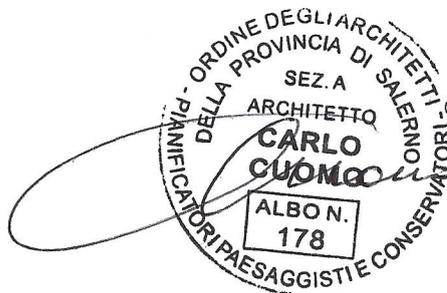




COMUNE DI SAN MANGO PIEMONTE

PIANO URBANISTICO COMUNALE
approvato con Del. C.C. n. 19 del 06.07.2017

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



PROGETTO

CARLO CUOMO ASSOCIATI

architetti
Carlo Cuomo
Alessandro Mezzina
Antonino Morrone



RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO
arch. Fabio Peluso

SINDACO
arch. Alessandra Rizzo

NORME TECNICHE di ATTUAZIONE

Il testo in carattere rosso corrisponde alle prescrizioni dell'Autorità di Bacino e alle prescrizioni della Giunta Regionale della Campania. Il testo in carattere rosso barrato è da considerare eliminato dal corpo delle NTA.

INDICE	pag.
TITOLO I	1
DISPOSIZIONI GENERALI	
Capo I: Generalità	1
Art. 1 – Principi e scopi	1
Art. 2 – Principi interpretativi	1
Art. 3 – Regime degli interventi	1
Art. 4 – Tutela dell'identità materiale del territorio	2
Art. 5 – Qualità dell'architettura	2
Capo II: Definizioni e Indici urbanistico-edilizi	2
Art. 6 – Definizioni e indici	2
Capo III: Usi del territorio e degli edifici	2
Art.7. Categorie Funzionali di Uso	2
Capo IV – Disciplina degli interventi edilizi	5
Art. 8 – Principi	5
Art. 9 – Trasformazioni e interventi	5
Art. 10 – Categorie di intervento edilizio	6
Art. 11 – Modifiche delle categorie di intervento	6
Art. 12 – Modifiche delle quote originarie del terreno	6
Art. 13 – Sottotetti	6
Art. 14 – Parcheggi	6
TITOLO II	8
DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE	
Capo I: Zonizzazione	8
Art. 15 – Suddivisione del territorio comunale in zone omogenee	8
Capo II: Normativa delle “Zone A”	8
Art. 16 – Generalità	8
Art. 17 – Categorie di intervento	8
Art. 18 – Adeguamento Funzionale	8
Art. 19 – Ristrutturazione Urbanistica	9
Art. 20 - Usi consentiti nella zona A	10
Art. 21 – Parcheggi	10
Art. 22 – Disposizioni particolari	11
Capo III: Normativa delle “Zone B”	11
Art. 23 – Generalità	11
Art. 24 – Articolazione delle zone B	11
Art. 25 – Categorie di intervento per le sottozone B1	11
Art. 26 – Ristrutturazione Urbanistica	12
Art. 27 – Parcheggi	13
Art. 28 - Usi consentiti nella zona B	13
Art. 29 – Categorie di intervento per le sottozone B2	13
Art. 30 – Adeguamento Funzionale	14
Capo IV: Normativa delle “Zone C”	14

Art. 31 – Generalità	14
Art. 32 – Categorie di intervento	14
Art. 33 - Usi consentiti nelle zone C	15
Art. 34 – Altezze, Distacchi e Distanze	15
Capo V: Normativa delle “Zone D”	15
Art. 35 – Generalità	15
Art. 36 - Usi consentiti nelle zone D	16
Art. 37 – Strumento Urbanistico di Attuazione	16
Art. 38 – Disposizioni particolari	17
Capo VI: Normativa delle “Zone E”	17
Art. 39 – Generalità	17
Art. 40 - Soggetti titolati alla realizzazione degli interventi	18
Art. 41 - Attività espletabili	18
Art. 42 - Usi consentiti nelle zone E1	19
Art. 43 – Zone agricole E1 a prevalente uso agricolo: Categorie di intervento	19
Art. 44 – I nuclei originari nelle Zone agricole E1	20
Art. 45 – Zona agricola E2: Parco Reg. “Monti Picentini”: Categorie di intervento	21
Art. 46 – Adeguamento Funzionale per gli edifici esistenti in tutte le zone E	22
Art. 47 - Usi consentiti nelle zone E2	22
Art.48 - Norme valide per tutte le zone E	22
Capo VII: Normativa delle “Zone F”	25
Art. 49 – Generalità	25
Art. 50 – Modalità di intervento	25
Art. 51 - Zona omogenea F1: Municipio	25
Art. 52 - Zona omogenea F2: Cimitero	26
Art. 53 - Zona omogenea F3: ex mattatoio	26
Art. 54 - Zona omogenea F4: Terminal Bus	26
Art. 55 - Zona omogenea F5: “Terzo Tempo”	26
Art. 56 - Zona omogenea F6: Isola Ecologica	26
Art. 57 - Zona omogenea F7: Palestra, Campo di Calcetto e nuovo Campo di Calcio	27
Art. 58 - Zona omogenea F8: Parco naturalistico attrezzato di iniziativa privata	27
TITOLO III	28
LE NORME DELLA TRASFORMAZIONE PEREQUATIVA	
Art. 59 – La trasformazione perequativa ed i suoi principi operativi	28
Art. 60 - La classificazione dei suoli e gli Ambiti Equivalenti	28
Art. 61 – Indice di Edificabilità Proprio per Ambito di Equivalenza	28
Art. 62 – I suoli che attuano la perequazione urbanistica	29
Art. 63 – Il Diritto Edificatorio Proprio dei singoli suoli della perequazione	29
Art. 64 – Le Aree di Trasformazione Urbana	29
Art. 65 – Il Comparto di Trasformazione Urbanistica	29
Art. 66 – Le Aree di Trasformazione Residenziale	30
Art. 67 – La Capacità Edificatoria	30
Art. 68 – Le Aree di Trasformazione per Servizi di Standard Progressi e Generali e le Aree di Trasformazione per Viabilità	30
Art. 69 – L’attuazione del Comparto di Trasformazione Urbanistica	31
Art. 70 – Il Piano Urbanistico Attuativo del Comparto di Trasformazione Urbanistica (estratto dall’art. 12 del reg. n.5/2011)	31
Art. 71 – La Convenzione connessa al PUA	32
TITOLO IV	34
NORME PARTICOLARI	
Art. 72 – Aree standard e relativa monetizzazione	34

Art. 73 – Strade	34
Art. 74 – Marciapiedi	39
Art. 75 – Passi carrabili	39
Art. 76 – Infrastrutture a rete	39
Art. 77 - Fasce di rispetto	39
Art. 78 - Fasce di rispetto stradale e autostradale	39
Art. 79 – Fasce di rispetto cimiteriale	40
Art. 80 - Fasce di rispetto ferroviario	40
Art. 81 - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua	40
Art. 82 – Fasce di rispetto degli elettrodotti	41
Art. 83 - Servitù di pubblica utilità	41
TITOLO V	42
NORME TRANSITORIE E FINALI	
Art. 84 - Usi e attività incompatibili	42
Art. 85 - Usi compatibili delle aree destinate a servizi e attrezzature pubbliche	42
Art. 86 – Validità dei Permessi di Costruire rilasciati	43
Art. 87 - Edifici condonati	43
Art. 88 – Ruederi e edifici non completati	43
Art. 89 – Permesso di Costruire in deroga.	44
Art. 90 - Abrogazione dei Piani Urbanistici Esecutivi.	44
Art. 91 – Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico della Autorità di Bacino	44
Art. 92 - Aree di cava o ex aree di cava	44
Art. 93 – Procedure espropriative in itinere	44
Art. 94 – Autorizzazioni a carattere temporaneo	45
Art. 95 - Verifica delle previsioni del PUC	45
Art. 96 - Rimandi normativi	45
Art. 97 -Prescrizioni della Giunta Regionale della Campania – Direzione Generale per l'Ambiente e l'Ecosistema. Dipartimento della Salute e delle Risorse Naturali (Decreto n. 234 del 14/09/2016, Dipart. 52, Dir. Gen/Dir. Staff Dip 5 UOD/Staff Dir. Gen. 7, Sez. 0)	45

NORME TECNICHE di ATTUAZIONE

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I: Generalità

Art. 1 – Principi e scopi

01. Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) di S. Mango Piemonte è redatto conformemente ai principi di cui agli articoli 3 e 97 della Carta Costituzionale e degli articoli 1 e seguenti della Legge n.241/90 e successive modificazioni ed integrazioni. Il PUC, in osservanza di quanto disposto dalla legge Regione Campania n.16/2004 e dal Regolamento di Attuazione n. 5/2011 disciplina la tutela ambientale e le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sull'intero territorio comunale.

02. **Le presenti Norme Tecniche di Attuazione del PUC** si ispirano ai principi di efficienza, efficacia, imparzialità, economicità, trasparenza, pubblicità, semplificazione dell'azione amministrativa e regolamentare nel rispetto della legislazione nazionale e regionale, generale e di settore, e **dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del PUC**, inerente la tutela e manutenzione del territorio e la manutenzione urbana, il recupero, la trasformazione e la sostituzione edilizia, il supporto alle attività produttive, il mantenimento e lo sviluppo dell'attività agricola e la regolamentazione dell'attività edilizia.

03. L'obiettivo della qualità è ritenuto fondamento dello sviluppo sociale, economico e civile, nella salvaguardia della identità culturale e materiale del territorio nei suoi valori paesistici, storici, artistici e ambientali.

04. Il PUC e le sue Norme fanno proprio il principio/strumento della perequazione urbanistica, allo scopo di distribuire equamente diritti e obblighi tra i proprietari di immobili che intendano procedere alla trasformazione degli stessi a fini urbanistico-edilizi .

Art. 2 – Principi interpretativi

01. Le tavole di PUC sono predisposte su supporto informatico. Laddove la scala di riproduzione determini difficoltà interpretative, faranno fede i files del PUC, depositati presso il Comune di San Mango Piemonte e presso la Provincia di Salerno su supporto non riscrivibile.

02. In caso di contrasto fra elaborati grafici e norme di attuazione prevalgono le norme di attuazione; in caso di contrasto fra elaborati grafici a scala diversa prevalgono gli elaborati grafici a scala minore.

03. Nei casi controversi l'interpretazione data dalla Giunta Comunale ha valore di interpretazione autentica.

Art. 3 – Regime degli interventi

01. Le attività comportanti trasformazioni sia urbanistiche che edilizie del territorio comunale e degli immobili partecipano agli oneri ad esse relativi, nei modi previsti dalla legge.

02. Gli interventi urbanistico-edilizi da eseguirsi sul suolo o sugli immobili sono assoggettati alle forme di autorizzazione, a segnalazione certificata di inizio attività o a comunicazione di inizio lavori stabiliti dalle leggi vigenti, a seconda della categoria di intervento utilizzata.

03. Gli edifici esistenti in contrasto con la disciplina del PUC possono essere oggetto solo di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, o di interventi finalizzati all'adeguamento degli immobili alla normativa di PUC.

Art. 4 – Tutela dell'identità materiale del territorio

01. Il PUC e le presenti Norme assumono come prioritaria l'esigenza di salvaguardia delle risorse naturali, paesaggistico-ambientali, storico-culturali e silvo-agricole, e raccordano a tale esigenza le trasformazioni del territorio comunale, attraverso una verifica di compatibilità delle trasformazioni.

02. Le trasformazioni stesse sono intese come strumento della valorizzazione della identità materiale del territorio nel quadro dello sviluppo complessivo della comunità.

Art. 5 – Qualità dell'architettura

01. Il Comune promuove e sostiene la qualità delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche, anche con incentivi e premialità consentiti dalla vigente normativa.

02. Tra gli strumenti atti a garantire il conseguimento degli obiettivi di qualità, il concorso di idee e/o di progettazione è ritenuto il mezzo più idoneo in riferimento agli interventi pubblici. Tale strumento viene, pertanto, assunto dal Comune quale procedura ordinaria per la soluzione di problemi di particolare complessità e impegno economico.

Capo II: Definizioni e Indici urbanistico-edilizi

Art. 6 – Definizioni e indici

01. La definizione delle sigle, degli acronimi e delle abbreviazioni nonché la specificazione dei diversi indici urbanistico-edilizi è riportata nel RUEC.

Capo III: Usi del territorio e degli edifici

Art.7. Categorie Funzionali di Uso

01. Nel presente Capo vengono definite, raggruppandole omogeneamente in Categorie Funzionali, le destinazioni d'uso previste dal PUC.

02. Le categorie funzionali, conformemente al DPR n. 380/2001 e smi, vengono elencate di seguito con le rispettive destinazioni:

Categoria A - residenziale:

A1: abitazioni;

A2: uffici e studi privati(*);

(*) in fabbricati a prevalente destinazione residenziale

A3: abitazioni di tipo collettivo (collegi, convitti, centri per anziani, ecc.);

A4: abitazioni agricole pertinenziali al fondo.

Categoria T - turistico ricettiva:

T1: alberghi, residenze turistico alberghiere, pensioni;

T2: strutture ricettive extralberghiere (LRC n. 17/2001 e smi);

T3: centri congressuali;

T4: attrezzature per lo sport, il tempo libero e lo spettacolo;

T5: strutture turistico rurali, agriturismi;

Categoria P - produttiva e direzionale:

P1: edifici ed impianti produttivi;

P2: laboratori per arti e mestieri, artigianato di servizio;

P3: uffici e studi privati (**);

(**) uffici e studi privati di grande dimensione e/o edifici monofunzionali;

P4: uffici pubblici di Enti o pubbliche amministrazioni;

P5: edifici o parti di edifici per attività direzionali scuole e laboratori scientifici;

P6: circoli ricreativi e culturali, biblioteche, musei;

P7: banche, uffici postali, altri uffici aperti al pubblico;

P8: case di cura ed attrezzature sanitarie;

Categoria C - commerciale:

C1: esercizi commerciali di vicinato;

C2: medie strutture di vendita;

C3: grandi strutture di vendita e centri commerciali;

C4: pubblici esercizi, inclusi gli impianti di distribuzione di carburante con annessi accessori (bar, lavaggi, officine riparazioni meccaniche, ecc.);

C5: autorimesse private non pertinenziali, autosilos, parcheggi aperti al pubblico

Categoria R - rurale:

R1: annessi agricoli pertinenziali al fondo;

R2: impianti produttivi agricolo – alimentari; serre

R3: impianti per l'allevamento del bestiame e lavorazioni connesse.

03. I locali non pertinenziali, classificati nella categoria catastale "C2 depositi e magazzini" non hanno alcun carico insediativo e, cioè, non determinano alcun fabbisogno di correlati standard urbanistici (carico urbanistico indotto). Essi, quindi, non sono inseriti in alcuna delle categorie funzionali previste dal vigente RUEC. Conseguentemente, in caso di diverso utilizzo di tali locali (con o senza opere edilizie) tale da far inquadrare detti locali in una delle categorie funzionali previste dal RUEC, il predetto diverso utilizzo determina "mutamento di destinazione d'uso" e, quindi, induce standard urbanistici correlati. Gli standard correlati dovranno, quindi, essere totalmente determinati ex novo in relazione alla nuova destinazione dei locali.

04. La "Tabella di raffronto" di seguito riportata sarà utilizzata per verificare la variazione di Carico Urbanistico eventualmente indotta da interventi comportanti mutamenti di destinazione d'uso; tanto anche in osservanza di quanto previsto dal citato art. 23-ter del DPR n. 380/01 e smi oltre che dell'art. 2 della LRC n.19/2001.

**TABELLA DI RAFFRONTO tra
CATEGORIE FUNZIONALI del DPR 380/01 – DESTINAZIONI D'USO del PUC – CATEGORIE CATASTALI**

Categorie funzionali	Destinazioni d'uso PUC	Descrizione Destinazione PUC	Categorie catastali	Descrizione catastale
residenziale	A1	abitazioni	A1	abitazione signorile
			A2	abitazione di tipo civile
			A3	abitazione di tipo economico
			A4	abitazione di tipo popolare
			A5	abitazione di tipo ultrapolopolare
			A7	abitazione in villini
			A8	abitazione in ville
	A11	abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi		
A2	uffici e studi privati (*)	A10	uffici e studi privati	
A3	abitazioni collettive (collegi, centri per anziani)	B1	collegi, convitti, ospizi	
A4	abitazioni agricole pertinenziali al fondo	A6	abitazioni di tipo rurale	
turistico ricettiva	T1	alberghi, residenze turistico alberghiere, pensioni	D2	alberghi e pensioni
	T2	strutture ricettive extralberghiere (LRC 17/2001 e smi)	varie	varie
	T3	centri congressuali	D2/D8	alberghi e pensioni / fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze.
	T4	attrezzature per lo sport, il tempo libero e lo spettacolo, multisale	D3/D6	teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili - fabbricati e locali per esercizi sportivi
	T5	strutture turistico rurali, agriturismi	A6/D10	abitazione rurale; fabbricati per funzioni produttive connesse al fondo
produttiva e direzionale	P1	edifici ed impianti produttivi	D1	opifici
	P2	laboratori per arti e mestieri, artigianato di servizio	C3	laboratori per arti e mestieri
	P3	uffici e studi privati (**)	A10	uffici e studi privati
	P4	uffici pubblici di Enti o pubbliche amministrazioni	B4	uffici pubblici
	P5	edifici o parti di edifici per attività direzionali scuole e laboratori scientifici	B5	scuole e laboratori scientifici
	P6	circoli ricreativi e culturali, biblioteche, musei	B4	biblioteche, musei, gallerie
	P7	banche, uffici postali, altri uffici aperti al pubblico	D5	istituti di credito, cambio e assicurazione
	P8	case di cura ed attrezzature sanitarie	D4	case di cura ed ospedali
commerciale	C1	esercizi commerciali di vicinato	C1/C2	negozi e botteghe / magazzini e locali di deposito
	C2	medie strutture di vendita	C1/C2	negozi e botteghe / magazzini e locali di deposito
	C3	grandi strutture di vendita e centri commerciali	C1/C2	negozi e botteghe / magazzini e locali di deposito
	C4	pubblici esercizi, inclusi gli impianti di distribuzione di carburante con annessi accessori (bar, lavaggi, officine riparazioni meccaniche, ecc.)	C1/C2	negozi e botteghe / magazzini e locali di deposito
	C5	autorimesse private non pertinenziali, autosilos, parcheggi aperti al pubblico	C6	rimesse, autorimesse
rurale	R1	annessi agricoli pertinenziali al fondo	D10	fabbricati per funzioni produttive connesse al fondo
	R2	impianti produttivi agricolo – alimentari; serre	D10	fabbricati per funzioni produttive connesse al fondo
	R3	impianti per l'allevamento del bestiame e lavorazioni connesse	D10	fabbricati per funzioni produttive connesse al fondo

Oltre a tali categorie funzionali, coerenti con quanto disposto dall'art. 23-ter del DPR n. 380/01 e smi, si individuano le categorie URB1 e URB2 riferite, rispettivamente, alle Urbanizzazioni Primarie e Secondarie, come definite dall'art. 4 della L. 847/1964:

URB1: opere di urbanizzazione primaria

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta o 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;
- g-bis) infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione di cui agli artt. 87 e 88 del codice delle comunicazioni elettroniche, di cui al D. Lgvo n. 259/2003 e smi, e opere di infrastrutturazione per la realizzazione delle reti di comunicazione elettronica ad alta velocità in fibra ottica in grado di fornire servizi di accesso a banda larga e ultralarga effettuate anche all'interno degli edifici;
- h) impianti cimiteriali.

