzazione di strade rurali, vicinali e comunali rispettando la suddivisione agraria e la vegetazione arborea e arbustiva.
- ◆ La realizzazione di serre ai sensi della Legge Regionale n.8/95.
- ◆ Il recupero del sistema edilizio rurale storico (masserie, case coloniche etc).
- ◆ La realizzazione di nuovi edifici rurali nonché impianti per la zootecnia e per la lavorazione di prodotti agricoli.

Nelle suddette aree sono, invece, vietati i seguenti interventi:

- ◆ Abbattimento di alberi di alto fusto ed in genere esemplari arborei con età superiore a 50 anni e diametro del fusto (misurato all'altezza di 1 m dal piano di campagna) superiore a 60 cm.
- ◆ Realizzazione di depositi, centri di raccolta, demolizioni e rottamazioni di autoveicoli, macchine, beni di consumo domestici, di materiali edili e di derivati prodotti dal petrolio.
- ◆ Emungimento di acque dal sottosuolo senza le relative e preventive autorizzazioni.
- ◆ Inquinamento con acque reflue e prodotti chimici delle falde acquifere.

- ◆ Realizzazione di discariche di rifiuti solidi urbani, di sostanze tossiche e/o di qualunque altra sostanza che possa inquinare i terreni, l'atmosfera ed i corpi idrici.

**Destinazioni d'uso consentite**

- Residenze
- Attività commerciali, ricettive ed artigianali connesse alla produzione agricola per gli immobili di costruzione antecedente al 1942.

**Parametri di intervento**

**Indice di fabbricabilità fondiaria:**

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

**Distanza tra i fabbricati e dal confine stradale:**

- minimo **20.00** metri

**Distanza dai confini:**

- minimo **10.00** metri

**Altezza massima dei fabbricati:**

- **7.00** metri

- ◆ Nel computo dei volumi abitativi non sono da conteggiarsi: silos, stalle, magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali ed aziendali documentate, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero - caseari. La realizzazione di tali volumi deve essere eseguita in volumetrie non comunicanti tra loro;

# **COMUNE DI CAMPOSANO**

PROVINCIA DI NAPOLI

- ◆ Per la realizzazione di silos, stalle, magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti agricoli è fissato un indice di fabbricabilità territoriale uguale a **0.07 mc/mq**.
- ◆ Per gli allevamenti zootecnici, consentiti esclusivamente nelle zone boschive ed incolte e pascolive sono fissati i seguenti limiti:
  - Indice di copertura **0.05 mq/mq**
  - Minima distanza dai confini **20.00 metri**
- ◆ Non sono consentiti, comunque, interventi che prevedono la realizzazione di volumi residenziali superiore a **500 mc** indipendentemente dalla superficie fondiaria di riferimento.
- ◆ Le esistenti costruzioni a destinazione agricola potranno, in caso di necessità, essere ampliate fino ad un massimo del 20% dell'esistente cubatura, purché siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo circostanza opportunamente documentata da una relazione agronoma.
- ◆ Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreno 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'U.T.C.. In ogni caso, l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiore a **500 mc**.
- ◆ Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo Comune.
- ◆ Nella zona agricola la concessione ad edificare per le residenze potrà essere rilasciata esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nelle esecuzione delle opere e considerarsi imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della Legge 9 maggio 1975 n.153.
- ◆ Per gli edifici esistenti con destinazione d'uso residenziale sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. In caso di abbattimento e ricostruzione il nuovo edificio, a

parità di volume e superfici utili, dovrà rispettare i parametri previsti per la zona omogenea.

**ART. 9: Zona territoriale omogenea "D1 – Produttiva Esistente"**

**Definizione**

Nella redazione delle tavole del Piano Regolatore Generale sono state individuate le aree sulle quali sono in essere già attività produttive.

**Normativa di zona**

- ◆ Le attività in essere non possono subire modifiche né è consentito il mutamento della destinazione d'uso degli immobili esistenti.
- ◆ Gli interventi edilizi consentiti sono quelli relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria nonché all'adeguamento sismico.
- ◆ Nelle aree individuate come produttive esistenti, con attività compatibili con le zone omogenee nelle quali sono inserite, è ammissibile un ampliamento della volumetria pari al 15% per esigenze legate alla produzione, opportunamente documentate e motivate.
- ◆ All'interno delle superfici esistenti è consentito, se non già presente, ricavare un alloggio per guardiana di superficie utile non superiore a **90** mq e volumetria non superiore a **300** mc.
- ◆ E' prescritto l'adeguamento delle aziende esistenti alla normativa vigente circa lo smaltimento dei rifiuti, sull'immissione di gas in atmosfera e il limite di emissioni acustiche.

