

# COMUNE DI MASSA DI SOMMA

(Provincia di Napoli)

## PIANO URBANISTICO COMUNALE

Legge Regionale 16/2004

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TAVOLA R.2

**SINDACO**  
dott. Antonio Zeno

**ASSESSORE ALL'URBANISTICA**  
geom. Agostino Nocerino

**DIRIGENTE DEL SERVIZIO TECNICO**  
arch. Salvatore Colantano

Consulenti

Prof. Arch. Vincenzo Marocchino  
Arch. Valentina Ascone

Gruppo Interno U.T.C.

Geom. Cesare Fratini  
Geom. Maurizio Malenza

Data

Rev.

**TITOLO I – Generalità**

Art. 1 - Applicazione e finalità del piano

Art. 2 - Trasformazione urbanistica ed edilizia

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

Art. 4 - Dotazione parcheggi privati

**TITOLO II - Attuazione del P.U.C. - Procedure, adempimenti**

Art. 5 - Piani di attuazione

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

Art. 7 - Ambiti della perequazione urbanistica

Art. 8 - Convenzioni dei Piani Attuativi - Cessione gratuita delle aree destinate a viabilità, verde e servizi (perequazione urbanistica)

Art. 9 - Procedimento di rilascio dell'Autorizzazione alla redazione di piano attuativo

Art.10- Opere di urbanizzazione

Art.11- Oneri di urbanizzazione

**TITOLO III - Disciplina delle singole zone**

Art.12- Elenco delle zone

Art.13- Aree a uso prevalentemente residenziale- Norme generali

Art.14 - Destinazioni ammesse

Art.15 - Elementi di fabbrica non compatibili con i caratteri del tessuto storico

Art.16 - Aree edificate B - Definizione

Art.17 - Zone B1: zone residenziale intensamente edificata

Art.18 - Zone B2: zona residenziale parzialmente edificata

Art.19 - Aree destinate prevalentemente alle attività economiche - Definizione

Art.20 - Zone D: industriali e artigianali

Art.21 - Zone G: Commerciale e Terziario

Art.22 - Distribuzione del carburante e servizi connessi

Art.23 - Aree a destinazione agricola - Norme generali

Art.24 - Zona E1: zone agricole

Art.25 - Zona E1: zone agricole a tutela

Art.26 - Zona E2: zone boschiva a tutela

Art.27 - Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico - Definizione

Art.28 - Zone F1: attrezzature sanitarie (clinica)

Art.29 - Zone F2: attrezzature cimiteriali

Art.30 - Zone F3: attrezzature sportive

Art.31 - Zone F4: attrezzature prescolari e scolastiche

Art.32 - Zone F5: casa comunale

Art.33 - Zone F6: attrezzature collettive (culto)

Art.34 - Zone F7: verde pubblico attrezzato

Art.35 - Zona T : attrezzature turistico ricettive

Art.36 - R : rispetto cimiteriale

Art.37 - P : parcheggi pubblici

Art.38 - Ulteriori immobili destinabili ad attrezzature di standard

Art.39 - servizi ed attrezzature private

Art.40 - Fasce di rispetto

Art.41 - Aree della viabilità

Art.42 - Elettrodotti. Impianti per la telefonia mobile

Art.43 - Controllo dell'inquinamento acustico

**TITOLO IV - Norme finali e transitorie**

Art.44 - Edilizia abusiva

Art.45 - Edifici esistenti in contrasto con il P.U.C.

Art.46 - Concessioni rilasciate

**TITOLO I - Generalita'**

**Art. 1 - Applicazione e finalità del piano**

1. Il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), ai sensi dell'art. 23 della legge regionale n. 16 del 22 dicembre 2004, disciplina, attraverso le presenti norme e le allegate tavole di piano, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie per l'uso e lo sviluppo qualitativo dell'intero territorio del Comune di Massa di Somma.