URB2: opere di urbanizzazione secondaria

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'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; nelle strutture sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate, ai sensi dell'art. 266, comma 1 del D. Lgvo n. 152/2006.
- h) Aree verdi di quartiere

Capo IV – Disciplina degli interventi edilizi

Art. 8 – Principi

01. Le tipologie degli interventi edilizi sono definite e disciplinate dalle norme nazionali e regionali, e nel recepirle le presenti Norme ne regolano l'applicazione alle specifiche situazioni del territorio comunale, operandone ove necessario una ulteriore articolazione.

02. Anche le autorizzazioni necessarie per la esecuzione delle diverse tipologie sono quelle prescritte dalla normativa nazionale e regionale.

03. Quanto riportato negli articoli seguenti costituisce quindi esemplificazione operativa dei dettati normativi, pertanto ogni modificazione che intervenga in materia sia a livello nazionale sia a livello regionale comporta la automatica modifica anche delle presenti norme.

Art. 9 – Trasformazioni e interventi

01. Si definisce trasformazione fisica qualsiasi azione umana produttiva di modificazione dello stato di fatto fisico di un immobile.

02. Si definisce trasformazione funzionale, o mutamento dell'uso, qualsiasi azione umana produttiva di modificazione dell'utilizzazione in atto di un immobile; la trasformazione funzionale è realizzabile attraverso il mutamento di modalità d'uso o il mutamento di destinazione d'uso.

03. Si definisce intervento ogni successione di operazioni tra di loro correlate temporalmente ed organizzativamente, svolte da persone fisiche o giuridiche, dette operatori, e finalizzata alla trasformazione, fisica e/o funzionale, di immobili anche attraverso la realizzazione di nuovi manufatti edilizi e la loro unione agli immobili preesistenti.

Art. 10 – Categorie di intervento edilizio

01. Gli interventi edilizi sono, di norma, quelli di cui al successivo punto, salvo che specifiche norme di zona non ne precisino ulteriormente i contenuti e le eventuali limitazioni:

- A: manutenzione ordinaria
- B: manutenzione straordinaria
- C.1: restauro
- C.2: risanamento conservativo
- D: ristrutturazione edilizia
- E: nuova costruzione
- F: ristrutturazione urbanistica

02. Le categorie di intervento dalla A alla D sono esplicitate nel RUEC la F in uno specifico e successivo articolo delle presenti norme.

Art. 11 – Modifiche delle categorie di intervento

01. Nel caso in cui, per sopravvenute esigenze evidenziate anche da soggetti privati, si renda necessario e/o opportuno modificare le categorie di intervento edilizio previste dal PUC su singoli fabbricati o unità edilizie, si potrà procedere alla modifica delle categorie di intervento attraverso deliberazione di Giunta Comunale, e dette modifiche non dovranno incidere sul dimensionamento globale del PUC.

02. Nel caso in cui la modificazione effettuata consenta interventi che inducano incremento del Carico Urbanistico, la modificazione delle categorie di intervento dovrà avvenire con deliberazione di Giunta Comunale.

03. In tale caso il Carico Urbanistico indotto dovrà essere soddisfatto attraverso il reperimento e la cessione delle aree necessarie nella quantità di legge, o attraverso la relativa monetizzazione.

Art. 12 – Modifiche delle quote originarie del terreno

01. I lavori di sistemazione del suolo che attengono modificazioni delle quote originarie del terreno, attraverso riporti, devono essere assolutamente necessari ed esclusivamente finalizzati alla stabilità dei suoli, senza alcuna implicazione di carattere urbanistico-edilizio.

02. Le modifiche delle quote originarie del terreno, ottenute anche mediante scavo dello stesso, devono essere autorizzate anche in assenza di connessi interventi edilizi; queste modificazioni devono essere assolutamente indispensabili in relazione o alla stabilità dei suoli o all'intervento urbanistico-edilizio autorizzabile.

Art. 13 – Sottotetti

01. Il riuso abitativo dei sottotetti è attuabile nel rispetto della Legge Regione Campania n.15/2000 e smi, nonché nel rispetto della normativa del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico della Autorità di Bacino Campania Sud, e sempre che tanto non sia in contrasto con le esigenze di tutela degli edifici.

02. Il riuso abitativo dei sottotetti è consentito anche per i sottotetti oggetto di "condono edilizio", e sempre che questi ricadano nell'ambito di applicazione della Legge Regione Campania n.15/2000 e smi.

03. Al fine di ottenere le altezze minime previste è consentita la traslazione dell'ultimo solaio, a condizione che tanto non determini alterazioni negative dei prospetti e/o l'eliminazione di strutture orizzontali aventi caratteristiche di interesse storico-artistico.

Art. 14 – Parcheggi

01. I parcheggi si articolano nelle due categorie di parcheggi pubblici e parcheggi privati.

02. I parcheggi pubblici sono:

- a) Parcheggi pubblici realizzati dal Comune in attuazione delle previsioni di PUC o dai soggetti pubblici attuatori degli interventi.

b) Parcheggi pubblici di standard; sono realizzati dai soggetti attuatori degli interventi in ragione delle destinazioni d'uso secondo le aliquote stabilite dalle norme e sono trasferiti gratuitamente al Comune.

03. I parcheggi privati si suddividono in:

a) Parcheggi privati pertinenziali obbligatori, secondo la parametrizzazione di minimo 1mq/10mc; sono realizzati contestualmente alla edificazione degli fabbricati.

b) Parcheggi privati pertinenziali ulteriori, di cui alla Legge n.122/89, che soggiacciono alla specifica normazione che li disciplina, e agli atti deliberativi comunali connessi e sono realizzati esclusivamente in aree di proprietà privata;

c) Parcheggi privati non pertinenziali, realizzabili tramite Permesso di Costruire oneroso.

TITOLO II DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE

Capo I: Zonizzazione

Art. 15 – Suddivisione del territorio comunale in zone omogenee

01. Il territorio comunale è suddiviso, in conformità a quanto prescritto dalle leggi urbanistiche nazionali e regionali, e di quanto indicato dal D.I. n.1444 del 1968, nelle seguenti zone omogenee:

- zona omogenea "A": le parti del territorio ove sono riconoscibili i caratteri storici e morfo-tipologici e ambientali dell'insediamento;
- zona omogenea "B": le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone "A";
- zona omogenea "C": le parti del territorio destinate a trasformazione urbanistica tramite nuovi insediamenti;
- zona omogenea "D": le parti del territorio destinate a trasformazione urbanistica tramite nuovi insediamenti di carattere produttivo;
- zona omogenea "E": le parti del territorio destinate agli usi produttivi agricoli, all'equilibrio ecologico e alla tutela ambientale;
- zona omogenea "F": le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di uso pubblico di interesse e livello generale;

Capo II: Normativa delle "Zone A"

Art. 16 – Generalità

01. Le zone classificate come zone "A" sono le parti del territorio ove sono riconosciuti e riconoscibili i caratteri storici e morfo-tipologici peculiari dell'insediamento edilizio comunale; dette zone sono indicate nelle tavole grafiche di PUC.

Art. 17 – Categorie di intervento

01. Nelle zone omogenee "A", sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi riconducibili alle seguenti categorie di intervento edilizio:

- A manutenzione ordinaria;
- B manutenzione straordinaria;
- C.1 restauro;
- C.2 risanamento conservativo;
- D ristrutturazione edilizia;
- F ristrutturazione urbanistica, ove indicata dalle tavole di PUC o da successivo atto della Amministrazione;

02. Le Tavole di PUC indicano per ogni edificio la categoria di intervento edilizio di maggiore impatto, consentendosi anche le categorie di intervento di minore impatto rispetto a quella indicata nelle predette Tavole.

03. Gli interventi edilizi e le destinazioni d'uso sono realizzabili tramite intervento diretto, e attraverso il rilascio di Permesso di Costruire oneroso nei casi previsti dalla vigente normativa statale e regionale.

04. Gli interventi che ricadono nelle aree sottoposte alla disciplina del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico della Autorità di Bacino Regionale Campania Sud sono assoggettati alle prescrizioni e alle procedure fissate dal Piano Stralcio medesimo.

Art. 18 – Adeguamento Funzionale

01. In zona "A" è consentito, per una sola volta, l'adeguamento funzionale degli alloggi: l'intervento di adeguamento funzionale consiste nel dotare le singole unità immobiliari residenziali dei servizi igienico-sanitari o dei locali indispensabili alla funzionalità dell'unità stessa, in relazione alla sua destinazione d'uso, oppure per migliorarne l'assetto distributivo e il

miglior utilizzo delle superfici esistenti, o per consentire il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, adeguandolo alle contemporanee necessità d'uso funzionali.

02. L'adeguamento funzionale si concretizza nel riutilizzo di superfici esistenti, oppure in un incremento planovolumetrico nella misura del 20% del volume preesistente e comunque con una superficie utile non minore di mq 6,00 (ove detto 20% determini superfici utili inferiori a 6 mq.) e non maggiore di 20 mq.;

03. L'adeguamento funzionale non genera Carico Urbanistico, ma è soggetto a Permesso di Costruire oneroso.

04. L'incremento planovolumetrico dovrà realizzarsi rispettando le disposizioni in tema di distanze e distacchi.

05. Presso l'Ufficio Tecnico Comunale sarà istituito il Registro degli Adeguamenti Funzionali, al fine di monitorare l'utilizzo di tale intervento per evitare a distanza di tempo il riproporsi degli stessi sul medesimo alloggio.

Art. 19 – Ristrutturazione Urbanistica

01. Le Tavole di PUC indicano anche gli ambiti ove è previsto un complessivo intervento di riqualificazione da articolare secondo la categoria di intervento della ristrutturazione urbanistica; nell'ambito della ristrutturazione urbanistica sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione e di demolizione senza ricostruzione con diversa localizzazione nell'ambito dell'area sottoposta a ristrutturazione urbanistica, secondo un progetto unitario; la ristrutturazione urbanistica dovrà avvenire a seguito della approvazione da parte della Giunta Comunale di un planovolumetrico che prefiguri il complessivo assetto dell'area.

02. Nel caso in cui il planovolumetrico di ristrutturazione urbanistica sia proposto autonomamente da soggetti privati aventi titolo, potrà autorizzarsi un incremento planovolumetrico nei limiti del 35% della volumetria preesistente; ove il planovolumetrico sia attivato dal Comune, a fronte dell'inerzia dei proprietari degli immobili interessati e per eseguire gli interventi di pubblica utilità previsti, si procederà alla attivazione delle procedure espropriative di legge degli interi immobili.

03. In questa categoria di intervento rientrano gli interventi di demolizione senza ricostruzione di edifici e manufatti che si rendono necessari per adeguamenti stradali e per le finalità proprie della categoria stessa di riqualificazione del tessuto urbanistico edilizio; le relative aree, nonché quelle di precedenti edifici o manufatti già demoliti o crollati, sono soggette a vincolo preordinato all'esproprio dalla data di entrata in vigore del PUC e sono acquisite alla pubblica proprietà tramite procedura di esproprio.

04. Il progetto unitario di ristrutturazione urbanistica dovrà essere presentato alla Amministrazione nella forma del planovolumetrico ove saranno specificati:

- il nuovo assetto della viabilità e dei volumi, questi ultimi susseguenti anche a frazionamenti o accorpamenti;
- l'assetto delle aree libere private e delle aree libere pubbliche o da cedersi al Comune;
- l'entità dei volumi edilizi e le destinazioni d'uso degli stessi;
- ogni altro elemento che la Amministrazione riterrà di richiedere;
- una bozza di atto unilaterale d'obbligo ove il/i richiedente/i specificano gli oneri a loro carico;
- l'eventuale proposta di programmazione degli interventi secondo un arco temporale non superiore a tre anni dalla approvazione del planovolumetrico e atti connessi, corredata da idonee garanzie costituite da garanzie bancarie o fidejussorie parametricate sul valore degli immobili e delle aree inserite nel programma.

05. Per questo tipo di intervento, finalizzato alla realizzazione di un edificio o più edifici diversi dai preesistenti, i parametri della edificazione sono i seguenti:

- Volume Urbanistico: pari a quello preesistente + 35% per incremento ove applicabile
- Superficie Coperta: pari a quella preesistente
- Numero di unità immobiliari: nessun limite, se non quello previsto dalle norme per le varie

- destinazioni d'uso circa le superfici minime necessarie
- Altezza di piano: come da norme per le varie destinazioni d'uso per ragioni igienico-funzionali
 - Altezza totale: massimo quella dei fabbricati della zona
 - Parcheggio pert.li obbligatori: 1mq/10mc
- in caso di Ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma planovolumetrica preesistenti:
- Distanze dai confini: come preesistenti
 - Distacchi: come preesistenti
 - Costruzione a confine e in aderenza: ammessa
- in caso di Ricostruzione con la stessa volumetria ma senza conservazione della sagoma planovolumetrica preesistente:
- Distanze dai confini: minimo m. 5,00
 - Distacchi: minimo m. 10,00 tra pareti finestrate
 - Costruzione a confine e in aderenza: ammessa

06. Per questa categoria di intervento occorre l'assenso esplicito di tutte le proprietà coinvolte (o di chi ne abbia la disponibilità) corredato dagli eventuali atti d'obbligo nei confronti del Comune.

07. Il planovolumetrico degli interventi, la bozza di atto unilaterale d'obbligo, la programmazione temporale degli interventi dovranno essere approvati dalla Giunta Comunale, su parere di conformità urbanistica ed edilizia redatto dall'UTC; a seguito della approvazione del planovolumetrico e degli atti correlati, potranno rilasciarsi l'atto o gli atti autorizzativi costituiti da Permessi di Costruire.

08. Per l'edificato esistente negli ambiti per i quali è previsto l'intervento di ristrutturazione urbanistica sono consentiti, nelle more della approvazione del planovolumetrico, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

09. Ai proprietari di fabbricati, inseriti in ambiti di ristrutturazione urbanistica, che devono essere demoliti e che non possono essere più ricostruiti in sito per motivi di pubblica utilità, in alternativa all'esproprio e come forma di reintegrazione specifica a fronte della cessione volontaria dei beni, su espressa richiesta del proprietario il Comune assegnerà in proprietà una abitazione e relative eventuali pertinenze, di superficie uguale a quella posseduta; le aree di sedime degli edifici da demolire e le relative aree di pertinenza degli stessi, funzionali al progetto di ristrutturazione urbanistica, saranno acquisite in permuta al patrimonio comunale.

Art.20 - Usi consentiti nella zona A

01. Sono consentite, nell'ambito delle diverse categorie funzionali come sopra definite, le seguenti destinazioni d'uso degli edifici:

Destinazioni residenziali: A1, A2, A3.

Destinazioni turistico ricettive: T1, T2, T3, T4.

Destinazioni produttive e direzionali: P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8.

Destinazioni commerciali: C1, C4 (esclusi gli impianti di distribuzione di carburante), C5.

Infrastrutture e servizi: URB1 e URB2.

02. E' vietato l'uso residenziale dei piani seminterrati e interrati; per questi piani è consentito l'utilizzo per tutti gli altri usi, con esclusione di quelli previsti da specifiche disposizioni di legge, e previa autorizzazione rilasciata dal competente organo o ufficio, ove necessaria, a condizione che siano garantite le condizioni igienico-sanitarie e di tutela e salvaguardia dei lavoratori prescritte dalla specifica normativa di settore.

03. Per i locali seminterrati o interrati è ammesso il cambio di destinazione d'uso o il mutamento di modalità d'uso esclusivamente con l'osservanza dei predetti requisiti.

Art. 21 – Parcheggi

01. Tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuova costruzione devono garantire la disponibilità di parcheggi pertinenziali obbligatori nella misura prescritta dalle norme vigenti.

Art. 22 – Disposizioni particolari

01. In tutti gli interventi inerenti le categorie di intervento ammesse dovrà porsi adeguata attenzione alle tecniche e ai materiali da utilizzarsi, nonché alle finiture esterne dei fabbricati, che dovranno comunque riferirsi al tessuto edilizio esistente e non dovranno porsi in contrasto con esso; a tal fine l'Amministrazione e l'Ufficio Tecnico Comunale potranno dettare precise prescrizioni di merito.

02. Anche gli interventi inerenti le aree libere, pubbliche o private, dovranno essere improntati alla stessa metodologia.

03. L'Amministrazione Comunale si riserva di individuare e prescrivere idonee indicazioni di merito da seguirsi per la progettazione e le esecuzioni di tutte le categorie di intervento edilizio previste per tutte le zone "A" del PUC.

Capo III: Normativa delle "Zone B"

Art. 23 – Generalità

01. Le zone classificate come zone "B" sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, prive degli elementi di caratterizzazione delle "zone A" in quanto la edificazione è avvenuta, in massima parte, in anni recenti dopo il 1945.

02. Nelle zone B il PUC si prefigge lo scopo di innescare processi di riqualificazione complessiva, sia urbanistica che edilizia, consentendo una pluralità di funzioni tra di loro compatibili e coerenti con le contemporanee esigenze d'uso.

Art. 24 – Articolazione delle zone B

01. Le zone B sono articolate in due sottozone:

- B1, costituite dalle zone ove la edificazione è costituita da edifici privi di valore intrinseco, realizzati di massima dopo il 1945, secondo una logica puntuale priva di ogni riferimento progettuale complessivo;
- B2, costituite dagli insediamenti di Monticelli e Campo Maiuri, realizzati in virtù dei Piani di Lottizzazione denominati "Iniziativa Operaia VII", poi "Parco Residenziale Monticelli" e "Coop. Gardenia", e "Parco Fiorito".

Art. 25 – Categorie di intervento per le sottozone B1

01. Nelle sottozone B1, sul patrimonio edilizio esistente, sono consentiti gli interventi riconducibili alle seguenti categorie di intervento edilizio:

- A. manutenzione ordinaria;
- B. manutenzione straordinaria;
- C.1 restauro;
- C.2 risanamento conservativo;
- D ristrutturazione edilizia;
- F ristrutturazione urbanistica con planovolumetrico;

è, altresì, consentito il completamento dei fabbricati esistenti la cui costruzione sia iniziata e non ancora ultimata. Quest'ultima possibilità sarà consentita a fronte della presentazione di un progetto di completamento conforme, per volume, all'originario permesso di costruire rilasciato. Restano in vigore i permessi di costruire rilasciati, secondo la previgente normativa, ritirati e la cui validità non sia ancora scaduta.

02. Le Tavole di PUC indicano per ogni edificio la categoria di intervento edilizio di maggiore impatto, consentendosi anche le categorie di intervento di minore impatto rispetto a quella indicata nelle predette Tavole.

03. Gli interventi che ricadono nelle aree sottoposte alla disciplina del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico della Autorità di Bacino Regionale Campania Sud sono assoggettati alle prescrizioni e alle procedure fissate dal Piano Stralcio medesimo.

Art. 26 – Ristrutturazione Urbanistica

01. Le Tavole di PUC indicano anche gli ambiti ove è previsto un complessivo intervento di riqualificazione da articolare secondo la categoria di intervento della ristrutturazione urbanistica; nell'ambito della ristrutturazione urbanistica sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione e di demolizione senza ricostruzione con diversa localizzazione nell'ambito dell'area sottoposta a ristrutturazione urbanistica, secondo un progetto unitario; la ristrutturazione urbanistica dovrà avvenire a seguito della approvazione da parte della Giunta Comunale di un planovolumetrico che prefiguri il complessivo assetto dell'area.