**ART. 10: Zona "D2 – Produttiva Commerciale e Ricettiva "****Definizione**

All'interno del territorio comunale sono state individuate delle aree localizzate, per la maggiore superficie sulla Via Provinciale Nola – Cicciano, su Via Trivice d'Ossa e su Via Guglielmo Marconi, in accoglimento delle direttive programmatiche del Consiglio Comunale, sono state destinate allo sviluppo di attività ricettive e commerciali.

Un ulteriore obiettivo del P.r.g. è quello di razionalizzare e disciplinare aree nelle quali si è già verificato di fatto una trasformazione delle destinazioni d'uso in produttive e similari in carenza di una norma urbanistica in tal senso vigente.

**Normativa di zona**

- ◆ Gli interventi in tali zone saranno attuati a mezzo di strumento urbanistico attuativo, P.P.E., P.I.P. o P. di L., esteso all'intero ambito ad iniziativa pubblica, privata convenzionata o mista nonché con interventi diretti.
- ◆ Lo strumento urbanistico di attuazione dovrà individuare le aree di cui all'art. 5 del D.M. 2 aprile 1968 n.1444, nonché, per gli interventi turistico – alberghiere, gli standard disposti dalla Legge Regionale 20 marzo 1982, n. 14 per tali interventi.
- ◆ Dove non sono presenti strade infrastrutturate l'intervento diretto è consentito a condizione che vengano realizzate, contestualmente, le opere di urbanizzazione primaria previa convenzione da stipulare con il Comune.

**Destinazioni d'uso consentite**

- Attività ricettive e per il ristoro (bar, alberghi, ristoranti, tavole calde, mense etc)
- Attività per il tempo libero
- Centro Studi
- Attività Commerciali (dettagli ed ingrosso)

- Centri Sanitari
- Centri per l'Attività Direzionale
- Esposizioni Merceologiche
- Sale Riunioni e Convegno
- Attività Manifatturiere legate al settore alimentare a condizione che vengano rispettati i limiti di inquinamento acustico e con numero di addetti inferiore a 15.

**Parametri di intervento**

**Lotto Minimo:**

- **700** mq compreso le strade per interventi diretti

**Rapporto di copertura:**

- Non maggiore di **0.25** mq/mq

**Distanza dai confini:**

- minimo **5.00** metri

**Distanza dai fabbricati:**

- minimo **10.00** metri

**Altezza massima dei fabbricati:**

- **9.50** metri

- ◆ Per ogni azienda è consentito la realizzazione di un alloggio per il personale di custodia con un limite volumetrico di **300** mc.
- ◆ Una fascia di **10** metri dal ciglio stradale dovrà essere sistemata a verde con alberi di alto fusto con funzione di depurazione e barriera antirumore. L'indice di piantumazione dovrà essere pari a 3 alberi ogni 100 mq e l'area così sistemata dovrà essere lasciata libera all'accesso pubblico.
- ◆ In caso di intervento diretto il richiedente dovrà avere la qualifica professionale attestata da competenti uffici in relazione alle attività commerciali previste dalla richiesta di concessione edilizia e dovrà impegnarsi alla realizzazione delle opere con convenzione da stipulare con l'Ente.

- ◆ Il **70%** delle superfici scoperte dovrà essere sistemato a verde e le aree a parcheggio dovranno essere previste nella misura minima del **15%**. In caso di attività alberghiera le aree a parcheggio dovranno rispettare la misura minima di **8 mq/posto letto**.
- ◆ Non è consentito trasformare in abitazioni, pertinenze di abitazioni o in altre destinazioni d'uso non riconducibili ad attività commerciali, ricettive e per il tempo libero gli immobili realizzati in tali aree.
- ◆ E' consentito convertire ed adeguare alle destinazioni d'uso consentite nella zona omogenea gli immobili esistenti regolarmente realizzati con concessione edilizia. Per gli edifici residenziali esistenti in tali aree sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, consolidamento statico e restauro conservativo. In caso di abbattimento e ricostruzione il nuovo edificio, a parità di volume e superfici utili, dovrà rispettare le distanze prescritte per la zona omogenea.