02. Nel caso in cui il planovolumetrico di ristrutturazione urbanistica sia proposto autonomamente da soggetti privati aventi titolo, potrà autorizzarsi un incremento planovolumetrico nei limiti del 35% della volumetria preesistente; ove il planovolumetrico sia attivato dal Comune, a fronte dell'inerzia dei proprietari degli immobili interessati e per eseguire gli interventi di pubblica utilità previsti, si procederà alla attivazione delle procedure espropriative di legge degli interi immobili.

03. In questa categoria di intervento rientrano gli interventi di demolizione senza ricostruzione di edifici e manufatti che si rendono necessari per adeguamenti stradali e per le finalità proprie della categoria stessa di riqualificazione del tessuto urbanistico edilizio; le relative aree, nonché quelle di precedenti edifici o manufatti già demoliti o crollati, sono soggette a vincolo preordinato all'esproprio dalla data di entrata in vigore del PUC e sono acquisite alla pubblica proprietà tramite procedura di esproprio.

04. Il progetto unitario di ristrutturazione urbanistica dovrà essere presentato alla Amministrazione nella forma del planovolumetrico ove saranno specificati:

- il nuovo assetto della viabilità e dei volumi, questi ultimi susseguenti anche a frazionamenti o accorpamenti;
- l'assetto delle aree libere private e delle aree libere pubbliche o da cedersi al Comune;
- l'entità dei volumi edilizi e le destinazioni d'uso degli stessi;
- ogni altro elemento che la Amministrazione riterrà di richiedere;
- una bozza di atto unilaterale d'obbligo ove il/i richiedente/i specificano gli oneri a loro carico;
- l'eventuale proposta di programmazione degli interventi, secondo un arco temporale non superiore a tre anni dalla approvazione del planovolumetrico e atti connessi, corredata da idonee garanzie costituite da garanzie bancarie o fidejussorie parametrate sul valore degli immobili e delle aree inserite nel programma.

05. Per questo tipo di intervento, finalizzato alla realizzazione di un edificio o più edifici diversi dai preesistenti, i parametri della edificazione sono i seguenti:

- Volume Urbanistico: pari a quello preesistente + 35% per incremento ove applicabile
- Superficie Coperta: pari a quella preesistente
- Numero di unità immobiliari: nessun limite, se non quello previsto dalle norme per le varie destinazioni d'uso circa le superfici minime necessarie
- Altezza di piano: come da norme per le varie destinazioni d'uso per ragioni igienico-funzionali
- Altezza totale: massimo quella dei fabbricati della zona
- Parcheggi pert.li obbligatori: 1mq/10mc
- in caso di ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma planovolumetrica preesistenti:
 - Distanze dai confini: come preesistenti
 - Distacchi: come preesistenti
 - Costruzione a confine e in aderenza: ammessa
- in caso di ricostruzione con la stessa volumetria ma senza conservazione della sagoma planovolumetrica preesistente:
 - Distanze dai confini: minimo m. 5,00
 - Distacchi: minimo m. 10,00 tra pareti finestrate
 - Costruzione a confine e in aderenza: ammessa

06. Per questa categoria di intervento occorre l'assenso esplicito di tutte le proprietà coinvolte (o di chi ne abbia la disponibilità) corredato dagli eventuali atti d'obbligo nei confronti del Comune.

07. Il planovolumetrico degli interventi, la bozza di atto unilaterale d'obbligo, la programmazione temporale degli interventi dovranno essere approvati dalla Giunta Comunale, su parere di conformità urbanistico ed edilizio redatto dall'UTC; a seguito della approvazione del planovolumetrico e degli atti correlati, potranno rilasciarsi l'atto o gli atti autorizzativi costituiti da Permessi di Costruire.

08. Per l'edificato esistente negli ambiti per i quali è previsto l'intervento di ristrutturazione urbanistica sono consentiti, nelle more della approvazione del planovolumetrico, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

09. Ai proprietari di fabbricati, inseriti in ambiti di ristrutturazione urbanistica, che devono essere demoliti e che non possono essere più ricostruiti in sito per motivi di pubblica utilità, in alternativa all'esproprio e come forma di reintegrazione specifica a fronte della cessione volontaria dei beni, su espressa richiesta del proprietario il Comune assegnerà in proprietà una abitazione e relative eventuali pertinenze, di superficie uguale a quella posseduta; le aree di sedime degli edifici da demolire e le relative aree di pertinenza degli stessi, funzionali al progetto di ristrutturazione urbanistica, saranno acquisite in permuta al patrimonio comunale.

Art. 27 – Parcheggi

01. Tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuova costruzione devono garantire la disponibilità di parcheggi pertinenziali obbligatori nella misura prescritta dalle norme vigenti.

Art. 28 - Usi consentiti nella zona B

01. Sono consentite, nell'ambito delle diverse categorie funzionali come sopra definite, le seguenti destinazioni d'uso degli edifici:

Destinazioni residenziali: A1, A2, A3.

Destinazioni turistico ricettive: T1, T2, T3, T4.

Destinazioni produttive e direzionali: P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8.

Destinazioni commerciali: C1, C2, C4 (esclusi gli impianti di distribuzione di carburante), C5.

Infrastrutture e servizi: URB1 e URB2.

02. E' vietato l'uso residenziale dei piani seminterrati e interrati; per questi piani è consentito l'utilizzo per tutti gli altri usi, con esclusione di quelli previsti da specifiche disposizioni di legge, e previa autorizzazione rilasciata dal competente organo o ufficio, ove necessaria, a condizione che siano garantite le condizioni igienico-sanitarie e di tutela e salvaguardia dei lavoratori prescritte dalla specifica normativa di settore.

03. Per i locali seminterrati e interrati è ammesso il cambio di destinazione d'uso o il mutamento di modalità d'uso esclusivamente con l'osservanza dei predetti requisiti.

Art. 29 – Categorie di intervento per le sottozone B2

01. Per queste sottozone, fino alla conclusione sotto il profilo costruttivo e/o amministrativo delle lottizzazioni, si confermano le previsioni e prescrizioni dei Piani di Lottizzazione approvati.

02. A conclusione sia degli interventi costruttivi che di tutte le procedure amministrative inerenti la singola lottizzazione, in queste sottozone sarà applicabile la disciplina prevista per le sottozone B1, sia per quanto concerne le categorie di intervento edilizio che le destinazioni d'uso ammesse.

03. A conclusione delle procedure lottizzatorie di cui sopra e per il miglioramento ambientale degli insediamenti, in considerazione della rubricazione delle aree come zona omogenea B1, è possibile proporre a cura degli aventi titolo un intervento di recupero ambientale, esteso ad ogni singola lottizzazione o ad un insieme omogeneo della stessa, e costituito da un Piano Urbanistico Attuativo al fine di trasformare detti insediamenti in aree residenziali altamente connotate sotto il profilo qualitativo, costituito dalla dotazione di aree verdi che conferiscano all'insediamento il carattere effettivo di "parco residenziale inserito nel verde".

04. Il Piano Urbanistico Attuativo dovrà, quindi, essere finalizzato a integrare o migliorare la dotazione di aree pubbliche, alla riqualificazione ambientale dei luoghi, nonché al miglioramento qualitativo delle singole unità immobiliari; potrà anche prevedersi la gestione e l'uso di aree e spazi pubblici da parte dei soggetti privati associati in condomini per la realizzazione del Piano Urbanistico Attuativo, destinando aree e spazi pubblici alla fruizione esclusiva o preponderante dei residenti nell'insediamento.

05. Gli interventi che ricadono nelle aree sottoposte alla disciplina del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico della Autorità di Bacino Regionale Campania Sud sono assoggettati alle prescrizioni e alle procedure fissate dal Piano Stralcio medesimo.

Art. 30 – Adeguamento Funzionale

01. In zona "B2" è consentito, per una sola volta, l'adeguamento funzionale degli alloggi: l'intervento di adeguamento funzionale consiste nel dotare le singole unità immobiliari residenziali dei servizi igienico-sanitari o dei locali indispensabili alla funzionalità dell'unità stessa, in relazione alla sua destinazione d'uso, oppure per migliorarne l'assetto distributivo e il miglior utilizzo delle superfici esistenti, o per consentire il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, adeguandolo alle contemporanee necessità d'uso funzionali.

02. L'adeguamento funzionale si concretizza nel riutilizzo di superfici esistenti, oppure in un incremento planovolumetrico nella misura del 20% del volume preesistente e comunque con una superficie utile non minore di mq 6,00 (ove detto 20% determini superfici utili inferiori a 6 mq.) e non maggiore di 20 mq.;

03. L'adeguamento funzionale non genera Carico Urbanistico, ma è soggetto a Permesso di Costruire oneroso.

04. L'incremento planovolumetrico dovrà realizzarsi rispettando le disposizioni in tema di distanze e distacchi.

05. Presso l'Ufficio Tecnico Comunale sarà istituito il Registro degli Adeguamenti Funzionali, al fine di monitorare l'utilizzo di tale intervento per evitare a distanza di tempo il riproporsi degli stessi sul medesimo alloggio.

Capo IV: Normativa delle "Zone C"

Art. 31 – Generalità

01. Il PUC identifica le zone "C" del D.I. n.1444/1968 nelle aree che lo stesso PUC destina a nuovi insediamenti residenziali o prevalentemente residenziali; nelle Tavole del PUC sono indicate e localizzate dette aree.

02. Le zone "C" sono destinate a soddisfare il fabbisogno residenziale pregresso e il fabbisogno residenziale futuro, derivante dalle analisi e dalle previsioni demografiche effettuate.

03. Coerentemente a tale fabbisogno, nelle zone "C" andranno previste aree con destinazioni d'uso strettamente collegate alle previste residenze, in quanto standard delle stesse, ed altre destinazioni d'uso compatibili e integrabili alle residenze nel quadro della qualità residenziale da conseguire.

Art. 32 – Categorie di intervento

01. La trasformazione edilizie delle zone "C" è sottoposta alla disciplina perequativa descritta al Titolo IV delle presenti Norme, cui viene fatto esplicito rinvio.

02. E' comunque previsto che l'attuazione delle previsioni del PUC per quanto attiene queste zone omogenee avviene esclusivamente tramite redazione e approvazione di Piano Urbanistico Attuativo, preventivo rispetto al rilascio dei Permessi di Costruire e alla trasformazione delle aree, correlato di apposita convenzione da stipularsi con il Comune per la disciplina degli interventi di trasformazione e per le definizioni dei rispettivi obblighi e diritti delle parti.

Art. 33 - Usi consentiti nelle zone C

01. Sono consentite, nell'ambito delle diverse categorie funzionali come sopra definite, le seguenti destinazioni d'uso degli edifici:

Destinazioni residenziali: A1, A2, A3.

Destinazioni turistico ricettive: T1, T2, T3, T4.

Destinazioni produttive e direzionali: P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8.

Destinazioni commerciali: C1, C2, C4 (esclusi gli impianti di distribuzione di carburante), C5.

Infrastrutture e servizi: URB1 e URB2.

02. E' vietato l'uso residenziale dei piani seminterrati e interrati; per questi piani è consentito l'utilizzo per tutti gli altri usi, con esclusione di quelli previsti da specifiche disposizioni di legge, e previa autorizzazione rilasciata dal competente organo o ufficio, ove necessaria, a condizione che siano garantite le condizioni igienico-sanitarie e di tutela e salvaguardia dei lavoratori prescritte dalla specifica normativa di settore.

03. Per questi locali è ammesso il cambio di destinazione d'uso o il mutamento di modalità d'uso esclusivamente con l'osservanza dei predetti requisiti.

Art. 34 – Altezze, Distacchi e Distanze

01. Si intendono qui riportate le disposizioni inerenti le zone omogenee "C" contenute negli artt. 8 e 9 del Decreto Interministeriale n.1444/68 circa le altezze dei fabbricati, i distacchi tra i fabbricati e i corpi di fabbrica, le distanze dai confini.

02. Tali prescrizioni dovranno essere applicate in sede di redazione dei Piani Urbanistici Attuativi e di redazione dei progetti edilizi.

Capo V: Normativa delle "Zone D"

Art. 35 – Generalità

01. Viene individuata nel territorio comunale una zona classificata come "zona D" secondo quanto previsto dal Decreto Interministeriale n.1444/1968, per consentire l'insediamento di attività e edifici aventi natura di "funzione produttiva", nella finalità di realizzare lo sviluppo economico del territorio e della comunità comunale, secondo criteri e strumenti improntati alla pubblica utilità, sulla base dei risultati conseguiti dalla specifica "manifestazione di interesse" promossa a riguardo.

02. La "zona D" è pertanto destinata alla realizzazione di insediamenti produttivi relativi a tutte le attività di produzione di beni e servizi, commerciali ed artigiane, le attività turistiche ed alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari, i servizi di telecomunicazioni, escluse pertanto le attività agricole.

03. In questa zona omogenea non viene applicato il principio perequativo e i suoi strumenti, in ragione:

- a) della monofunzionalità produttiva della zona;
- b) dell'intervento pubblico previsto per la trasformabilità della stessa.

04. In tutta la zona D, gli interventi da realizzarsi dovranno essere conformi alla normativa in tema di valutazione di impatto ambientale (ove necessario) nonché, comunque, alle norme a tutela della salute pubblica e privata.

05. Sia che ricadano in aree soggette alle disposizioni del Decreto Legislativo n.42/2004, sia che non siano soggetti a tale normativa, gli interventi dovranno essere compatibili con le qualità morfologiche del sito e improntati alla massima qualità architettonica.

06. L'impatto ambientale degli edifici e delle attività da insediare dovrà essere nullo, o mitigato nei limiti previsti dalle leggi.

Art. 36 - Usi consentiti nelle zone D

01. Sono consentite, nell'ambito delle diverse categorie funzionali come sopra definite, le seguenti destinazioni d'uso degli edifici:

Destinazioni turistico ricettive: T1, T2, T3, T4.

Destinazioni produttive e direzionali: P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8.

Destinazioni commerciali: C1, C2, C3, C4, C5.

Infrastrutture e servizi: URB1 e URB2.

02. E' escluso l'insediamento di qualsiasi attività riconducibile alla categoria funzionale Residenziale, a meno dell'eventuale alloggio del custode nel limite di 60 mq di SLS.

03. E' facoltà dell'Amministrazione escludere insediamenti produttivi costituenti pericolo o danno per la salute pubblica e privata, nonché attività costituenti detrimento paesaggistico e al decoro urbano (come ad esempio: depositi a cielo aperto, discariche di materiali anche temporanee, ricoveri a cielo aperto di automezzi, ecc.).

Art. 37 – Strumento Urbanistico di Attuazione

01. Lo strumento di attuazione delle previsioni del PUC è individuato nel Piano Urbanistico Attuativo ai sensi dell'art.26 della Legge Regione Campania n.16/2004.

02. Si intendono qui richiamate, e quindi da osservare nella redazione del Piano per gli Insediamenti Produttivi, tutte le norme inerenti gli specifici parametri urbanistico – edilizi previsti per questo tipo di insediamento, con particolare riguardo a quanto previsto e prescritto dal Decreto Interministeriale n.1444/1968.

03. La predisposizione del PUA, esteso all'intera area, potrà avvenire a seguito di iniziativa pubblica, mista pubblico-privata o solo privata.

04. L'Amministrazione Comunale favorisce la costituzione di soggetti unitari (ad esempio Consorzi) tra i soggetti privati che si candidano ad intervenire, al fine di garantire la completa esecuzione delle opere di urbanizzazione, primarie e secondarie, nel caso tali opere non siano direttamente realizzabili con finanziamenti pubblici da parte dell'Amministrazione Comunale.

05. Hanno titolo all'insediamento delle attività i soggetti pubblici o privati, iscritti nel registro delle imprese industriali e all'albo delle imprese artigiane, o ad altro albo o elenco pubblico.

06. I parametri per la redazione dei Piani Urbanistici Attuativi sono di seguito indicati:

- superficie minima del lotto	mq 10.000
- Indice di Fabbricabilità Fondiaria:	3,50 mc/mq
- Rapporto di Copertura: RC	max 0,50 mq/mq fondiari
- Distanze dai confini	m. 5,00
- Distacchi dagli edifici	min. m.10,00 oppure in aderenza
- Parcheggi pertinenziali nel lotto obbligatori	1,00 mq / 10 mc
- Standard pubblici	secondo quanto previsto dall'art.5 del D.I. n.1444/68 in rapporto alle attività previste

~~07. Per superficie fondiaria si intende la superficie territoriale detratta di tutte le aree destinate ad uso pubblico, nonché della viabilità interna principale.~~

08. Per superficie minima del lotto si intende la superficie non ulteriormente frazionabile e costruibile in maniera differenziata, dove è però consentito l'insediamento di una pluralità di attività attraverso una progettazione unitaria; i locali dove andranno ad insediarsi le singole attività potranno essere previsti come autonomi sotto il profilo catastale, e si potrà anche procedere a successivi frazionamenti catastali delle unità immobiliari; le aree libere del lotto, invece, dovranno essere previste e progettate, e dovranno rimanere, come proprietà condominiale e di comune gestione.

09. Le attività turistico-ricettive, in particolare, dovranno essere oggetto, all'interno del singolo lotto, di progettazione unitaria, articolate in unico corpo di fabbrica e chiaramente riconducibile per tipologia edilizia ad un albergo; esse non potranno essere successivamente frazionate, né sotto il profilo catastale né sotto quello funzionale. Sono esclusi i cosiddetti "residence".

10. Le superfici libere dovranno essere sistemate a verde, con piantumazione alberata di medio e alto fusto nel rapporto di n.1 pianta con un sesto di impianto pari ad un quadrato con lato di 7,50 metri.

11. Le eventuali fasce di rispetto stradale, pur rimanendo non edificabili, a meno della localizzazione di impianti di distribuzione carburante nelle sole fasce di rispetto delle strade locali e provinciali, concorrono alla determinazione della superficie territoriale e della superficie fondiaria; dette fasce di rispetto sono comprese nella misurazione delle distanze o dei distacchi.

12. Le superfici da destinare a parcheggi devono essere distinte in parcheggi di standard e parcheggi pertinenziali obbligatori; le aree per parcheggi pertinenziali obbligatori possono essere realizzate anche nel sottosuolo del lotto; i parcheggi di standard sono parcheggi pubblici.

13. Nelle aree destinate ad attrezzature pubbliche, le attrezzature saranno oggetto di apposita progettazione da parte della Amministrazione Comunale ed il relativo progetto assumerà il rango di norma urbanistico-edilizia.

14. Tutti gli interventi sono soggetti alla vigente normativa in tema di abbattimento delle barriere architettoniche.

15. Nelle zone produttive "D", AT_Prod_2 e AT_Prod_3, costituite dall'aree ove sono ubicate le attività produttive "DECOMEDICAL" e l'attrezzatura turistico-ricettiva "D'Amore", gli edifici e le relative aree di pertinenza, sono vincolate alle volumetrie e alle destinazioni d'uso di cui al titolo autorizzativo. Non sono applicabili i parametri edilizi delle zone "D" di nuova edificazione. Per gli edifici esistenti, comunque, sono possibili tutti i tipi di intervento, anche di incremento planovolumetrico, per garantire e migliorare la funzionalità dell'attrezzatura, nella misura del 20% del volume preesistente e comunque con una superficie utile non minore di mq 6,00 (ove detto 20% determini superfici utili inferiori a 6 mq.) e non maggiore di 20 mq..

Art. 38 – Disposizioni particolari

01. Rimangono ferme tutte le disposizioni inerenti i vari settori produttivi, specie il settore commerciale, disposizioni che si intendono richiamate in questa sede.

02. Eventuali disposizioni di settore che dovessero intervenire successivamente, saranno intese come automaticamente recepite nelle presenti Norme.

Capo VI: Normativa delle "Zone E"

Art. 39 – Generalità

01. Il territorio extraurbano, non destinato ad usi urbani dal PUC, viene individuato come zona omogenea "E" secondo quanto previsto dal Decreto Interministeriale n.1444/1968. In questa zona omogenea non è applicabile il "piano casa" L.R. Campania n. 19/2009 e succ. mod. e integr..

02. La zona omogenea "E" viene, a sua volta, articolata in due sottozone a seconda della valenza principale assunta dai suoli extraurbani, in relazione alla complessità e articolazione di funzioni che essi svolgono.

03. Tra le varie funzioni, il PUC individua principalmente le seguenti:

- la funzione produttiva agricola, integrata di tutte le altre funzioni compatibili;
- la funzione ambientale e di presidio del territorio;
- la funzione ricreativa, culturale, turistica.

04. Il PUC tende a incentivare:

- il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- il miglioramento della viabilità e delle dotazioni minime infrastrutturali;
- l'attivazione di attività agricole e/o complementari all'agricoltura – anche al fine della manutenzione del territorio – nella salvaguardia delle sue peculiarità;
- la tutela, la valorizzazione e la pubblica fruizione delle aree di maggiore pregio paesaggistico.

05. Il PUC, nel rispetto della vigente normativa in tema di agricoltura, fa propria la nozione di agricoltura multifunzionale ed il concetto di pluriattività della azienda agricola, nonché le nozioni di attività integrative e attività compatibili con la agricoltura.

06. Per multifunzionalità dell'agricoltura si intende il nesso fondamentale che intercorre tra agricoltura sostenibile, equilibrio territoriale, conservazione del paesaggio e dell'ambiente, nonché produzione di alimenti sicuri e garantiti: attività quindi destinata alla produzione di alimenti ma anche alla protezione e gestione delle risorse naturali, alla tutela del paesaggio, alla conservazione della biodiversità, al riequilibrio territoriale, alla occupazione.

07. Per pluriattività della azienda agricola si intende la capacità della azienda di diversificare le proprie fonti di reddito in seguito alla riorganizzazione dei processi aziendali con lo svolgimento di attività che possono prescindere dalla riorganizzazione dei processi produttivi propriamente agricoli e rivolgersi ad attività di produzione di servizi.

08. La zona E è così articolata:

- E1 – Zone agricole a prevalente uso agricolo;
- E2 – Zona agricola inserita nella perimetrazione del Parco Regionale dei Monti Picentini.

09. Le Zone E sono rilevabili nelle Tavole di PUC, e tutte contribuiscono, con disciplina differenziata, alla costruzione del paesaggio aperto, alla manutenzione del territorio, alla valorizzazione della identità culturale dello spazio rurale.

Art. 40 - Soggetti titolati alla realizzazione degli interventi

01. I soggetti titolati alla realizzazione degli interventi, oltre alle Pubbliche Amministrazioni e Enti Pubblici Competenti, sono i soggetti individuati dalla "Linee Guida per il Paesaggio in Campania" allegate al Piano Territoriale Regionale adottato e pubblicato sul BURC del 10/01/2007, e cioè gli imprenditori agricoli a titolo principale, così come definiti prima dal Decreto Legislativo n.228/2001 e oggi dal Decreto Legislativo n.99/2004 così come modificato dal Decreto Legislativo n.101/2005 .

02. Competenti alla realizzazione degli interventi privati sono, quindi, gli imprenditori agricoli professionali di cui all'art.1 del D.Lgs. n.99/2004 e smi.

03. Competenti alla realizzazione degli interventi pubblici sono il Comune di S. Mango Piemonte e gli altri Enti Pubblici istituzionalmente delegati; gli interventi pubblici possono anche essere realizzati da soggetti privati, previa apposita convenzione con il Comune di S. Mango.

Art. 41 - Attività espletabili

01. Le attività espletabili, e quindi gli usi e le destinazioni funzionali dei suoli e dei fabbricati, sono identificabili nelle:

- a) attività propriamente agricole: ogni attività connessa al diretto svolgimento di attività produttive del settore agricolo, silvicolo, zootecnico; sono comprese in dette attività le trasformazioni dei prodotti aziendali;
- b) attività integrative degli usi agricoli: attività collegate agli usi agricoli e alla multifunzionalità dell'agricoltura, incentrate sulla gestione del territorio, le attività turistico/ricettive e la commercializzazione dei prodotti agricoli, attivabili ai fini del presidio del territorio e della caratterizzazione del paesaggio e rientranti nella disciplina dell'agriturismo; tali attività sono di seguito identificate:
 1. sistemazioni idraulico-agrarie, piantumazioni, forestazione, manutenzione del territorio aperto;
 2. attività manifatturiere di trasformazione dei prodotti agricoli aziendali;
 3. vendita diretta di prodotti aziendali;

4. attività artigianali svolte dall'azienda, coerenti e compatibili con le produzioni agricole;
 5. agriturismo, con attività sportive e ricreative di piccole dimensioni, senza realizzazione di nuovi edifici, nonché strutture ricreative e per il tempo libero, sia all'aria aperta che attraverso il recupero di edifici esistenti;
- c) attività compatibili con gli usi agricoli: attività che contribuiscono alla pluriattività della azienda agricola, attraverso la ricezione della domanda proviene dalla comunità inurbata di fruizione di spazi naturali e che, oltre alle attività integrative prima illustrate, comprendono:
1. attività produttive agro-industriali anche non collegate ai prodotti aziendali;
 2. attività escursionistiche, sportive e ricreative legate alla fruizione delle risorse naturalistiche, con creazione di strutture per l'esercizio di tali attività;
 3. fattorie didattiche.
02. Si configurano, altresì, come attività compatibili con gli usi agricoli le seguenti attività destinate alla fruizione privata:
- a. orti;
 - b. giardini ornamentali.

Art. 42 - Usi consentiti nelle zone E1

01. Sono classificate E1 le aree destinate prevalentemente ad uso agricolo con possibilità di insediamento ed espletamento di funzioni ulteriori, compatibile con la funzione prevalente.
02. Nella zona "E1" sono consentite, nell'ambito delle diverse categorie funzionali come sopra definite, le seguenti destinazioni d'uso degli edifici:
- Destinazioni residenziali: A2, A4.
 Destinazioni turistico ricettive: T5.
 Destinazioni rurali: R1, R2, R3.
 Infrastrutture e servizi: URB1 e URB2.

Art. 43 – Zone agricole E1 a prevalente uso agricolo: Categorie di intervento edilizio

01. In relazione alla necessità e all'obiettivo di ridurre al massimo il consumo di suolo a fini edilizi e di incentivare il riuso del patrimonio edilizio esistente, la normativa di PUC detta le seguenti prescrizioni inerenti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, e gli interventi di realizzazione ex novo di manufatti edilizi.
02. Nelle Tavole di PUC sono indicate le categorie di intervento edilizio previste per i fabbricati esistenti, con le seguenti specificazioni:
- a) per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono comunque sempre consentite le categorie della manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché il risanamento conservativo. Possono essere mantenute le destinazioni d'uso legittimamente in atto al momento della adozione del PUC, opportunamente documentate;
 - b) le modificazioni delle destinazioni d'uso, con o senza interventi edilizi, sono consentite nell'ambito del rispetto dei parametri massimi di seguito indicati per le nuove costruzioni;
 - c) le tavole di PUC, conformemente a quanto già attivato dal Comune ai sensi della Legge Regione Campania n.26/2002, indicano i fabbricati per i quali è previsto l'intervento di restauro e risanamento conservativo, nelle more della realizzazione del quale sono consentiti solo interventi manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - d) nei casi di intervento con le categorie edilizie della manutenzione straordinaria, risanamento conservativo o restauro, gli spazi aperti devono essere opportunamente sistemati ed organizzati, secondo quanto prescritto di seguito per gli interventi di nuova costruzione.
03. Gli interventi di realizzazione di nuovi manufatti edilizi potranno avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:
- | | |
|----------------------------------------------------------|-------------------------|
| - Lotto minimo di intervento | mq 25.000,00 |
| - Indice di Fabbricabilità Fondiaria residenziale | 0,03 mc/mq |
| - Indice di Fabbricabilità Fondiaria pertinenze agricole | 0,07 mc/mq |
| - Rapporto di copertura complessivo | max 0,05 mq/mq (max 5%) |
| - Sup. pert. residenziale scoperta | max 150 mq |
| - Indice di permeabilità | min 90% sup. fond. |
| - Usi agricoli dei suoli | min 80% sup. fond. |

- Superficie minima alberata min 30% sup. fond.
- H max fabbricati metri 7,50
- Distanza dai confini min. metri 10,00
- Distanza delle pertinenze dai confini e dai fabbricati residenziali min. metri 20,00

04. Gli interventi di **ampliamento dei manufatti edilizi esistenti** potrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

- Lotto minimo di intervento mq 5.000,00
- Indice di Fabbricabilità Fondiaria residenziale 0,03 mc/mq
- Indice di Fabbricabilità Fondiaria pertinenze agricole 0,07 mc/mq
- Rapporto di copertura complessivo max 0,05 mq/mq (max 5%)
- Sup. pert. residenziale scoperta max 150 mq
- Indice di permeabilità min 90% sup. fond.
- Usi agricoli dei suoli min 80% sup. fond.
- Superficie minima alberata min 30% sup. fond.
- H max nuovi volumi metri 7,50
- Distanza dai confini min. metri 10,00
- Distanza delle pertinenze dai confini e dai fabbricati residenziali min. metri 20,00

Dal calcolo della nuova volumetria dovrà essere detratto il volume preesistente. L'intervento di ampliamento dovrà intendersi realizzato, rigorosamente, in stretta continuità e contiguità dell'edificato preesistente.

05. Per gli allevamenti zootecnici non vanno superati i seguenti ulteriori limiti:

- Rapporto di copertura 0,05 mq/mq (max 5%)
- Distanza dai confini metri 20,00
-

06. A corredo delle destinazioni residenziali potranno realizzarsi attrezzature per lo sport (piscine, campi da gioco, ecc.) di uso privato, nell'ambito delle superfici pertinenziali residenziali scoperte massime prima indicate.

07. La superficie minima alberata prescritta è costituita dall'insieme delle alberature eventualmente esistenti e mantenute, e dalle alberature di nuovo impianto. Le essenze potranno essere sia di tipo produttivo che di tipo ornamentale. Queste ultime dovranno essere preferibilmente costituite da essenze autoctone e, in ogni caso, della corrispondente fascia fitoclimatica.

08. Gli interventi che ricadono nelle aree sottoposte alla disciplina del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico della Autorità di Bacino Regionale Campania Sud sono assoggettati alle prescrizioni e alle procedure fissate dal Piano Stralcio medesimo.

Art. 44 – I nuclei originari nelle Zone agricole E1

01. Il PUC individua, all'interno delle Zone Agricole E1, avvalendosi anche delle attività svolte dal Comune in applicazione della Legge Regione Campania n.26/2002, i nuclei rurali caratterizzati sotto il profilo morfo-tipologico e storico tali da essere identificati come "nuclei originari" dell'insediamento.

02. Per questi nuclei, intesi come insieme unitario di fabbricati e di spazi aperti di relazione e funzionali, il PUC prevede una specifica normativa di tutela dei predetti caratteri originari e originali, di seguito specificata.

03. Per i fabbricati esistenti sono ammesse le sole categorie di intervento edilizio di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;

è, altresì, consentito il completamento dei fabbricati esistenti la cui costruzione sia iniziata e non ancora ultimata. Quest'ultima possibilità sarà consentita a fronte della presentazione di un progetto di completamento conforme all'originario permesso di costruire rilasciato.

04. Per i fabbricati esistenti da completare, o in condizione di rudere può essere presentato un progetto di completamento che rientri all'interno del volume preesistente o già assentito o assentibile.

05. Dovranno, comunque, conservarsi tutti gli elementi tipologici, distributivi, architettonici e ornamentali costituenti l'identità dei fabbricati.

06. Eventuali adeguamenti funzionali dovranno avvenire senza sostanziali modificazioni dell'aspetto esterno degli edifici.

07. Ferme restando le categorie funzionali di utilizzazione degli edifici previste per le zone E1, la eventuale modifica delle destinazioni d'uso dovrà rispettare i caratteri identitari dei fabbricati e dei manufatti, siano essi residenziali o pertinenziali.

08. Gli spazi aperti non dovranno essere alterati nella loro funzione di spazi di relazione e di connessione, in quanto elemento essenziale della matrice originaria dei nuclei; questi spazi potranno essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria finalizzati alla loro riqualificazione conservativa.

09. Gli interventi che ricadono nelle aree sottoposte alla disciplina del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico della Autorità di Bacino Regionale Campania Sud sono assoggettati alle prescrizioni e alle procedure fissate dal Piano Stralcio medesimo.

Art. 45 – Zona agricola E2: Parco Regionale “Monti Picentini”: Categorie di intervento

01. Sono classificate E2 le aree boschive e produttive, non comprese nelle zone destinate a parchi, nonché le aree incolte e pascolive, cui il PUC riconosce una rilevante valenza paesistica e ambientale.; in esse si persegue il miglioramento del patrimonio boschivo e produttivo; possono essere eseguiti tutti gli interventi che, autorizzati dalle competenti Autorità Forestali, siano finalizzati alla conduzione del soprassuolo boschivo ed alla conservazione dell'area forestale.

02. La zona omogenea E2 è sita all'interno della perimetrazione del Parco Regionale “Monti Picentini”, parte in zona “C” e parte in zona “B” della zonizzazione del Parco, per cui si intendono qui riportate, in attesa della approvazione del Piano del Parco, le Norme di Salvaguardia approvate Deliberazione di Giunta Regionale n.1539 del 24 Aprile 2003 (in Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. speciale del 27 maggio 2004), integrate dalle norme che seguono.

03. Nella zona “E2” è consentita la realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici intesi come opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

~~04. Nelle tavole di PUC sono indicate le categorie di intervento edilizio previsti per i fabbricati esistenti, con le seguenti specificazioni:~~

~~a) — per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono comunque sempre consentite le categorie della manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché il risanamento conservativo; possono essere mantenute le destinazioni d'uso legittimamente in atto al momento della adozione del PUC, opportunamente documentate;~~

~~b) — le modificazioni delle destinazioni d'uso, con e senza interventi edilizi, sono consentite nell'ambito del rispetto dei parametri massimi di seguito indicati per le nuove costruzioni;~~

~~e) — le tavole di PUC, conformemente a quanto già attivato dal Comune ai sensi della Legge Regione Campania n.26/2002, indicano i fabbricati per i quali è previsto l'intervento di restauro e risanamento conservativo, nelle more della realizzazione del quale sono consentiti solo interventi manutenzione ordinaria e straordinaria;~~

~~d) — nei casi di intervento diversi dalla manutenzione ordinaria, gli spazi aperti devono essere sistemati ed organizzati, secondo quanto prescritto di seguito per gli interventi di nuova costruzione.~~

05. Non è consentito nessun intervento di realizzazione di nuovi manufatti edilizi o di ampliamento di manufatti esistenti a meno dell'adeguamento funzionale così come normato nel successivo articolo e comunque compatibilmente con quanto previsto dalle Norme del Parco

Regionale “Monti Picentini” e dal Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico della Autorità di Bacino Regionale Campania Sud.

Art.46 – Adeguamento Funzionale per gli edifici esistenti in tutte le zone E

01. In tutte le “zone E”, ed anche nei “nuclei originari” siti in tali zone, è consentito, per una sola volta, l’adeguamento funzionale degli alloggi: l’intervento di adeguamento funzionale consiste nel dotare le singole unità immobiliari residenziali dei servizi igienico-sanitari o dei locali indispensabili alla funzionalità dell’unità stessa, in relazione alla sua destinazione d’uso, oppure per migliorarne l’assetto distributivo e il miglior utilizzo delle superfici esistenti, per consentire il riutilizzo del patrimonio edilizio residenziale esistente, adeguandolo alle contemporanee necessità d’uso funzionali.

02. L’adeguamento funzionale si concretizza nel riutilizzo di superfici esistenti, oppure in un incremento planovolumetrico nella misura del 20% del volume preesistente e comunque con una superficie utile non minore di mq 6,00 (ove detto 20% determini superfici utili inferiori a 6 mq.) e non maggiore di 20 mq.

03. L’adeguamento funzionale non genera Carico Urbanistico, ed è soggetto a Permesso di Costruire oneroso.

04. L’incremento planovolumetrico dovrà realizzarsi rispettando le disposizioni in tema di distanze e distacchi.

05. Presso l’Ufficio Tecnico Comunale sarà istituito il Registro degli adeguamenti Funzionali, al fine di monitorare l’utilizzo di tali intervento e di evitare a distanza di tempo il riproporsi degli stessi sul medesimo alloggio

06. Nelle aree ricadenti nel Parco Regionale “Monti Picentini”, l’adeguamento funzionale potrà avere luogo ove non in contrasto con le Norme di Salvaguardia del Parco e con le norme del Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico della Autorità di Bacino Regionale Campania Sud.

Art. 47 - Usi consentiti nelle zone E2

01. Nella zona “E2” sono consentite, nell’ambito delle diverse categorie funzionali come sopra definite, le seguenti destinazioni d’uso degli edifici:

Destinazioni residenziali: A4.

Destinazioni turistico ricettive: T5.

Destinazioni rurali: R1, R2, R3.

Infrastrutture e servizi: URB1 e URB2.

Art.48 - Norme valide per tutte le zone E

01. In tutte le zone E, oltre a quanto già previsto nelle norme specifiche di cui agli articoli precedenti, andrà osservato quanto di seguito prescritto, e sempre compatibilmente con quanto previsto dalle Norme di Salvaguardia del Parco Regionale “Monti Picentini” per le aree ricadenti all’interno della perimetrazione del Parco..

02. Edificabilità

Tutta la edificabilità ex novo, o in ampliamento dell’edificato esistente, sia residenziale che pertinenziale, è determinata detraendo dalla volumetria massima insediabile quella preesistente;

03. Mutamento di destinazione d’uso

Il mutamento d’uso di un immobile deve sempre avvenire nel rispetto delle destinazioni funzionali ammesse per le varie zone omogenee, attraverso le categorie di intervento edilizio fissate dalle presenti norme. Il mutamento della destinazione d’uso di fabbricati rurali realizzati in forza di titoli espressamente rilasciati per tale scopo è consentito esclusivamente nel rispetto degli indici e dei parametri fissati dalle presenti norme per le nuove costruzioni di tipo rurale.

04. Nuove costruzioni

Nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico ambientale la particolare valenza dei siti può inibire o fortemente limitare la possibilità di nuova edificazione; l'accertamento della particolare valenza dei singoli siti viene effettuata in sede di esame da parte dell'Organo Collegiale istituito ai sensi dell'art.41 comma 2 della Legge Regione Campania n.16/2004. In ogni caso, anche in zona non sottoposta al predetto vincolo, la scelta del sito di intervento deve tenere conto dell'orografia del suolo e della sua collocazione rispetto alla viabilità esistente, al fine di limitare al massimo i movimenti di terra e le opere necessarie ad accedere ai fabbricati. Gli edifici di nuova costruzione devono o configurarsi come completamento o articolazione di insediamenti preesistenti, oppure osservare le regole di insediamento tipologico per quanto riguarda il rapporto con il contesto agrario, con il sistema degli accessi e con gli spazi liberi di pertinenza. Le costruzioni e le infrastrutture di accesso, le recinzioni e le sistemazioni degli spazi liberi di pertinenza non devono pregiudicare l'integrità dei fondi agricoli, né alterare le trame particellari dei reticoli idrologici e stradali e la leggibilità del paesaggio agrario. I materiali e i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali, con particolare riguardo alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura, che devono risultare omogenei.