**ART. 11: Zona "D3 – Produttiva Artigianale "****Definizione**

Con lo scopo di delocalizzare le attività artigianali presenti sul territorio comunale e di individuare, contestualmente, un'area a ridosso del centro abitato già servita dalla viabilità comunale e dalla rete idrica e fognaria, il Piano Regolatore Generale ha perimetro come zona omogenea da destinare all'insediamento di attività artigianali, un'area accessibile da Via Cimitero e da Via Trivice d'Ossa.

Gli interventi proposti per tale area saranno rivolti all'insediamento di aziende artigiane in un'area da potenziare sotto l'aspetto infrastrutturale.

**Normativa di zona**

- ◆ Gli interventi in tali zone saranno attuati a mezzo di strumento urbanistico attuativo, P.P.E., P.I.P. o P. di L., esteso all'intero ambito ad iniziativa pubblica, privata convenzionata o mista o con intervento diretto.
- ◆ Dove non sono presenti strade infrastrutturate l'intervento diretto è consentito a condizione che vengano realizzate, contestualmente, le opere di urbanizzazione primaria previa convenzione da stipulare con il Comune.
- ◆ Saranno consentite esclusivamente le attività produttive artigianali con numero di addetti non superiore a 15.

**Destinazioni d'uso consentite**

- Attività artigianali produttive

**Parametri di intervento****Lotto Minimo:**

- **700** mq compreso le strade

**Rapporto di copertura:**

- Non maggiore di **0.25** mq/mq

Distanza dai confini:

- minimo **5.00** metri

Distanza dai fabbricati:

- minimo **10.00** metri

Altezza massima dei fabbricati:

- **11.50** metri

- ◆ Per ogni azienda è consentito la realizzazione di un alloggio per il personale di custodia con un limite volumetrico di **300** mc.
- ◆ Il **70%** delle superfici scoperte dovrà essere sistemato a verde e le aree a parcheggio dovranno essere previste nella misura minima del **15%**.
- ◆ Una fascia di **10** metri dal ciglio stradale dovrà essere sistemata a verde con alberi di alto fusto con funzione di depurazione e barriera antirumore. L'indice di piantumazione dovrà essere pari a **3** alberi ogni **100** mq e l'area così sistemata dovrà essere lasciata libera all'accesso pubblico.
- ◆ In caso di intervento diretto il richiedente dovrà avere la qualifica professionale attestata da competenti uffici in relazione alle attività artigianali previste dalla richiesta di concessione edilizia e dovrà impegnarsi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.
- ◆ Non è consentito trasformare in abitazioni, pertinenze di abitazioni o in altre destinazioni d'uso non riconducibili ad attività artigianali gli immobili realizzati in tali aree.
- ◆ E' consentito convertire ed adeguare alle destinazioni d'uso consentite nella zona omogenea gli immobili già esistenti regolarmente realizzati con concessione edilizia. Per gli edifici residenziali esistenti sono consentiti solamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, consolidamento statico e restauro conservativo.

**ART. 12: Zona "D4 – Produttiva Industriale "**

**Definizione**

All'interno del territorio comunale si sono individuate due aree delle quali una dislocata nei pressi della frazione Faibano di dimensioni ridotte ed un'altra nella zona servita da Via Capua ai confini del territorio comunale, da destinare ad insediamenti industriali.

**Normativa di zona**

- ◆ Gli interventi in tali zone saranno attuati a mezzo di strumento urbanistico attuativo, P.I.P., esteso all'intero ambito ad iniziativa pubblica, privata convenzionata o mista o con intervento diretto.

**Destinazioni d'uso consentite**

- Attività produttive industriali

**Parametri di intervento**

**Rapporto di copertura:**

- Non maggiore di **0.50** mq/mq

**Distanza dai confini:**

- minimo **5.00** metri

**Distanza dai fabbricati:**

- minimo **10.00** metri

**Altezza massima dei fabbricati:**

- **11.50** metri (escluso gli impianti tecnologici)

- ◆ Sono consentite esclusivamente le attività produttive industriali secondo quanto previsto dal P.I.P.
- ◆ Per ogni singola azienda è consentito la realizzazione di un alloggio per il personale di custodia con un limite volumetrico di **300** mc.