05. Riuso del patrimonio edilizio esistente

Ove l'azienda disponga di fabbricati vetusti e/o diroccati, la cui tipologia sia riconducibile a quella tipica dei luoghi, il loro restauro deve essere privilegiato rispetto alla richiesta di nuova costruzione.

06. Progetto

Il progetto, da presentare al Comune al fine dell'ottenimento del permesso di costruire deve essere corredato di dettagliata ed esaustiva rappresentazione dello stato di fatto, in modo da consentire una precisa identificazione delle caratteristiche del sito e delle sue valenze; la rappresentazione dello stato di fatto *ante operam*, la descrizione dell'intervento proposto e la simulazione della realizzazione del progetto dovranno riguardare sia gli aspetti agronomici, sia quelli geologici che quelli costruttivi. Gli elaborati dovranno essere sottoscritti, per quanto di competenza, da un dottore agronomo (o perito agrario) da un geologo, e da un tecnico progettista (architetto, ingegnere, geometra, ecc.) .

07. Spazi aperti di pertinenza degli edifici rurali

Sono ammesse recinzioni purché strettamente funzionali alle attività agro-silvo-pastorali che in caso di intercettazione di sentieri e/o percorsi dovranno prevedere idonei varchi e/o attraversamenti. Le aree esterne ai fabbricati dovranno essere oggetto di idonea progettazione e potranno anche essere pavimentate con pietre locali posate a secco direttamente sul terreno, con ghiaia o con il ricorso a conglomerati di terre rinforzate; va escluso l'uso di conglomerati cementizi. Per i fabbricati ad uso abitativo è possibile mettere in opera pavimentazioni, adiacenti la facciata principale, con larghezze non superiori a m 2,50 .

08. Viabilità podereale e interpodereale

E' possibile, previa autorizzazione, realizzare la viabilità podereale e interpodereale in terra battuta per l'attraversamento dei fondi; dette vie e piste dovranno avere larghezza non superiore a m. 2,75 e non dovranno alterare l'orografia dei luoghi né l'assetto idrogeologico; non potranno usarsi asfalti o cementi.

09. Illuminazione

Le luci elettriche esterne, strettamente necessarie per segnalare l'ingresso e i percorsi per le abitazioni, devono essere rivolte verso il basso e utilizzare lampade con temperature cromatiche simili a quelle delle lampade ad incandescenza.

10. Piano di Sviluppo Aziendale

La realizzazione di residenze e annessi agricoli ex novo è consentita solo se detta realizzazione è connessa alla effettiva capacità produttiva del fondo; detta capacità produttiva deve essere dimostrata da uno specifico piano di sviluppo aziendale presentato da imprenditore agricolo professionale. La realizzazione del piano di sviluppo aziendale è garantita da una apposita convenzione, da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del Comune.

11. Monetizzazione degli standard

Ai fini del soddisfacimento degli standard previsti dal Decreto Interministeriale 1444/68, art.4, punto 4), pari a 6 mq/ab, il rilascio del permesso di costruire fabbricati rurali con destinazione residenziale è sempre subordinato al versamento – oltre che degli oneri fissati dalla legge – di una somma pari al valore di mercato di aree proporzionate agli abitanti da insediare. Il calcolo degli abitanti da insediare è effettuato sul parametro di 80 mc/ab. calcolato sul volume lordo del fabbricato rurale a destinazione residenziale.

12. Asservimenti ed accorpamenti

Le aree da asservire per la realizzazione di nuovi fabbricati dovranno essere espressamente evidenziate in appositi elaborati grafici e descrittivi. Il permesso di costruire sarà rilasciato a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune. Presso l'Ufficio Tecnico del Comune è predisposta, e costantemente aggiornata, apposita cartografia, anche informatizzata, con l'individuazione degli asservimenti, a libera visione del pubblico. Comunque la particella destinata all'edificazione non potrà avere dimensioni inferiori al lotto minimo. Al fine del raggiungimento della superficie costituente il "lotto minimo" è consentito l'accorpamento di particelle contigue a condizione che la particella originaria non sia inferiore a un ettaro. Per l'ampliamento dei manufatti edilizi esistenti, al fine del raggiungimento della superficie costituente il "lotto minimo" è consentito l'accorpamento di particelle contigue a condizione che la particella originaria non sia inferiore a un 2.500 mq.. Gli accorpamenti sono consentiti solo per suoli che siano stati classificati con la medesima zonizzazione di PUC.

13. Consolidamento dei versanti

Tutti gli interventi di consolidamento dei versanti, le sistemazioni idrogeologiche, la realizzazione di percorsi, ecc., dovranno essere effettuati utilizzando le tecniche di ingegneria naturalistica di cui al regolamento approvato con delibera di G.R.C. n.3417 del 12.07.2002. Eventuali tecniche diverse potranno essere autorizzate soltanto se ne verrà adeguatamente dimostrata e documentata l'indispensabilità.

14. Tettoie e Ricoveri

E' consentita, al di fuori della realizzazione di volumetrie pertinenziali o di annessi agricoli la realizzazione di tettoie con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- la chiusura perimetrale potrà avvenire solo su tre lati, con esclusione di qualsiasi infisso di chiusura del quarto lato, che dovrà rimanere tutto aperto;
- il materiale da utilizzarsi è il legno per la parte strutturale e per le chiusure perimetrali, mentre la copertura dovrà essere in scandole di legno o fascine, o anche con tegole in cotto, con esclusione del tipo "piano" o "marsigliese";
- in alternativa ai suddetti materiali, potrà autorizzarsi per le chiusure perimetrali l'uso dei mattoni o della pietra o del tufo purché con la tecnica della "parete traforata";
- l'altezza massima consentita è m. 2,40 da misurarsi all'intradosso, e all'intradosso della gronda nel caso di tettoie a falda inclinata.

La realizzazione di detti manufatti deve essere adeguatamente motivata con idonea documentazione (numero macchine agricole, entità delle produzioni da stoccare o essiccare, ecc.). A tal fine dovrà presentarsi adeguata progettazione comprensiva dello stato di fatto, e gli interventi sono soggetti al rilascio di Permesso di Costruire. Questi manufatti potranno essere realizzati a condizione che i manufatti di questo tipo, a qualsiasi titolo eventualmente già esistenti alla data di adozione del PUC, e che si presentano realizzati in maniera precaria o con materiali di risulta, o comunque come elementi detrattori della qualità dello spazio, siano rimossi e sostituiti con i manufatti di cui al presente punto, a parità di superficie occupata.

Requisiti del fondo e caratteristiche dei capanni:

- superficie minima del lotto da coltivare: mq. 5.000;
- superficie coperta: max 25,00 mq.;
- altezza misurata all'intradosso: max 2,40 mt.;
- è consentita la protezione dal terreno con un tavolato.

15. Manufatti precari

Non potranno in alcun modo autorizzarsi o realizzarsi manufatti precari, anche temporanei, di qualsiasi natura.

16. Gli interventi che ricadono nelle aree sottoposte alla disciplina del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico della Autorità di Bacino Regionale Campania Sud sono assoggettati alle prescrizioni e alle procedure fissate dal Piano Stralcio medesimo.

Capo VII: Normativa delle “Zone F”

Art. 49 – Generalità

01. Le zone omogenee “F” comprendono le aree ove sono localizzati o dove devono essere localizzati i servizi pubblici, le attrezzature pubbliche e le attrezzature private di interesse pubblico.

02. Nelle tavole grafiche di PUC sono localizzate le aree esistenti, nonché le aree da acquisire a tali scopi: per queste ultime aree è prevista l'acquisizione alla pubblica proprietà tramite procedura di esproprio;

Art. 50 – Modalità di intervento

01. Gli interventi consentiti nelle zone F, sia di nuovo impianto che sui fabbricati esistenti, sono predisposti a cura di soggetto pubblico o privato, o sono soggetti a procedure di collaborazione pubblico-privato; sono consentite tutte le categorie di intervento ammesse sul patrimonio edilizio esistente.

02. Per i fabbricati esistenti le categorie funzionali ammesse sono quelle in essere al momento della entrata in vigore del PUC. Eventuali mutazioni delle categorie funzionali sono ammesse a seguito di specifica deliberazione del Consiglio Comunale.

03. Per quanto attiene la realizzazione ex novo di servizi pubblici e di attrezzature pubbliche di interesse generale per tutto il territorio comunale, siti in zona omogenea F, questi saranno realizzati dai soggetti pubblici istituzionalmente competenti, secondo le procedure di legge, oppure attraverso procedura di project financing o altre forme di collaborazione pubblico-privato, anche prevedendo funzioni integrative in relazione all'apporto di capitale privato.

04. I parametri urbanistico-edilizi che disciplinano la realizzazione degli interventi, anche per i fabbricati esistenti, sono quelli fissati dalla normativa di settore che regola la specifica opera pubblica, nonché quelli fissati dal singolo progetto: è quindi il progetto dell'opera che, nel rispetto della normativa di settore, costituisce disciplina urbanistico-edilizia della singola zona omogenea ove viene localizzata l'opera.

05. Per ogni singola opera pubblica potranno prevedersi meccanismi di costruzione-gestione sia pubblici sia misti pubblico-privati, ferma restando la proprietà pubblica dell'area e dell'opera. Il ruolo del soggetto o dei soggetti privati sarà disciplinato in apposita convenzione.

06. Gli articoli seguenti disciplinano la normativa di dettaglio per ogni zona F in relazione alla specifica attrezzatura, esistente o prevista.

Art. 51 - Zona omogenea F1: Municipio

01. L'edificio del Municipio, e le relative aree di pertinenza, sono vincolate alla proprietà e all'uso pubblico.

02. Per l'edificio sono possibili tutti i tipi di intervento, anche di incremento planovolumetrico, atti a garantire e migliorare la funzionalità dell'attrezzatura.

03. Gli interventi, sia di manutenzione che di trasformazione e/o innovazione dovranno sempre garantire il massimo livello qualitativo sotto il profilo architettonico a tutela della immagine della “casa comunale”.

Art. 52 - Zona omogenea F2: Cimitero

01. Il cimitero di S. Mango è individuato nella cartografia di Piano; per l'area attuale e per i successivi eventuali ampliamenti andranno applicati gli artt. 55 e seguenti del DPR 10 Settembre 1990 n.285 "Approvazione del regolamento di polizia mortuaria".

02. La fascia di rispetto cimiteriale è posta nella misura di metri 50 dal limite della area cimiteriale attuale, secondo quanto previsto con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 29/04/2004. La fascia di rispetto cimiteriale così definita è considerata zona di rispetto e per essa si applica l'art.338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie (Regio Decreto 27 Luglio 1934 n.1265) così come successivamente modificato dalla intervenuta normativa, che qui si intende richiamata.

03. Eventuali ampliamenti dell'area cimiteriale determineranno la modifica della relativa fascia di rispetto, conformemente alla nuova sagoma planimetrica dell'area cimiteriale.

Art. 53 - Zona omogenea F3: ex mattatoio

01. La zona è costituita dall'area ove è sito l'ex mattatoio comunale, per la quale l'Amministrazione procederà ad individuare una nuova destinazione dell'area e la nuova attrezzatura pubblica da realizzare.

02. Per l'opera pubblica da realizzare dovranno rispettarsi le normative di settore e le procedure in tema di opere pubbliche.

Art. 54 - Zona omogenea F4: Terminal Bus

01. Il PUC prevede e localizza una area in prossimità del nuovo svincolo autostradale destinata a Terminal Bus delle linee di autotrasporto provinciali e interprovinciali.

02. La realizzazione della struttura, finalizzata ad inserire il Comune nelle linee di comunicazione con gli aeroporti regionali, le sedi universitarie, le stazioni ferroviarie, potrà avvenire a seguito di iniziativa pubblica, privata o mista pubblico-privato.

03. La realizzazione dell'attrezzatura è subordinata all'accordo con gli altri Enti e Amministrazioni Pubbliche interessate, nonché al coinvolgimento dei concessionari dei servizi pubblici di autotrasporto.

Art. 55 - Zona omogenea F5: "Terzo Tempo"

01. La zona è costituita dall'area ove sono ubicate attrezzature sportive private di uso pubblico. Le attrezzature, gli edifici e le relative aree di pertinenza, sono vincolate alle volumetrie e alle destinazioni d'uso di cui al titolo autorizzativo.

02. Per gli edifici sono possibili tutti i tipi di intervento, anche di incremento planovolumetrico, per garantire e migliorare la funzionalità dell'attrezzatura, nella misura del 20% del volume preesistente e comunque con una superficie utile non minore di mq 6,00 (ove detto 20% determini superfici utili inferiori a 6 mq.).

03. Gli interventi, sia di manutenzione che di trasformazione e/o innovazione dovranno sempre garantire il massimo livello qualitativo sotto il profilo architettonico.

Art. 56 - Zona omogenea F6: Isola Ecologica

01. La zona è costituita dall'area ove è stata ubicata l'Isola Ecologica; l'area è di proprietà pubblica.

02. Per l'opera pubblica da realizzare dovranno rispettarsi le normative di settore e le procedure in tema di opere pubbliche.

Art. 57 - Zona omogenea F7: Palestra, Campo di Calcetto e nuovo Campo di Calcio

01. La zona è costituita dall'area ove è stata ubicata la Palestra, il Campo di Calcetto e il nuovo Campo di Calcio; l'area è di proprietà pubblica.

02. Per l'opera pubblica da realizzare dovranno rispettarsi le normative di settore e le procedure in tema di opere pubbliche.

Art. 58 - Zona omogenea F8: Parco naturalistico attrezzato di iniziativa privata

01. La zona è costituita dall'area ove è stata ubicata una vecchia cava dismessa. L'area è di proprietà privata.

02. Per le opere da realizzare dovrà redigersi un PUA unitario di iniziativa privata e dovranno rispettarsi le normative di settore. Non sono consentite residenze né tipologie simili quali uffici, alberghi ecc. se non volumi strettamente necessari al funzionamento di un parco naturalistico attrezzato (servizi igienici, biglietterie, accoglienza, piccoli punti di ristoro ecc.). Il progetto preliminare del PUA dovrà essere approvato preventivamente dalla Giunta Municipale.

TITOLO III

LE NORME DELLA TRASFORMAZIONE PEREQUATIVA

Art. 59 – La trasformazione perequativa ed i suoi principi operativi

01. Il PUC del Comune di S. Mango Piemonte recepisce il contenuto dell'art.32 della Legge Regione Campania n.16/2004, e il Regolamento di Attuazione n.5/2011, inerente la perequazione urbanistica.

02. Il criterio perequativo con il quale il PUC di San Mango Piemonte regola le trasformazioni urbane dei suoli è inteso come strumento finalizzato:

- a. a rendere indifferente il valore del suolo rispetto alla destinazione d'uso specifica che il Piano prevede;
- b. a realizzare l'eguaglianza, in termini di diritti e doveri, tra i proprietari di suoli che si trovavano in analoghe condizioni di stato di fatto e di stato di diritto e che vengono coinvolti nelle trasformazioni urbanistiche, indipendentemente dal fatto che le aree siano destinate dal PUC ad usi privati o a usi pubblici;
- c. a determinare uguali oneri verso la collettività dei proprietari di suoli che si trovavano in analoghe condizioni di stato di fatto e di stato di diritto, suoli chiamati ad usi urbani, realizzando contestualmente sia la "città privata" che "la città pubblica";
- d. a caratterizzare in termini di equità la stessa concezione del Piano Urbanistico Comunale.

Art. 60 - La classificazione dei suoli e gli Ambiti Equivalenti

01. Sulla base del criterio perequativo e dei suoi principi operativi, il PUC ha identificato le caratteristiche specifiche delle classi di suolo, individuando le seguenti classi di equivalenza a seconda delle caratteristiche riscontrate:

02. il Territorio Urbanizzato Consolidato "T.U.C.":

il Territorio Urbanizzato Consolidato è costituito dalle aree ove il processo di urbanizzazione è pressoché completato, e dove l'utilizzazione edilizia dei suoli ha saturato le aree; queste aree sono denominate "TUC".

03 il Territorio Urbano Marginale "T.U.M.":

il Territorio Urbano Marginale è costituito da suoli che si trovano in stretta connessione ai suoli già urbanizzati, o perché interclusi tra aree edificate, o perché immediatamente contigui a queste: per questi suoli è riconoscibile la "aspettativa urbana" più immediata determinata dalla diretta connessione alle urbanizzazioni esistenti in relazione alla loro localizzazione: è infatti questa localizzazione a costituire il loro tratto distintivo.

04. il Territorio Extraurbano "T.E.":

il Territorio Extraurbano è il territorio che non risulta soggetto a trasformazioni intensive o estensive di tipo edilizio, ma assolve altre funzioni, di tipo agricolo – ambientale – ecologico.

05. Le suddette classi di suoli costituiscono la suddivisione del territorio comunale in Ambiti di Equivalenza sotto il profilo dei valori edificabili, a prescindere dalla disciplina d'uso del territorio, e dalla destinazione pubblica o privata che il PUC prevede per i suoli medesimi.

Art. 61 – Indice di Edificabilità Proprio per Ambito di Equivalenza

01. L'Indice di Edificabilità Proprio di ogni Ambito di Equivalenza rappresenta la quantità di nuova edificazione che caratterizza il suolo come capacità urbanistica propria, connaturata al suolo medesimo e valutata preventivamente alla scelte localizzative del PUC, relativamente alle aree con suscettività di utilizzazione urbana, in atto o potenziale.

02. L'Indice Edificatorio Proprio che indica, quindi, la capacità edificatoria espressa in metri quadri di Superficie Lorda di Solaio, connessa (o generata) da un metro quadrato di Superficie Territoriale; detta capacità è desunta appunto dalle caratteristiche di ogni classe di suoli in raffronto alle altre, e ponendo come termine di paragone sia la capacità edificatoria attuale del Territorio Urbanizzato Consolidato che l'attuale possibilità legale di edificazione:

- a. Territorio Urbanizzato Consolidato "TUC": I.E.P. = 0,00 mq SLS / mq ST

- | | |
|--------------------------------------------|------------------------------|
| b. Territorio Urbanizzato Marginale "TUM": | I.E.P. = 0,21 mq SLS / mq ST |
| c. Territorio Extraurbano "TE" | I.E.P. = 0,00 mq SLS / mq ST |

Art. 62 – I suoli che attuano la perequazione urbanistica

01. I suoli che partecipano alla attuazione della perequazione urbanistica, strumento della trasformazione urbana del territorio comunale, sono i suoli chiamati ad usi urbani sulla base della loro riconosciuta caratterizzazione di urbanizzabilità.

02. Questi suoli sono quelli rientranti nell' Ambito di Equivalenza denominato:

- Territorio Urbanizzato Marginale "TUM";

03. Le regole della trasformazione perequativa, come di seguito illustrate, si applicano solo ai suoli la cui trasformabilità è demandata principalmente ai soggetti privati.

04. Le regole della trasformazione perequativa non si applicano, quindi, ai suoli per i quali l'intervento pubblico è previsto come esclusivo; in particolare le regole in argomento non si applicano:

- a. ai suoli destinati ad attività produttive;
- b. ai suoli destinati ad ospitare servizi pubblici di rango generale.

Art. 63 – Il Diritto Edificatorio Proprio dei singoli suoli della perequazione

01. La applicazione dell'Indice Edificatorio Proprio alla superficie territoriale del medesimo, indica il Diritto Edificatorio Proprio collegato al singolo suolo inserito nella perequazione urbanistica.

02. Questo Diritto Edificatorio Proprio è indipendente dalle previsioni del PUC inerenti la destinazione d'uso pubblica o privata del suolo stesso, ed è indipendente dalla quantità edificatoria che il PUC localizza sul suolo medesimo.

03. Il Diritto Edificatorio Proprio DEP è indicato come "Superficie Lorda di Solaio SLS" ed è espresso in metri quadrati.

04. L'edificazione conseguente all'applicazione del Diritto Edificatorio Proprio DEP potrà avvenire soltanto nelle aree destinate alla edificazione, facenti parte delle Aree di Trasformazione Residenziale, e con le modalità definite nei successivi articoli.

Art. 64 – Le Aree di Trasformazione Urbana

01. Il PUC ha individuato nell'ambito del territorio comunale le aree che sono passibili di trasformazione urbana, intendendo come trasformazione urbana la realizzazione di insediamenti residenziali, la dotazione di servizi sia connessi ai nuovi insediamenti che in riferimento alla situazione urbana generale, la realizzazione e riqualificazione della viabilità principale.

02. A queste aree chiamate ad usi urbani è stata riconosciuta una capacità edificatoria, che potrà essere esercitata solo su alcune di esse, individuate dal PUC e denominate Aree di Trasformazione Residenziale: "ATR".

03. Altre aree di trasformazione sono state destinate dal PUC a viabilità di interesse primario, e sono state denominate Aree di Trasformazione per Viabilità: "ATV".

04. Altre aree di trasformazione sono state destinate dal PUC alla realizzazione di servizi pubblici, o per compensare la dotazione di standard pregresso o per altre attrezzature pubbliche di livello generale, e sono state denominate Aree di Trasformazione per Servizi, di Standard Progressi e Generali: "ATS".

Art. 65 – Il Comparto di Trasformazione Urbanistica

01. Il PUC ha operato una connessione tra le Aree di Trasformazione, configurando delle unità di disciplina urbanistico-edilizia, denominate Comparti di Trasformazione Urbanistica.

02. Ogni Comparto di Trasformazione Urbanistica è composto da una o più Aree di Trasformazione Residenziale ATR, da una o più Aree di Trasformazione per Viabilità ATV, da una o più Aree di Trasformazione per Servizi ATS.

03. Un Comparto di Trasformazione Urbanistica può essere composto anche da una o da alcune tipologie di Aree di Trasformazione: ATR, ATR + ATV, ATR + ATS, ecc.; in tutti i Comparti di Trasformazione Urbanistica è comunque presente minimo una ATR.

04. La Capacità Edificatoria propria di tutte le aree comprese nel Comparto viene concentrata sulle aree classificate come ATR, mentre le aree classificate come ATV devono essere utilizzate per realizzare la viabilità urbana, e le ATS devono essere utilizzate per la realizzazione di attrezzature e servizi pubblici.

05. Nelle ATR dei singoli Comparti di Trasformazione Urbanistica dovrà essere realizzata l'intera Capacità Edificatoria di tutte le aree comprese nel Comparto al fine di concretizzare tutti i Diritti Edificatori Propri generati dai suoli; nelle ATR dovranno anche essere individuate le aree per le attrezzature ed i servizi pubblici di standard indotti dalle tipologie di insediamento.

Art. 66 – Le Aree di Trasformazione Residenziale

01. Nelle Aree di Trasformazione Residenziale viene concentrata tutta la Capacità Edificatoria dei suoli compresi nel Comparto di Trasformazione Urbanistica ove è inserita l'Area di Trasformazione Residenziale.

02. Per ogni Comparto di Trasformazione Urbanistica il PUC ha predisposto una Scheda Normativa di Comparto ove sono riportate tutte le regole della trasformazione urbana, intese come insieme di indici, parametri, destinazioni d'uso, dotazione di servizi pubblici e tutto quanto necessario alla attuazione del Comparto di Trasformazione Urbanistica.

03. In relazione alle funzioni insediabili nella singola Area di Trasformazione Residenziale, il comparto indica la dotazione di standard prevista dalla normativa; le aree necessarie per la dotazione di standard indotti dall'insediamento, nonché quelle necessarie per la urbanizzazione primaria, dovranno essere localizzate all'interno del perimetro della Area di Trasformazione Residenziale.

04. L' Area di Trasformazione Residenziale sarà, quindi, contraddistinta da una Capacità Edificatoria "CE" derivante dal totale dei Diritti Edificatori Propri "DEP" di tutti i suoli facenti parte del Comparto di Trasformazione Urbanistica ove la ATR è compresa.

Art. 67 – La Capacità Edificatoria

01. La Capacità Edificatoria è la quantità di Superficie Lorda di Solaio che il PUC fissa per le singole Aree di Trasformazione Urbanistica Residenziale, ed è indicato dalla quantità massima di Superficie Lorda di Solaio che esprime la somma dei DEP di tutti i suoli che costituiscono il Comparto di Trasformazione Urbanistica.

02. In nessun caso la Capacità Edificatoria potrà essere intesa come possibilità edificatoria attribuibile al proprietario di quella specifica area, cioè, come indice fondiario.

Art. 68 – Le Aree di Trasformazione per Servizi di Standard Progressi e Generali e le Aree di Trasformazione per Viabilità

01. I Diritti Edificatori Propri dei suoli individuati come Aree di Trasformazione per Servizi Pubblici, ed inseriti in un Comparto di Trasformazione Urbanistica, potranno essere esercitati solo sui suoli siti nelle Aree di Trasformazione Residenziale inserite nel medesimo Comparto di Trasformazione Urbanistica.

02. Parimenti, i Diritti Edificatori Propri dei suoli individuati come Aree di Trasformazione per Viabilità, ed inseriti in un Comparto di Trasformazione Urbanistica, potranno essere esercitati solo sui suoli siti nelle Aree di Trasformazione Residenziale inserite nel medesimo Comparto di Trasformazione Urbanistica.

03. Il trasferimento dei Diritti Edificatori dei suoli classificati come Aree di Trasformazione per Servizi "ATS" o per Viabilità "ATV" è subordinato alla cessione gratuita al Comune dei relativi suoli.

Art. 69 – L’attuazione del Comparto di Trasformazione Urbanistica

01. La attuazione del Comparto di Trasformazione Urbanistica avviene tramite un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, indicato nella Scheda di Comparto, e riconducibile ai Piani Urbanistici Attuativi di cui alla Legge Regione Campania n.16/2004 e del Regolamento n. 5/2011.

02. Il Piano Urbanistico Attuativo del Comparto deve prevedere la realizzazione di tutti i Diritti Edificatori Propri dei suoli inseriti nel Comparto medesimo, nonché la cessione gratuita al Comune dei suoli che nel Comparto sono stati classificati come Aree di Trasformazione per Viabilità (ATV), Aree di Trasformazione per Standard e Aree per Standard pregressi o generali (ATS).

Art. 70 – Il Piano Urbanistico Attuativo del Comparto di Trasformazione Urbanistica

(estratto dall'art. 12 del reg. n.5/2011)

01. La quantità di aree e le quantità edilizie insediabili negli ambiti di trasformazione, in conformità alle previsioni del piano, che non sono riservate agli usi pubblici o di interesse pubblico, necessarie anche a soddisfare i fabbisogni pregressi, sono attribuite ai proprietari di tutti gli immobili compresi negli stessi ambiti. Tale capacità edificatoria è la somma dei diritti edificatori destinati allo specifico ambito assegnabile ai proprietari di tutti gli immobili.

02. I diritti edificatori sono ripartiti, indipendentemente dalla destinazione specifica delle aree interessate, tra tutti i proprietari degli immobili compresi negli ambiti, in relazione al valore dei rispettivi immobili. Tale valore è determinato tenendo conto della qualificazione e valutazione dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli stessi immobili all’atto della formazione del PUC. I diritti edificatori sono espressi in indici di diritto edificatorio (IDE) che fissano il rapporto tra la superficie fondiaria relativa al singolo immobile e le quantità edilizie che sono realizzabili con la trasformazione urbanistica nell’ambito del processo di perequazione. L’ambito comprende aree edificate e non edificate, anche non contigue.

03. Il piano individua per ogni comparto la quantità di SLS complessiva realizzabile e la quota di tale SLS attribuita ai proprietari degli immobili inclusi nel comparto, nonché la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature, aree verdi, edilizia residenziale pubblica e comunque di aree destinate agli usi pubblici e di interesse pubblico che formano le componenti del dimensionamento complessivo del piano.

04. I PUA definiscono i tipi di intervento, l’organizzazione fisica, le funzioni urbane ammissibili e la conformazione urbanistica del comparto, provvedendo in tal modo a localizzare sia le quantità di aree destinate agli usi pubblici e di interesse pubblico, sia le quantità edilizie attribuite ai proprietari degli immobili compresi nel comparto.

05. A ciascun proprietario degli immobili compresi nel comparto è attribuita una quota delle complessive quantità edilizie realizzabili, determinata moltiplicando la superficie fondiaria degli stessi immobili per i rispettivi (IDE). Le quote edificatorie, espresse in metri quadrati, sono liberamente commerciabili, ma non possono essere trasferite in altri comparti edificatori.

06. Il Comparto edificatorio può essere attuato dai proprietari, anche riuniti, degli immobili inclusi nel comparto stesso, dal comune o da società miste, anche di trasformazione urbana.

07. Nel caso di attuazione di un comparto da parte di soggetti privati, devono essere, in via prioritaria, stabiliti tempi e modalità di cessione a titolo gratuito al comune, o ad altri soggetti pubblici, degli immobili necessari per la realizzazione nel comparto di infrastrutture, attrezzature, aree verdi, edilizia residenziale pubblica e altre opere pubbliche o di interesse pubblico così come localizzate dal comune attraverso i PUA. Ai proprietari che cedono gratuitamente gli immobili è riconosciuto il diritto di edificazione pari al valore delle proprietà cedute.

08. Il PUA del Comparto deve:

- comprendere tutti i suoli compresi nella ATR;
- prevedere la realizzazione di tutti i Diritti Edificatori Propri dei suoli compresi nel Comparto di Trasformazione Urbanistica;
- rispettare le prescrizioni contenute nella Scheda Normativa del Comparto;
- definire le opere di urbanizzazione primaria necessarie;
- definire le aree da cedere al Comune come aree per standard indotti dalla attuazione del Comparto, necessarie alla urbanizzazione primaria e secondaria dell'intervento;
- definire il planovolumetrico degli interventi inerenti i fabbricati privati, le attrezzature pubbliche e la qualificazione degli spazi pubblici.

09. Il PUA non può costituire variante al PUC; a tale riguardo, non costituiscono variante al PUC le seguenti modifiche delle previsioni dello stesso:

- a. la verifica delle perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione del PUC e dei PUA, con conseguente variazione dei DEP da prendere in considerazione;
- b. la precisazione dei tracciati viari;
- c. la modifica delle perimetrazioni conseguenti ad esigenze sopravvenute di carattere extraurbanistico e da recepire obbligatoriamente, anche di carattere geologico;
- d. la variazione del totale dei DEP da realizzare in conseguenza delle variazioni di cui sopra o ad esse assimilabili.

10. I detentori della maggioranza assoluta delle quote edificatorie complessive attribuite ad un comparto edificatorio possono procedere all'attuazione dell'ambito nel caso di rifiuto dei rimanenti proprietari.

11. Accertato il rifiuto, previa notifica di atto di costituzione in mora, con assegnazione di un termine non superiore a trenta giorni, i proprietari detentori della maggioranza assoluta formulano la proposta di trasformazione prevista dal PUC. Decorso in modo infruttuoso anche tale termine, i proprietari associati procedono all'attuazione del comparto, acquisite le quote edificatorie attribuite ai proprietari che hanno deciso di non partecipare all'iniziativa con i relativi immobili, mediante corresponsione del controvalore determinato dall'ufficio tecnico comunale o nel caso di rifiuto di tale somma, mediante deposito della stessa presso la tesoreria comunale secondo le disposizioni del Codice Civile.

12. Nel caso di inerzia o di rifiuto all'attuazione di un comparto edificatorio da parte di proprietari di immobili detentori nel loro insieme di una quota superiore alla maggioranza assoluta delle quote edificatorie complessive, il Comune fissa un termine per l'attuazione dell'ambito stesso, trascorso il quale il Comune può attuarlo direttamente, o a mezzo di una società mista o riassegnarlo mediante procedimento ad evidenza pubblica, acquisendone le quote edificatorie e i relativi immobili con le modalità di cui al comma 13 dell'art.12 del Reg. n.5/2011.

13. Le acquisizioni delle quote edificatorie e dei relativi immobili, previste dai commi 12 e 13 dell'art.12 del Reg. n.5/2011, avvengono mediante procedure di esproprio. L'approvazione degli interventi disciplinati dal presente articolo equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza.

Art. 71 – La Convenzione connessa al PUA

01. La Convenzione obbligatoriamente connessa al PUA disciplina compiutamente i rapporti tra parte privata e parte pubblica, e prevede:

- l'individuazione delle aree, la realizzazione delle opere e la cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere necessarie alla urbanizzazione primaria della ATR;
- l'individuazione e la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie alla urbanizzazione secondaria della ATR;
- l'assunzione degli oneri e degli obblighi connessi alla realizzazione di quota parte delle opere necessarie alla urbanizzazione secondaria della ATR;
- la cessione delle ATS e delle ATV comprese nel Comparto di Trasformazione Urbanistica;
- l'obbligo ad eseguire tutte le opere previste, sia pubbliche che private, nell'arco di tempo concordato, comunque compreso in massimo cinque anni a decorrere dalla stipula della Convenzione;

- le idonee garanzie finanziarie per l'adempimento degli oneri derivanti dalla sottoscrizione della Convenzione.

02. Ulteriori elementi potranno e dovranno essere inseriti nella Convenzione a seconda della specificità del Comparto di Trasformazione Urbanistica, del PUA e della ATR.

03. Per l'attuazione d'ufficio di un Comparto di Trasformazione Urbanistica il Comune potrà anche fare ricorso a Società di Trasformazione Urbana, così come previste e definite dalla attuale normativa.

TITOLO IV NORME PARTICOLARI

Art. 72 – Aree standard e relativa monetizzazione

01. Qualora l'acquisizione delle aree di standard in qualità di Carico Urbanistico non sia ritenuta opportuna dal Comune in ragione della loro estensione, conformazione e localizzazione, o non sia ritenuta opportuna dal Comune in ragione dei propri programmi, o laddove non risulti oggettivamente possibile al soggetto attuatore degli interventi il reperimento delle aree in argomento, è possibile che in luogo della cessione delle aree venga corrisposta una somma calcolata sul valore di mercato di aree ricadenti nella medesima zona omogenea ove deve essere realizzato l'intervento.

02. Al soggetto attuatore degli interventi compete la proposta da formulare alla Amministrazione per il soddisfacimento del Carico Urbanistico tramite monetizzazione; alla Giunta Municipale compete l'assenso o il diniego sulla proposta, su parere istruttorio dell'Ufficio Tecnico Comunale.

03. La monetizzazione delle aree di standard non è consentita nell'ambito delle zone omogenee C ove si applica il principio perequativo.

Art. 73 - Strade

01. Tutti gli interventi sulla rete stradale pubblica e privata esistente, nonché la realizzazione di nuove strade sia pubbliche sia private, sono oggetto di progettazione particolarmente approfondita sia sotto il profilo tecnico che per quanto attiene la qualità degli interventi.

02. Oltre alla sede stradale, saranno oggetto della progettazione tutti gli elementi, ivi compresi quelli di arredo urbano, atti a rendere l'opera completa non solo nei suoi aspetti funzionali, ma anche in quelli estetico-percettivi.

03. I progetti specifici da redigersi sia per le strade esistenti che per quelle da realizzare ex novo potranno articolare in maniera definitiva la previsione di massima contenuta nella cartografia del Piano. I siti delle singole strade indicati in cartografia valgono come indicazione di massima, e saranno approfonditi in sede di specifica progettazione ove la sezione stradale e il preciso sedime saranno fissati definitivamente, senza che ciò costituisca Variante Urbanistica al Piano.

04. Vengono di seguito indicati gli abachi delle sezioni stradali, che assumono carattere prescrittivo per la realizzazione delle opere.

05. Le distanze delle costruzioni dalle strade sono dettate dalla normativa di settore, costituita dal D.M. LL.PP. n.1404 del 01/04/1968, dal D.M. LL.PP. n.1444 del 02/04/1968, dal Nuovo Codice della Strada D.Lgs. n.285/1992 e relativo Regolamento DPR n.495/1992, nonché da ogni altra norma connessa.

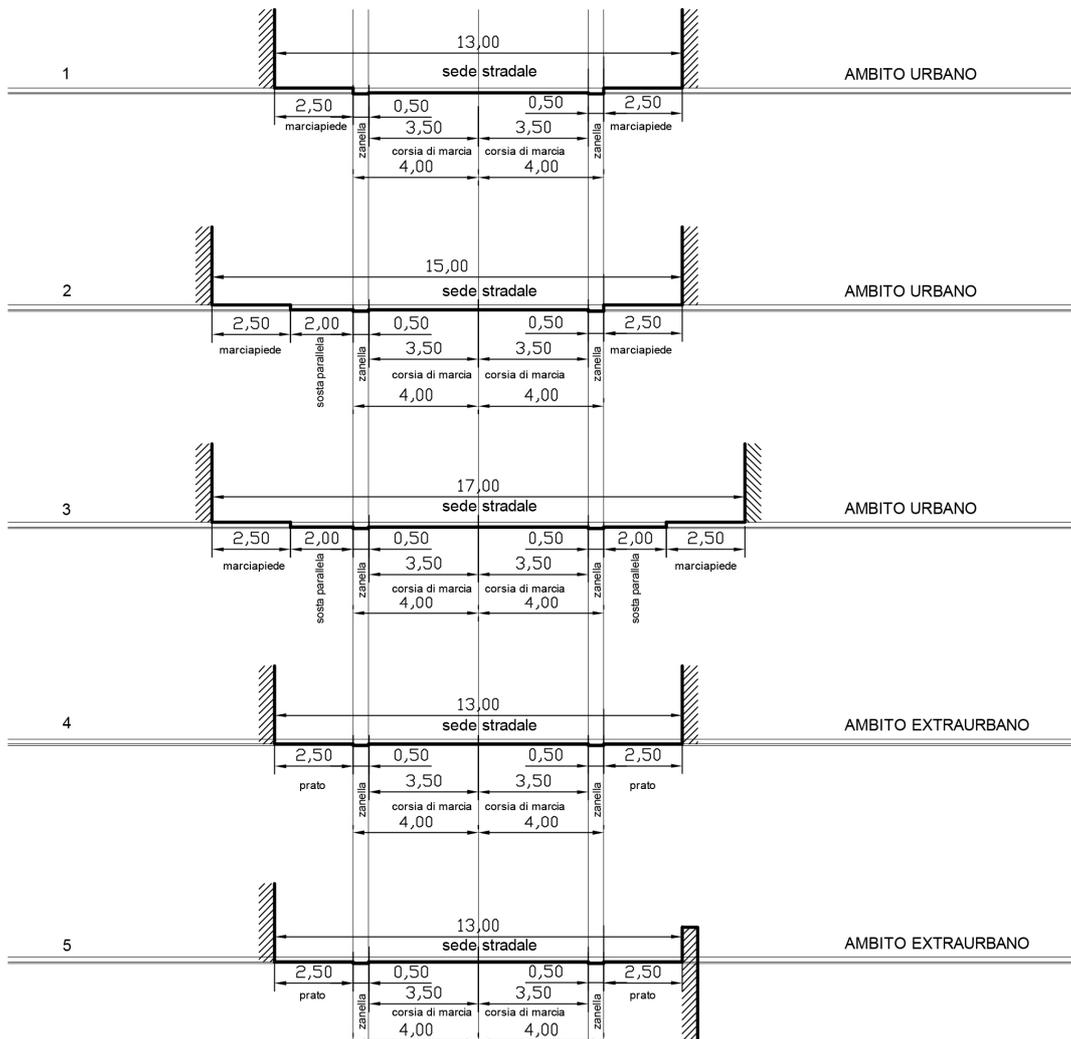
VIABILITA' ANULARE (strada percorsa da autobus), in ambito urbano (cat.E) ed in ambito extraurbano (cat.C2).