**ART. 13: Zona territoriale omogenea "F – Attrezzature e servizi pubblici e di interesse generale"**

**F1 – Attrezzature Pubbliche di Interesse Generale Esistenti**

Nelle tavole del Piano Regolatore Generale sono state individuate le strutture e le aree pubbliche e/o di interesse generale che al momento della redazione risultavano già esistenti sul territorio comunale.

Tali consistenze sono state valutate e riportate nelle apposite tabelle e, quindi, scorporate nel dimensionamento per il progetto degli standard di cui al Decreto Ministeriale n.1444/68.

**F2 – Verde Pubblico Attrezzato**

Nelle aree destinate al verde attrezzato sono ammesse le opere di arredo urbano e strutture provvisorie ed amovibili, attrezzature per il gioco e la sosta, chioschi e rivendite aventi caratteristiche sempiternamente e con volumetria massima pari a 40.00 mc.

La realizzazione delle attrezzature pubbliche potrà avvenire solo da parte di Enti o Amministrazioni Pubbliche.

**F3 – Parcheggi di Progetto**

I parcheggi pubblici, secondo le dimensioni e l'ubicazione del Piano Regolatore Generale, dovranno essere realizzati in superfici diverse da quelle necessarie alla circolazione stradale e dalla sosta e accessibili attraverso appositi varchi da realizzare nei marciapiedi pedonali e nelle recinzioni perimetrali.

Il 50% minimo delle aree scoperte dovrà essere destinato a verde.

Nelle aree previste come parcheggi pubblici devono essere previste aree a verde con alberature idonee e posizionate secondo un progetto organico ad una distanza reciproca multipla dello spazio di sosta.

Il 10% minimo della superficie del lotto interessata dall'intervento dovrà essere destinato ad attrezzature pubbliche e servizi.

I piazzali destinati a parcheggio saranno forniti di idonea rete fognaria con i necessari impianti di trattamento delle acque di prima pioggia.

#### **F4 – Attrezzature pubbliche e servizi collettivi**

Il Piano Regolatore del Comune di Camposano ha destinato alcune aree del territorio comunale per l'implementazione di attrezzature pubbliche e servizi collettivi in esecuzione dei parametri previsti dal Decreto Ministeriale n. 1444/68 e dalla Legge Regionale n.14/82.

In tali aree sono consentite:

◆ **Attrezzature Amministrative di interesse comune:**

- Scuole, PT, caserme, uffici comunali, immobili d'uso comunale

◆ **Attrezzature Sportive:**

- Piscine coperte
- Palestre, Palazzetto Sport
- Campi da tennis, calcetto, atletica

La realizzazione delle attrezzature pubbliche descritto potrà avvenire solo da parte di Enti o Amministrazioni Pubbliche.

In tal caso non sussistono specifiche prescrizioni urbanistiche salvo il rispetto dei limiti previsti dalle norme per il controllo dell'inquinamento ambientale.

#### **F5 – Mercato Comunale**

Un'area situata al confine con il Comune di Cicciano è stata destinata alla realizzazione di un mercato comunale.

Il posizionamento al confine con un altro comune è scaturito anche dalla possibilità di realizzare le strutture necessarie su due aree adiacenti e realizzare così uno spazio attrezzato per l'utilizzo previsto.

Il progetto delle strutture necessarie sarà redatto in ottemperanza alle vigenti normative in materia.

**F6 – Attrezzature Private di Interesse Collettivo**

Il Piano Regolatore Generale ha individuato all'interno del territorio comunale degli spazi da destinare alla realizzazione, da parte di privati, di attrezzature di interesse collettivo.

Tali superfici non sono state computate ai fini del dimensionamento previsto dagli standards di cui al D.M. n.1444/68 e della L.R. n. 14/82.

In tali aree sono consentite le realizzazioni delle seguenti strutture:

- Parcheggi, Autolavaggi, etc
- Uffici di varia natura di interesse pubblico
- Campi da tennis, calcetto etc
- Verde attrezzato per lo sport

**Parametri di intervento**

**Rapporto di copertura:**

- Non maggiore di **0.30** mq/mq

**Distanza dai confini:**

- minimo **10.00** metri

**Distanza dai fabbricati:**

- minimo **20.00** metri

**Altezza massima dei fabbricati:**

- **7.00** metri (escluso gli impianti tecnologici)

**Superficie Permeabile:**

- **20%** della superficie fondiaria

**Indice di Piantumazione:**

- **3** alberi per ogni 100 mq

**Normativa di zona**

- ◆ Le concessioni edilizie sono subordinate alla stipula di una convenzione che preveda la realizzazione, da parte del concessionario, delle opere di

urbanizzazione primaria e secondaria necessarie alla realizzazione dell'impianto di progetto.

**ART. 14: Recupero dei seminterrati esistenti**

**Premessa**

Il Consiglio Comunale nella seduta del 04/07/2002 con Delibera n. 25 definì le direttive per la redazione del presente P.r.g. ed, in particolare, ritenne di affrontare e risolvere la problematica del territorio comunale relativa alla presenza dei seminterrati costruiti regolarmente nel decennio scorso e/o condonati ai sensi della Legge n.47/85 e n. 724/94.

Tali manufatti esistenti, presenti nella zona urbanizzata e numericamente limitati costituiscono ad oggi un problema soprattutto sotto il profilo della riqualificazione ambientali.

Una soluzione è quella di consentire ai proprietari degli stessi il recupero ai fini residenziali consentendo agli stessi di realizzare una volumetria minima ai fini residenziali con i parametri di seguito riportati.

**Parametri urbanistici consentiti**

In sopraelevazione ai suddetti seminterrati, inseriti all'interno del perimetro abitato, sarà consentito ricavare un alloggio di superficie utile non superiore a **90** mq e volumetria non superiore a **300** mc.

**Distanza tra i fabbricati:**

- in aderenza
- **6.00** metri tra pareti non finestrate ai sensi del R.E.
- **10.00** metri tra pareti finestrate e pareti fronteggianti

### **TITOLO 3 – AREE DI TUTELA**

#### **ART. 15     Aree soggette a vincoli**

Il Piano Regolatore Generale ha recepito le disposizioni e le limitazioni previste da leggi regionali e nazionali aventi come scopo la tutela e la salvaguardia di aree e infrastrutture presenti sul territorio comunale.

Nelle tavole di piano sono state riportate con diverse campiture le aree e gli edifici soggette alla ex Legge 1 giugno 1939, n. 1089 ed alla ex Legge 25 giugno 1939, n. 1497, le aree di interesse paesaggistico di cui alla ex Legge 8 agosto 1985, n. 431 ed alle aree soggette a vincolo idrogeologico ai sensi delle norme di attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Nord – Occidentale.

Si precisa che nel caso di sovrapposizioni di più vincoli per la stessa area debbono prendersi a riferimento le norme più restrittive e/o la sovrapposizione delle norme stesse.

#### **ART. 16     Aree soggette al Rischio Idraulico**

Le aree individuate e perimetrare come a rischio idraulico (molto elevato, elevato e medio moderato – R4, R3, R2, R1 e relative pericolosità) sono vincolate alla Normativa di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico adottata con Delibera Comitato Istituzionale n. 11 del 10 maggio 2002 e s.m.i. alle quali si rimanda.

#### **ART. 17     Fascia di Rispetto Cimiteriale**

Nelle tavole del Piano Regolatore Generale è perimetrata la fascia di rispetto cimiteriale ai sensi della Legge Regionale n. 14/82.

In tale fascia di rispetto, che si estende per una distanza di 100 ml, sugli edifici esistenti sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione senza aumento di volume.

Sono, inoltre, consentite la realizzazione di strade e di parcheggi.

#### **ART. 18 Fascia di Rispetto Stradale**

L'entità e le norme da rispettare nelle fasce di rispetto stradali sono definite dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo regolamento di attuazione ai sensi del Decreto Legislativo 30 aprile 1992 n. 285, aggiornato con d. l.vo 10 sett. 1993 n. 360, D.P.R. 19 apr. 1994 n. 575, d. l.vo 4 giugno 1997 n. 143, legge 19 ott. 1998 n. 366, D.M. 22 dic. 1998 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### **Definizione e Classificazione delle Strade**

Le strade sono classificate, riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi:

- A - Autostrade;
- B - Strade extraurbane principali;
- C - Strade extraurbane secondarie;
- D - Strade urbane di scorrimento;
- E - Strade urbane di quartiere;
- F - Strade locali.