In ambito urbano di nuova edificazione o di trasformazione dovrà essere adottata una delle **sezioni 1, 2 o 3**, le misure sono prescrittive. La larghezza dei marciapiedi è da intendersi minima, le altre sono fisse ed invariabili. I marciapiedi dovranno essere alberati con un passo costante di mt 7.50 e attrezzati con pali di illuminazione almeno su un solo lato con passo di mt 15.00 intercalati alle alberature.

In ambito extraurbano dovrà essere adottata una delle **sezioni 4 o 5**, le misure sono prescrittive. Le banchine laterali dovranno essere libere da ostacoli per una profondità di almeno mt 2.50. Questa fascia dovrà essere sistemata a prato fiorito. Oltre questa misura lì dove il PUC prevede una maggiore larghezza questa potrà essere attrezzata con marciapiedi o viali alberati.

In ambito urbano consolidato dovrà essere adottata una delle **sezioni 1, 2 o 3**, le misure sono prescrittive. La sola larghezza dei marciapiedi, eccezionalmente, potrà variare per adeguarsi allo stato dei luoghi. I marciapiedi con larghezza superiore a mt 2.50 dovranno essere alberati con un passo costante di mt 7.50 e attrezzati con pali di illuminazione almeno su un solo lato con passo di mt 15.00 intercalati alle alberature.

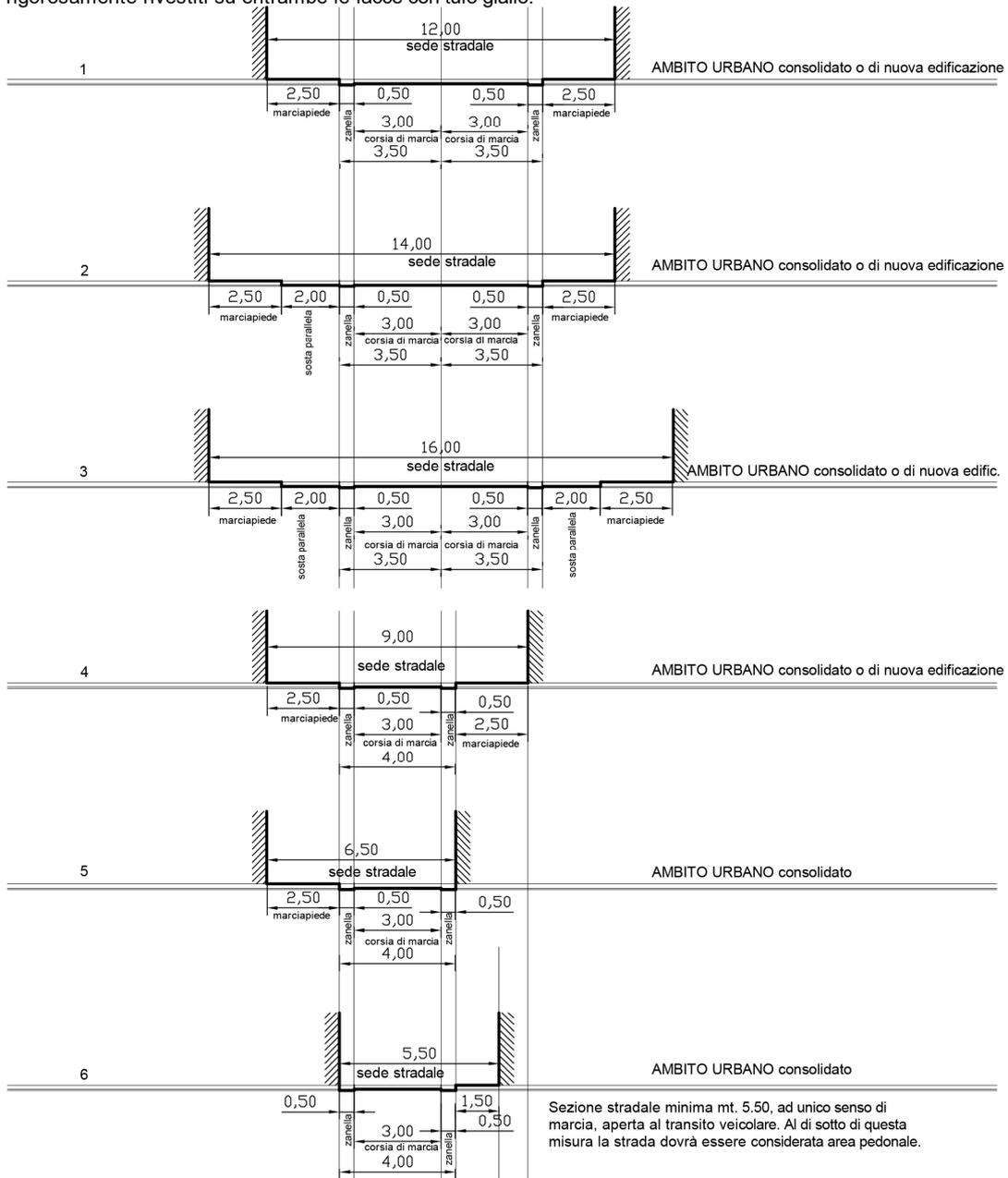
I muri di recinzione, di contenimento o di sottoscarpa dovranno essere rigorosamente rivestiti su entrambe le facce con tufo giallo.



VIABILITA' URBANA di quartiere (cat.E).

In ambito urbano di nuova edificazione o di trasformazione dovrà essere adottate una delle **sezioni 1, 2, 3 e 4**, le misure sono prescrittive. La larghezza dei marciapiedi è da intendersi minima, le altre sono fisse ed invariabili. I marciapiedi dovranno essere alberati con un passo costante di mt 7.50 e attrezzati con pali di illuminazione almeno su un solo lato con passo di mt 15.00 intercalati alle alberature.

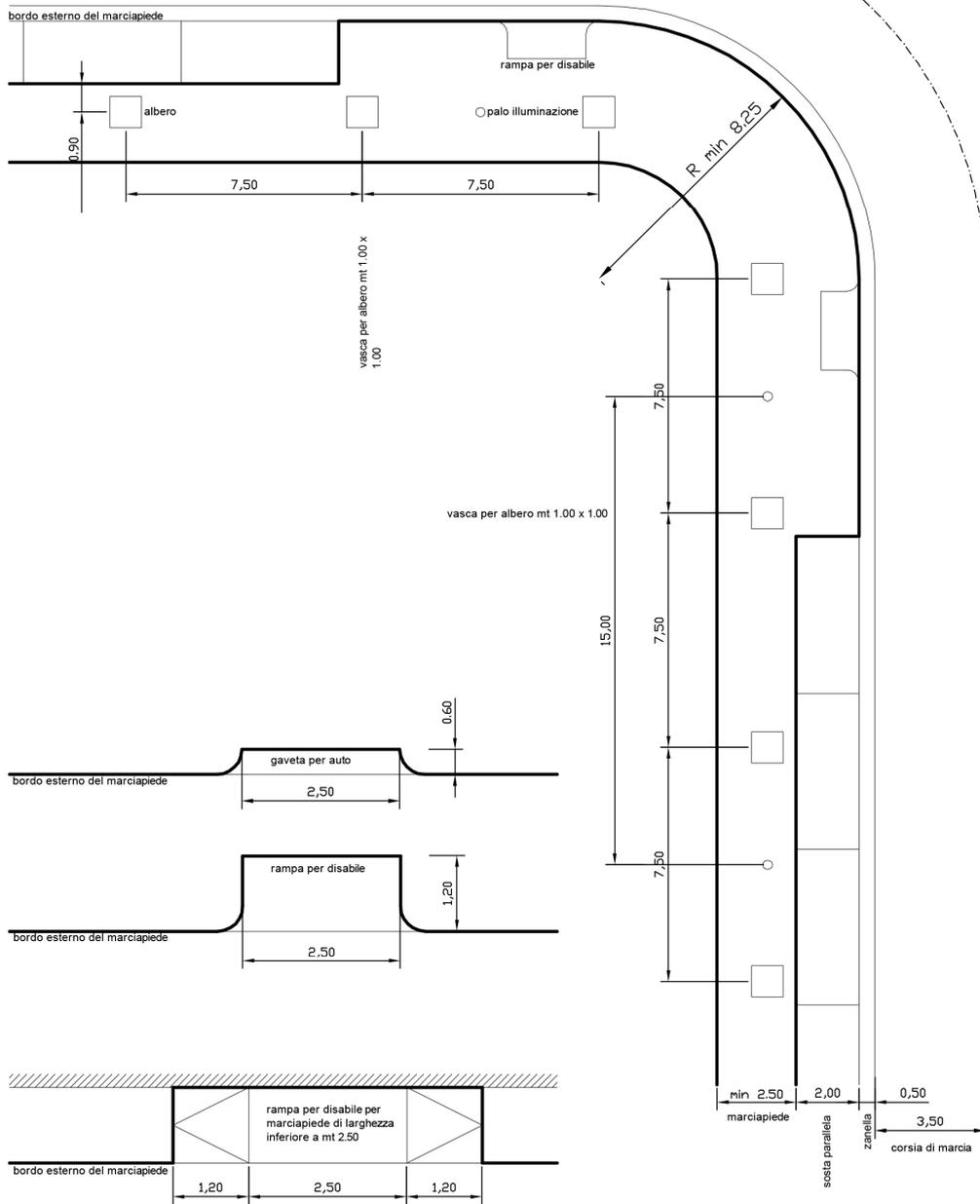
In ambito urbano consolidato dovrà essere adottate una delle **sezioni dalla 1 alla 6**. Le misure sono prescrittive. La sola larghezza dei marciapiedi, eccezionalmente, potrà variare per adeguarsi allo stato dei luoghi. Nel caso di strada ad unica corsia di marcia la larghezza complessiva della sede stradale non potrà essere inferiore a mt. 5.50. I marciapiedi con larghezza superiore a mt 2.50 dovranno essere alberati con un passo costante di mt 7.50 e attrezzati con pali di illuminazione almeno su un solo lato con passo di mt 15.00 intercalati alle alberature. **I muri** di recinzione, di contenimento o di sottoscarpa dovranno essere rigorosamente rivestiti su entrambe le facce con tufo giallo.



GEOMETRIA STRADALE in ambito urbano di nuova edificazione o di trasformazione

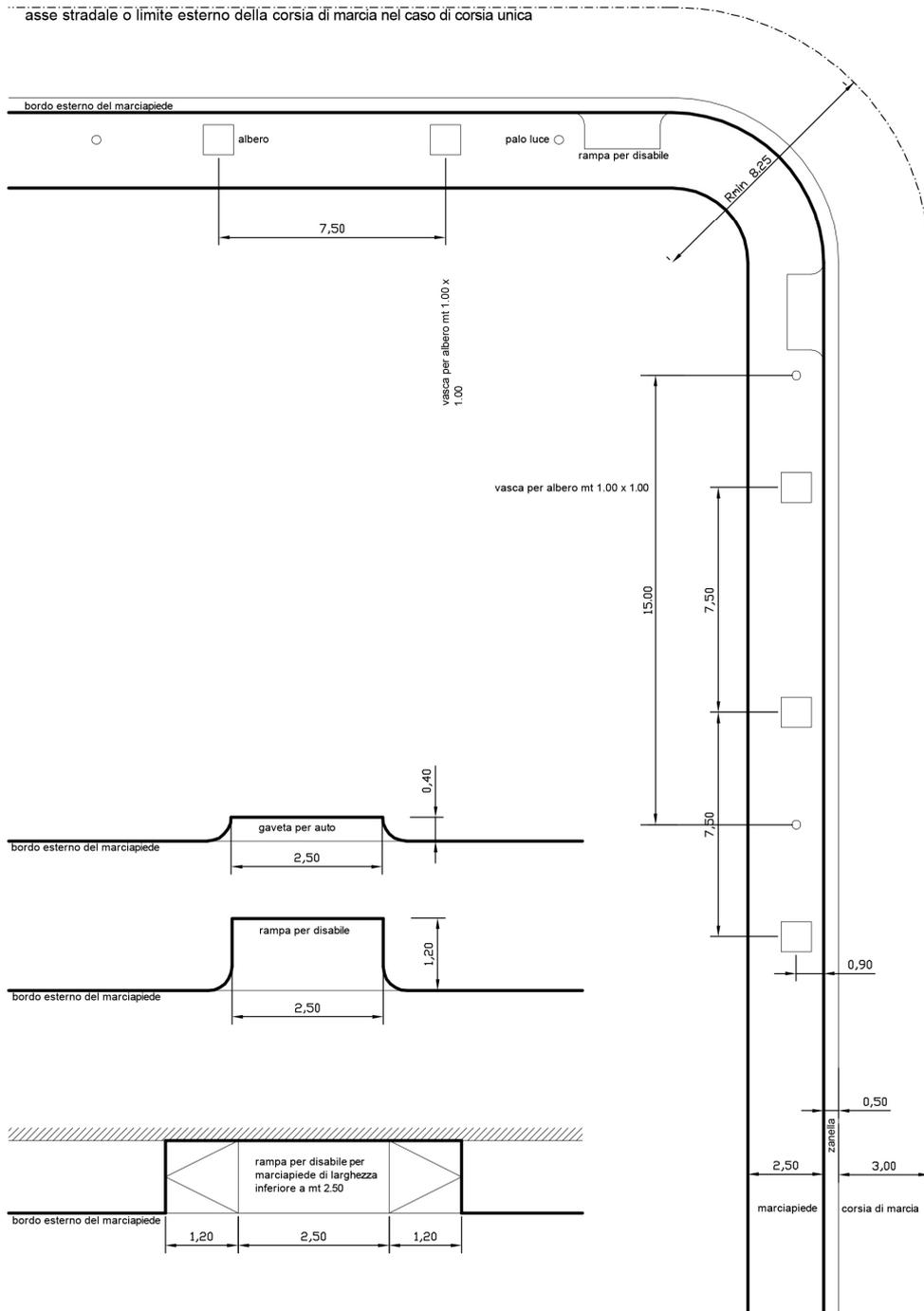
Le misure della geometria stradale e il raggio di curvatura minimo misurato come nello schema sottostante sono prescrittive.

asse stradale o limite esterno della corsia di marcia nel caso di corsia unica



GEOMETRIA STRADALE in ambito urbano consolidato

Quando non è possibile conseguire le geometrie ed i raggi di curvatura previsti per gli ambiti urbani di nuova edificazione o di trasformazione, in ambito urbano consolidato si dovrà conseguire almeno un raggio di curvatura minimo di mt 8,25 misurato come nello schema sottostante. In casi eccezionali quando, in ambito urbano consolidato, lo stato dei luoghi non consenta di avere questo raggio minimo andrà valutata caso per caso la soluzione migliore con particolare riguardo alla accessibilità e alla sicurezza.



Art. 74 – Marciapiedi

01. Lungo tutte le strade pubbliche, e a fronte di spazi pubblici di qualsiasi natura, i progetti delle nuove costruzioni dovranno prevedere la realizzazione di marciapiedi pubblici.

02. La costruzione dei marciapiedi avverrà a cura e spese dei proprietari delle nuove costruzioni, che provvederanno al trasferimento del suolo alla pubblica proprietà.

03. I marciapiedi dovranno essere realizzati conformemente alle norme di legge relative all'abbattimento delle barriere architettoniche, e dovranno essere dotati di alberature.

04. Nel novero di "nuove costruzioni" sono compresi, ai fini del presente articolo, anche gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica.

05. Solo nell'ambito del territorio urbano consolidato, in caso di dimostrata impossibilità di realizzare i marciapiedi in argomento, andranno individuate soluzioni alternative; nel caso anche tali soluzioni alternative dovessero dimostrarsi non realizzabili, la Giunta Comunale potrà concedere una deroga all'obbligo di cui al presente articolo.

Art. 75 – Passi carrabili

01. I passi carrabili, oltre che alle norme del Codice della Strada e del suo Regolamento, potranno essere autorizzati solo se gli stessi non determinano nocumento alle aree pedonali e siano compatibili con il sistema dei parcheggi pubblici lungo strada.

02. Per effettuare la verifica di dette compatibilità e non nocumento, i passi carrabili devono essere inseriti all'interno della sistemazione degli spazi pubblici e dell'arredo urbano; a tal fine, da parte dei richiedenti, dovranno presentarsi agli Uffici comunali idonee proposte progettuali.

03. In ogni caso, lungo la viabilità principale all'interno del perimetro del centro edificato, potranno autorizzarsi passi carrabili esclusivamente se ognuno di questi passaggi è finalizzato all'accesso ad una area di stazionamento (posti auto o box, in superficie o interrati) di minimo cinque autoveicoli.

Art. 76 – Infrastrutture a rete

01. Tutte le infrastrutture a rete, non comprese nei precedenti articoli, saranno realizzate di norma nel sottosuolo.

02. Tutti gli elementi a vista delle predette infrastrutture dovranno avere qualità intrinseca, tali da far divenire gli stessi elementi dell'arredo urbano, sia in zona urbana che in zona extraurbana.

Art. 77 - Fasce di rispetto

01. Anche se non riportate nelle tavole grafiche di PUC, sono vigenti e oggetto di osservanza le fasce di rispetto da particolari luoghi od attività previste dalla vigente normativa statale e regionale in materia di:

- a) fasce di rispetto stradale e autostradale;
- b) fasce di rispetto ferroviario;
- c) fasce di rispetto dei corsi d'acqua;
- d) fasce di rispetto per le acque pubbliche, e i serbatoi pubblici di acqua potabile;
- e) fasce di rispetto degli elettrodotti;
- f) fasce di rispetto dei metanodotti;
- g) fasce di rispetto cimiteriale;

per le quali valgono le norme di legge vigenti anche in riferimento alle loro dimensioni ed alla loro inedificabilità, integrate dalle seguenti previsioni di PUC.

Art. 78 - Fasce di rispetto stradale e autostradale

01. In queste aree sono comunque ammessi per gli edifici legittimamente esistenti, o oggetto di procedimento di "condono edilizio" positivamente concluso, interventi di: manutenzione ordinaria

e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia; è inoltre possibile la realizzazione di recinzioni, orti, giardini e parcheggi.

02. E' consentito l'intervento di demolizione e ricostruzione esclusivamente nel caso in cui la ricostruzione sia finalizzata a conseguire il rispetto delle norme sulle fasce di rispetto stradali e autostradali.

03. E' comunque ammessa la valutazione dei DEP delle aree comprese nei Comparti di Trasformazione Urbanistica, con trasposizione degli stessi nella relativa Area di Trasformazione Residenziale.