Le strade di cui al comma precedente devono avere le seguenti caratteristiche minime:

**A - Autostrada:** strada extraurbana o urbana a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia, eventuale banchina pavimentata a sinistra e corsia di emergenza o banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso e di accessi privati, dotata di recinzione e di sistemi di assistenza all'utente lungo l'intero tracciato, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore e contraddistinta da appositi segnali di inizio e fine. Deve essere attrezzata con apposite aree di servizio ed aree di parcheggio, entrambe con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.

**B - Strada extraurbana principale:** strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia e banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso, con accessi alle proprietà laterali coordinati, contraddistinta dagli appositi segnali di inizio e fine, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore; per eventuali altre categorie di utenti devono essere previsti opportuni spazi. Deve essere attrezzata con apposite aree di servizio, che comprendano spazi per la sosta, con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.

**C - Strada extraurbana secondaria:** strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.

**D - Strada urbana di scorrimento:** strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia, ed una eventuale corsia riservata ai mezzi pubblici, banchina pavimentata a destra e marciapiedi, con le eventuali intersezioni a raso semaforizzate; per la sosta sono previste apposite aree o fasce laterali esterne alla carreggiata, entrambe con immissioni ed uscite concentrate.

**E - Strada urbana di quartiere:** strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata.

**F - Strada locale:** strada urbana od extraurbana opportunamente sistemata ai fini di cui al comma 1 non facente parte degli altri tipi di strade.

È denominata "strada di servizio" la strada affiancata ad una strada principale (autostrada, strada extraurbana principale, strada urbana di scorrimento) avente la funzione di consentire la sosta ed il raggruppamento degli accessi dalle proprietà laterali alla strada principale e viceversa, nonché il movimento e le manovre dei veicoli non ammessi sulla strada principale stessa.

Per le esigenze di carattere amministrativo e con riferimento all'uso e alle tipologie dei collegamenti svolti, le strade, come classificate ai sensi del comma 2, si distinguono in strade "statali", "regionali", "provinciali", "comunali", secondo le indicazioni che seguono. Enti proprietari delle dette strade sono rispettivamente lo Stato, la regione, la provincia, il comune. Per le strade destinate esclusivamente al

traffico militare e denominate "strade militari", ente proprietario è considerato il comando della regione militare territoriale.

Le strade extraurbane di cui al comma 2, lettere B, C ed F si distinguono in:

**A - Statali**, quando:

a) costituiscono le grandi direttrici del traffico nazionale;

b) congiungono la rete viabile principale dello Stato con quelle degli Stati limitrofi;

c) congiungono tra loro i capoluoghi di regione ovvero i capoluoghi di provincia situati in regioni diverse, ovvero costituiscono diretti ed importanti collegamenti tra strade statali;

d) allacciano alla rete delle strade statali i porti marittimi, gli aeroporti, i centri di particolare importanza industriale, turistica e climatica;

e) servono traffici interregionali o presentano particolare interesse per l'economia di vaste zone del territorio nazionale.

**B - Regionali**, quando allacciano i capoluoghi di provincia della stessa regione tra loro o con il capoluogo di regione ovvero allacciano i capoluoghi di provincia o i comuni con la rete statale se ciò sia particolarmente rilevante per ragioni di carattere industriale, commerciale, agricolo, turistico e climatico.

**C - Provinciali**, quando allacciano al capoluogo di provincia capoluoghi dei singoli comuni della rispettiva provincia o più capoluoghi di comuni tra loro ovvero quando allacciano alla rete statale o regionale i capoluoghi di comune, se ciò sia particolarmente rilevante per ragioni di carattere industriale, commerciale, agricolo, turistico e climatico.

**D - Comunali**, quando congiungono il capoluogo del comune con le sue frazioni o le frazioni fra loro, ovvero congiungono il capoluogo con la stazione ferroviaria, tranviaria o automobilistica, con un aeroporto o porto marittimo, lacuale o fluviale, con interporti o nodi di scambio intermodale o con le località che sono sede di essenziali servizi interessanti la collettività comunale. Ai fini del presente codice, le strade "vicinali" sono assimilate alle strade comunali.

Le strade urbane di cui al comma 2, lettere D, E e F, sono sempre comunali quando siano situate nell'interno dei centri abitati, eccettuati i tratti interni di strade

statali, regionali o provinciali che attraversano centri abitati con popolazione non superiore a diecimila abitanti.