04. Si intendono qui riportate, ai fini della loro osservanza, le vigenti disposizioni in materia di classificazione delle strade e delle relative fasce di rispetto, di cui al Nuovo Codice della Strada D.Lgs. n.285/1992 art.2 e relativo Regolamento DPR n.495/1992 artt. 26, 27 e 28, e al D.M. LL.PP. n.1404 del 01/04/1968.

05. L'intera area di servizio autostradale, comprensiva di tutti i manufatti esistenti, è considerata pertinenza di servizio della Autostrada Salerno – Reggio Calabria e pertanto è regolata ai sensi dell'art.24 e seguenti del decreto Legislativo n.285/1992 e smi, nonché da quanto previsto dalla Legge Regione Campania n.6/2006.

06. I suoli ove è sito il tratto di autostrada del quale è prevista la dismissione, per la entrata in esercizio del nuovo tracciato, dovranno ritornare agli usi agricoli e le aree dovranno essere rese nuovamente naturalmente permeabili.

07. Per il tratto di autostrada in esercizio, si dovranno concordare con l'ANAS tutti gli interventi di mitigazione degli impatti, attraverso il ricorso a tecniche naturalistiche.

Art. 79 – Fasce di rispetto cimiteriale

01. La fascia di rispetto cimiteriale è fissata in metri 50 dal perimetro dell'area cimiteriale, ed ogni modifica della suddetta area determinerà l'adeguamento della relativa fascia.

02. In tale fascia di rispetto saranno osservate le disposizioni di cui all'art.338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie.

Art. 80 - Fasce di rispetto ferroviario

01. In queste aree sono comunque ammessi per gli edifici legittimamente esistenti, o oggetto di condono edilizio, interventi di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia; è inoltre possibile la realizzazione di recinzioni, orti, giardini e parcheggi.

Art. 81 - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

01. Lungo le sponde dei corsi d'acqua e dei canali è vietata ogni nuova edificazione per una fascia di profondità dal limite del demanio come di seguito specificato:

- | | |
|----------------------|----------------------------------------------------|
| a) fiumi | metri 50 per i terreni posti fino a 500 metri slm |
| | metri 25 per i terreni posti oltre i 500 metri slm |
| b) torrenti e canali | metri 10 |

02. Nelle fasce di rispetto di corsi d'acqua possono essere consentiti i seguenti interventi inerenti gli edifici legittimamente esistenti, o oggetto di condono edilizio: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia; è inoltre possibile la realizzazione di recinzioni, orti, e giardini.

art. 82 – Fasce di rispetto degli elettrodotti

01. Le fasce di rispetto degli elettrodotti sono determinate ai sensi della normativa nazionale e regionale in materia, in relazione agli obiettivi di qualità ivi fissati e alla portata in corrente in servizio normale dell'elettrodotto.

02. Nelle more di tali determinazioni e conseguente fissazione analitica delle fasce di rispetto, si farà riferimento in via cautelativa alla previgente normativa e alle fasce massime di rispetto di metri 28 per lato fissate dall'art.5 del DPCM del 23 Aprile 1992.

Art. 83 - Servitù di pubblica utilità

01. Sono integralmente recepite dal PUC e dalle presenti Norme tutte le norme di legge vigenti in materia di servitù di pubblica utilità, contenute nella attuale legislazione di settore, anche se non riportate nelle tavole grafiche di PUC.

02. Sono da intendersi automaticamente recepite nel PUC tutte le future normative in tal senso emanate, con relativa variazione delle presenti Norme nelle parti in contrasto.

TITOLO V NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 84 - Usi e attività incompatibili

01. Per quanto attiene gli edifici ove sono in essere usi ed attività incompatibili con le previsioni del PUC, tali usi e attività devono cessare entro cinque anni dalla entrata in vigore del PUC.
02. La cessazione è ottenuta tramite riconversione d'uso dei fabbricati, o loro demolizione.
03. Per i proprietari inadempienti, il Comune potrà attivare le procedure di demolizione e/o rimozione in danno.
04. Tutte le attività in essere alla data di entrata in vigore del PUC, nelle aree scoperte o sotto semplici coperture o nei suoli di pertinenza di edifici, e incompatibili con le attività e gli usi previsti dal PUC, dovranno cessare entro un anno dalla entrata in vigore del PUC.

Art. 85 - Usi compatibili delle aree destinate a servizi e attrezzature pubbliche

01. In tutte le aree che il PUC indica a destinazione pubblica o di uso pubblico, o per attrezzature generali, nelle more della loro acquisizione alla pubblica proprietà, gli usi ritenuti compatibili di cui all'ultimo comma del presente articolo, con esclusione comunque di rilascio di permesso di costruire, possono proseguire o essere comunque attivati.
02. Tutte le eventuali autorizzazioni sono da intendersi rilasciate a titolo precario e con automatica decadenza, a tutti gli effetti, al momento della approvazione dell'atto amministrativo con il quale il Comune stabilisce di dare avvio all'attuazione delle previsioni di PUC; in ogni momento, comunque, il Comune può procedere alla revoca delle autorizzazioni, qualora l'utilizzazione temporanea contrasti con gli obiettivi e le previsioni del PUC, o sia nociva per la salute pubblica, l'ambiente, il decoro urbano.
03. Sui fabbricati eventualmente esistenti sono permessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di risanamento conservativo.
04. Gli interventi e le migliorie che saranno realizzati nelle aree di cui al presente articolo, nonché sugli eventuali fabbricati esistenti, dal momento della adozione del PUC, non saranno oggetto di valutazione nelle procedure espropriative o in quelle di cessione disciplinate dal PUC e dalle presenti Norme.
05. Gli usi che possono essere autorizzati sono:
 - a) il mantenimento dell'utilizzazione attuale, anche mediante interventi su eventuali edifici o impianti esistenti, purché ciò non comporti il rilascio di Permesso di Costruire;
 - b) il mantenimento o l'attivazione di attività agricole, che comportino normali operazioni colturali e tecniche agronomiche di tipo non molesto, compresa la realizzazione di piccole costruzioni per il ricovero di attrezzi, mezzi o materiali, purché di tipo leggero e non contrastanti con il decoro urbano, con le seguenti caratteristiche:
 - la chiusura perimetrale potrà avvenire solo su tre lati, con esclusione di qualsiasi infisso di chiusura del quarto lato, che dovrà rimanere tutto aperto;
 - il materiale da utilizzarsi è il legno per la parte strutturale e per le chiusure perimetrali, mentre la copertura dovrà essere in scandole di legno o fascine, o anche con tegole in cotto, con esclusione del tipo "piano" o "marsigliese";
 - in alternativa ai suddetti materiali, potrà autorizzarsi per le chiusure perimetrali l'uso dei mattoni o della pietra o del tufo purché con la tecnica della "parete traforata";
 - l'altezza massima consentita è m. 2,40 da misurarsi all'intradosso, e all'intradosso del colmo nel caso di tettoie a falda inclinata; la realizzazione di detti manufatti deve essere adeguatamente motivata con idonea documentazione (numero macchine agricole, entità delle produzioni da stoccare o essiccare, ecc.). A tal fine dovrà presentarsi adeguata progettazione comprensiva dello stato di fatto soggetto a demolizione, e gli interventi sono soggetti al rilascio di Permesso di Costruire, anche non oneroso nei casi previsti dalla legge; i manufatti di questo tipo, a qualsiasi titolo già esistenti alla data di adozione del PUC, e che si presentano realizzati in maniera precaria o con materiali di risulta, o comunque come

- elementi detrattori della qualità dello spazio, potranno essere sostituiti con i manufatti di cui al presente punto, a parità di superficie occupata.
- c) la realizzazione di recinzioni che dovranno essere adeguate al decoro e all'ambiente nel quale sono collocate; nelle aree urbane o urbanizzabili sono proibite recinzioni realizzate in rete metallica o elementi prefabbricati in cemento; esse non potranno superare complessivamente l'altezza di m. 2,10 costituita da m.1,10 di muretto e m.1,00 di recinzione; nelle aree extraurbane le recinzioni dei fondi potranno essere realizzate solo con pali di legno infissi nel terreno, senza cordolo di base, e interposta rete metallica, con altezza massima di metri 1,10; eventuali necessità inerenti la privacy degli abitanti, sia in area urbana che extraurbana, dovranno essere soddisfatte attraverso l'uso di essenze arboree e arbustive (siepi) atte ad effettuare la richiesta schermatura.
- d) la piantumazione di alberature e la realizzazione di giardini privati e di uso pubblico, con eventuali attrezzature mobili per lo sport e il gioco di bambini e ragazzi.

Art. 86 – Validità dei Permessi di Costruire rilasciati

01. I Permessi di Costruire rilasciati prima della entrata in vigore del PUC e delle presenti NTA, e che dovessero risultare in contrasto con la nuova disciplina urbanistica, conservano la loro efficacia a condizione che i lavori relativi abbiano effettivamente avuto già inizio e vengano completati entro il termine di anni tre dalla data di inizio.

Art. 87 - Edifici condonati

01. Gli edifici, o parti di essi, che abbiano conseguito la concessione in sanatoria ai sensi delle leggi sul cosiddetto "condono edilizio", possono essere oggetto degli interventi di cui alle categorie previste dalle presenti Norme per la Zona Omogenea in cui ricadono gli edifici.

02. In caso di intervento di demolizione e ricostruzione, ove consentito dalle Norme di zona, esso potrà avvenire, alternativamente:

- sulla medesima area di sedime del fabbricato o parte di esso, nel qual caso non andranno applicate le norme sulle distanze ed i distacchi;
- su diversa area di sedime, anche parzialmente diversa, nel qual caso andranno applicate le norme sulle distanze ed i distacchi.

Art. 88 – Ruederi e edifici non completati

01. Gli edifici che si presentano nello stato di rudere devono essere recuperati nell'ambito del riuso dell'intero patrimonio edilizio esistente; l'intervento di recupero potrà prevedere, ai fini del necessario adeguamento funzionale, un incremento planovolumetrico pari a quello ammesso nella zona omogenea nella quale ricadono.

02. Questi edifici sono soggetti alle norme disciplinanti la zona omogenea nella quale ricadono, e per essi è possibile applicare la categoria di intervento della ristrutturazione edilizia, che può comportare anche incremento planimetrico, ma sempre a parità di volume preesistente.

03. Il volume preesistente dovrà essere opportunamente dimostrato con atti e documentazione certa, con esclusione di autocertificazioni, oppure attraverso ricostruzioni grafiche opportunamente supportate e giustificate.

04. Sempre nell'ambito del completo riuso del patrimonio edilizio preesistente, gli edifici per i quali è stato rilasciato titolo autorizzativo alla realizzazione, ma che alla scadenza del titolo non sono stati ultimati, e che quindi alla data di entrata adozione del PUC si presentano come non completati, potranno essere ultimati nei limiti della planovolumetria già realizzata e riscontrabile in sito, con le destinazioni d'uso autorizzate, attraverso un progetto di completamento che illustri lo stato di fatto, la consistenza planovolumetrica e le lavorazioni necessarie al completamento dell'edificio.

05. Il progetto di completamento è soggetto a Dichiarazione di Inizio Attività, non comportando aumenti planovolumetrici e mutamento di destinazioni d'uso né variazione di sagoma rispetto al progetto autorizzato, se non in diminuzione.

Art. 89 – Permesso di Costruire in deroga.

01. Il Consiglio Comunale potrà, tramite deliberazione, concedere il nulla osta per la deroga dalle previsioni del PUC e dalle presenti Norme, nonché da quanto stabilito dal Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale, solo per gli edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, comprese le deroghe alle altezze stabilite dalle norme urbanistico-edilizie per le costruzioni alberghiere.

02. I motivi di interesse pubblico o di pubblica utilità dovranno essere specificatamente indicati e motivati nella deliberazione di Consiglio Comunale.

03. La deroga, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e inerenti la sicurezza, potrà riguardare aspetti in materia di limiti di densità territoriale e fondiaria, di altezza, e di distanza tra i fabbricati, e sempre con l'osservanza delle disposizioni inerenti la dotazione di aree pubbliche e per le attività collettive, e di quanto altro previsto nell'art.14 del Testo Unico per l'Edilizia.

Art. 90 - Abrogazione dei Piani Urbanistici Esecutivi.

01. Dalla data di entrata in vigore del presente PUC sono abrogati i vigenti Piani Urbanistici Esecutivi di qualsiasi tipologia, ad eccezione dei Piani di Lottizzazione per i quali occorra portare a termine gli interventi previsti e/o le relative procedure amministrative.

02. Per gli edifici e le aree ricadenti nei predetti Piani Urbanistici Esecutivi soggetti ad abrogazione, con l'entrata in vigore del PUC, troveranno applicazione le Norme di Zona Omogenea in cui ricadono gli edifici e le aree, e le relative Norme di Attuazione.

Art. 91 – Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico della Autorità di Bacino Regionale Campania Sud

01. Gli interventi che ricadono nelle aree sottoposte alla disciplina del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico della Autorità di Bacino Regionale Campania Sud sono assoggettati alle prescrizioni e alle procedure fissate dal Piano Stralcio medesimo.

02. Le variazioni che dovessero essere apportate al Piano Stralcio, anche in ragione degli interventi di messa in sicurezza, determinando una nuova classificazione delle aree sotto il profilo idrogeologico, determineranno di conseguenza la nuova casistica e la nuova procedura da applicarsi.

03. Le singole attuazioni (PUA) previste dal PUC, ai sensi dell'articolo 7, comma 1, lett. K) della normativa di attuazione del vigente PSAI, dovranno essere sottoposte al parere dell'Autorità di Bacino Regionale di Campania Sud e per esse la verifica di compatibilità con il PSAI, andrà ricondotta alla data dell'effettivo uso delle aree ed alla luce degli scenari di pericolosità/rischio eventualmente a tale data aggiornati. (Prescrizione dell'Autorità di Bacino Regionale di Campania Sud – prot. 2016/1066 del 19.04.2016)

Art. 92 - Aree di cava o ex aree di cava

01. Indipendentemente dalla zona omogenea in cui sono inseriti, i siti di cava sono soggetti a quanto previsto dal vigente Piano Regionale delle Attività Estrattive (PRAE) della Regione Campania entrato in vigore nel 2006.

02. I siti di cava soggetti a ricomposizione ambientale rimangono vincolati al piano di ricomposizione approvato fino al suo completamento; durante tale completamento e anche al suo termine, l'area è inedificabile e non trasformabile.

03. Per i siti di cava ancora attivi, o dismessi, o comunque oggetto di intervento di ricomposizione, potranno proporsi da parte degli aventi titolo interventi di riuso dei siti ai sensi della disciplina del citato PRAE; il parere positivo dell'Amministrazione Comunale sul riuso è vincolante.

Art. 93 – Procedure espropriative in itinere

01. Le procedure espropriative attivate prima della entrata in vigore del PUC e delle presenti NTA conservano la loro validità ed efficacia, e l'entrata in vigore delle nuove norme urbanistiche comunali non determina a riguardo alcuna innovazione né di merito né procedurale.

Art. 94 – Autorizzazioni a carattere temporaneo

01. Sia su suolo pubblico che su suolo privato è consentito il rilascio di atti autorizzativi per la realizzazione di strutture di carattere temporaneo, con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- sia prefigurato il pubblico interesse degli interventi, espresso da atto di Giunta Comunale, costituito da iniziative di carattere economico, culturale, sociale, ricreativo;
- le strutture siano interamente rimosse entro il periodo fissato nell'atto autorizzativo, e comunque non oltre mesi tre dalla loro installazione;
- le strutture non siano realizzate con carattere di irreversibilità, e la loro rimozione a fine periodo di autorizzazione comporti il ritorno dei luoghi alle medesime condizioni anteriori all'intervento;
- vengano acquisiti tutti gli atti autorizzativi, di qualsiasi natura, determinati sia dalla natura dell'opera che dai luoghi ove questi siano localizzati.

Art. 95 - Verifica delle previsioni del PUC

01. Il PUC è sottoposto a verifica periodica delle proprie previsioni, e in particolare di quanto previsto in tema di Aree di Trasformazione e Aree Standard, secondo le indicazioni che saranno fornite dalla Giunta Comunale secondo le necessità che si dovessero manifestare, al fine del controllo dell'andamento quantitativo, qualitativo e procedurale della attuazione di quanto dal PUC previsto.

02. L'entrata in vigore di nuova normativa nazionale o regionale, o di atti di pianificazione sovracomunali, contenenti elementi incompatibili con le previsioni del PUC e con le presenti Norme, comporterà l'adeguamento del PUC stesso e delle Norme, secondo le procedure di legge, oppure la attivazione di quanto previsto dalla legge Regione Campania n.16 del 22/12/2004 al Titolo I – Capo I in tema di cooperazione istituzionale nei processi di pianificazione e di flessibilità della pianificazione sovraordinata.

Art. 96 - Rimandi normativi

01. Per tutto quanto non riportato nel PUC e nelle presenti Norme, o per quanto non esplicitamente oggetto di normazione, si rimanda a tutta la normativa urbanistica e di settore con influenze urbanistiche, sia nazionale che regionale, vigente al momento della approvazione del PUC, che si intende come integralmente riportata nel presente articolo.

Art. 97 – Prescrizioni della Giunta Regionale della Campania Dipartimento della Salute e delle Risorse Naturali (Decreto n. 234 del 14/09/2016, Dipart. 52, Dir. Gen/Dir. Staff Dip. 5 UOD/Staff Dir. Gen. 7, Sez. 0)

01. Vanno assoggettate a Valutazione di Incidenza, nel rispetto delle norme nazionali e regionali vigenti in materia, tutte le opere che possano avere incidenze significative sulla Z.P.S. IT8040021 "Picentini" tenuto conto degli obiettivi di conservazione dei siti stessi. Lo studio di incidenza dovrà rispondere alle disposizioni dell'Allegato G del DPR 357/97 e s.m. i e in particolare dovrà contenere una descrizione degli habitat e delle specie di flora e di fauna tutelati nei siti Natura 2000 e rinvenibili nell'area oggetto di intervento, una valutazione delle incidenze significative che le opere da realizzare possono determinare sulle componenti abiotiche, biotiche e sulle connessioni ecologiche caratterizzanti i siti interessati nonché una descrizione delle ipotesi alternative e delle eventuali misure di mitigazione o compensazione da prevedere per la eliminazione/riduzione delle incidenze eventualmente rilevate.

02. Con riferimento alla zona C ed in particolare al comparto definito in cartografia con la sigla A TR_3 si evidenzia la necessità di sottoporre a procedura di Valutazione appropriata l'intero Piano

Urbanistico Attuativo prima della sua approvazione in considerazione degli effetti ambientali che le nuove costruzioni potrebbero generare su quanto tutelato nella ZPS Picentini.

03. Il PUA unitario di iniziativa privata per il parco naturalistico attrezzato (zona F8) deve essere sottoposto a procedura di Valutazione di Incidenza Appropriata. Preventivamente alla redazione del PUA si invita a valutare la possibilità che per l'area di cava dismessa ricadente nella ZPS sia favorita, laddove non in contrasto con le disposizioni del Piano Regionale delle Attività Estrattive (PRAE) e con gli esiti della relativa Valutazione d'Incidenza (0.0. n. 28 del 31.01.2013 dell'A.G.C. 5 Settore 02), il recupero ambientale a fini naturalistici mediante piantumazioni di specie vegetali autoctone compatibili con il contesto territoriale di riferimento e mediante lo smantellamento e/o demolizione di tutte le eventuali strutture esistenti (locali di ufficio, parcheggi, servizi igienici, ecc).

04. Le singole attuazioni previste (intervento diretto o attraverso PUA) dal PUC devono essere sottoposte alla verifica delle misure di mitigazioni presenti nello studio di incidenza.