### **Fasce di Rispetto Fuori dal Centro Abitato**

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.

Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 60 m per le strade di tipo A;
- b) 40 m per le strade di tipo B;
- c) 30 m per le strade di tipo C;
- d) 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52 del codice;
- e) 10 m per le "strade vicinali" di tipo F.

Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 30 m per le strade di tipo A;
- b) 20 m per le strade di tipo B;
- c) 10 m per le strade di tipo C.

Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

- a) 5 m per le strade di tipo A, B;
- b) 3 m per le strade di tipo C, F.

Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma 3, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, sia per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le case, che per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

#### **Fasce di Rispetto all'Interno del Centro Abitato**

Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 30 m per le strade di tipo A;
- b) 20 m per le strade di tipo D.

Per le strade di tipo E ed F, nei casi di cui al comma 1, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

a) m 3 per le strade di tipo A;

b) m 2 per le strade di tipo D.

Per le altre strade, nei casi di cui al comma 4, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

#### **ART. 19 Fascia di Rispetto Ferroviario**

Nella fascia di rispetto ferroviario della Circumvesuviana, fermi restando i divieti di cui all'art.235 della Legge 20 marzo 1865 n. 2245 e successive modifiche ed integrazioni, non sono consentite nuove costruzioni.

I manufatti esistenti possono essere assoggettati solo ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. In caso di demolizione non è consentita la successiva ricostruzione.

#### **ART. 20 Fascia di Rispetto Alvei**

Nelle zone assoggettate al vincolo paesaggistico di cui alla ex legge 431/85 sono vietate costruzioni di ogni tipo per una fascia di 30.00 ml rispetto agli argini.

In tali aree a ridosso degli alvei sono consentite recinzioni dei lotti previa acquisizione preventiva del nulla osta da parte della Soprintendenza ai Beni Architettonici ed Ambientali.

Per la restante fascia di 120 metri i terreni sono soggetti a vincolo paesaggistico e gli interventi sono soggetti alle procedure previste dal Testo Unico per i Beni Ambientali

## **TITOLO 3 – NORME DI CARATTERE GENERALE**

### **ART. 21 DESTINAZIONI D'USO**

Per ogni singola zona omogenea del Piano Regolatore Generale sono state individuate le destinazioni d'uso compatibili.

In generale per le zone A, B e C , destinate esclusivamente alla residenza sono da escludersi le seguenti destinazioni d'uso:

- Locali di deposito che comportino il carico e lo scarico di merci con autocarri di peso a vuoto superiori a 10 quintali;
- Locali per il deposito , la trasformazione ed erogazione di gas combustibili;
- Le attività rumorose e nocive;
- I depositi allo scoperto di materiali ferrosi, di merci deteriorabili e/o maleodoranti, di materiali terrosi e polverosi, di liquami di scarico contenenti sostanze inquinanti;
- L'allevamento e la macellazione di animali;
- Ogni altra attività non compatibile con la presenza di zone residenziali.

Entro dodici mesi dell'approvazione definitiva del Piano regolatore Generale Comunale le attività esistenti nelle zone adibite a residenza e non compatibili con le prescrizioni di cui sopra dovranno essere delocalizzate.

### **ART. 22 NORME TECNICHE ANTISISMICHE**

Il territorio del Comune di Camposano è individuato come area con II grado di sismicità (S=9).

Ogni intervento edilizio è, quindi, assoggettato alle normativa sismica nazionale e quella della Legge Regionale n. 14/83 e s.m.i.. che sono gerarchicamente di valore superiore rispetto ai regolamenti locali ed alla presente normativa di attuazione.

In particolare, tutto quanto riportato nel Titolo II delle presenti Norme di Attuazione con riferimento alle altezze massime degli edifici e la loro reciproca distanza è, comunque, subordinato alle prescrizioni del Decreto Ministeriale LL.PP. 16 gennaio 1996 di attuazione della Legge 02 febbraio 1974 n. 64.

**ART. 23 MISURE DI SALVAGUARDIA**

Con l'adozione del Piano Regolatore Generale entrano in vigore le Misure di Salvaguardia di validità temporale pari a tre anni dalla data della delibera di adozione del piano (Legge n. 615/1959) o cinque se il Piano è trasmesso per l'approvazione all'Ente competente entro un anno dalla scadenza del termine di pubblicazione (Legge n. 517/1966).