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

- Relazione
- Norme Tecniche Di Attuazione (Nta)
- Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale

Stato di fatto

1	Planimetria Generale-	1:25.000
1.1	Planimetria Generale-	1:..5.000
2.1	Piani Vigenti Sovraordinati-PTP	1: 5.000
2.2	Piani Vigenti Sovraordinati- Piano del Parco	1: 5.000
3.1	Urbanizzazione Attrezzature Esistenti	1: 5.000
3.2	Urbanizzazione Rete Cinematica	1: 5.000
3.3	Urbanizzazione Impianti a Rete	1: 5.000
4	Uso del Suolo	1: 5.000
5	Vincoli (Autorita' di Bacino)	1: 5.000
6	Perimetrazione Centro Edificato e Centro Storico	1: 5.000
7	Abusivismo Edilizio	1: 5.000

Progetto

8.1	Azzonamento del Territorio Comunale	1: 5.000
8.2a	Azzonamento del Territorio Comunale	1: 2.000
8.2b	Azzonamento del Territorio Comunale	1: 2.000
8.2c	Azzonamento del Territorio Comunale	1: 2.000
9	Individuazione Unita' di Paesaggio	1: 5.000
10	Standard Urbanistici	1: 5.000
11	Rete Cinematica	1: 5.000

Fanno inoltre parte integrante del P.U.C.:

Rapporto Ambientale

- studio Geologico e Geomorfologico e Idraulico
- Carta dell'Uso Agricolo del Suolo
- Piano di zonizzazione acustica del territorio comunale

3. In caso di contrasto le prescrizioni delle planimetrie 1:2000 prevalgono su quelle delle planimetrie 1:5000.

**Art. 2 -Trasformazione urbanistica ed edilizia**

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

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

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

Gli indici urbanistico-edilizi regolano i processi di costruzione del territorio comunale.

Coerentemente con le norme nazionali e regionali in materia, ai fini della loro applicazione, si assumono le seguenti definizioni:

**St - Superficie territoriale**

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

**Sf - Superficie fondiaria**

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

**It - Indice di fabbricabilità territoriale**

E' il rapporto  $Vt/St$  fra il volume massimo ( $Vt$ ) costruibile, espresso in metri cubi, e la superficie territoriale ( $St$ ) espressa in metri quadrati.

**If - Indice di fabbricabilità fondiaria**

E' il rapporto  $Vt/Sf$  fra il volume massimo ( $Vt$ ) costruibile, espresso in metri cubi, e la superficie fondiaria ( $Sf$ ) espressa in metri quadrati.

**Su - Superficie utile lorda**

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

- ✚ dei porticati a piano terreno di qualsiasi altezza purché asserviti ad uso pubblico; qualora i porticati non siano d'uso pubblico, nel calcolo del volume la superficie va considerata pari al 50% di quella effettiva;
- ✚ dei balconi e delle terrazze scoperti;
- ✚ dei balconi e delle terrazze coperti, qualora abbiano una profondità non superiore a m. 1,20 misurata dal filo esterno dell'edificio; delle bussole di entrata nonché delle pensiline con sporgenze non superiori a m. 3,00;
- ✚ dei locali strettamente necessari per gli impianti tecnologici (vano ascensore, cabine elettriche, locali caldaie e simili);
- ✚ dei piani totalmente interrati, purché non abbiano altezza interna netta superiore a m. 2,50, ovvero facciano parte di edifici pubblici;
- ✚ degli ambienti sottotetto che abbiano altezza netta massima inferiore a m. 2,40, per le coperture piane, ed a m. 2,40 di media, per le coperture inclinate.

**Snr - Superficie non residenziale**

Espressa in metri quadrati, è la superficie destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle residenze, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sginci e vani di porte e finestre.

Costituiscono superfici non residenziali:

- a. cantinole e depositi anche in sottotetti purché praticabili;
- b. balconi, logge e ballatoi, nella misura massima della loro somma del 25% della Su;
- c. terrazzi;
- d. tettoie, nella misura massima del 30% della superficie scoperta e pensiline, nella misura massima del 10% della Su;
- e. ascensori interni alla singola unità abitativa, misurate per la sola superficie relativa alla proiezione sul piano di accesso;
- f. locali per impianti tecnologici quali: impianti elettrici, radiotelevisivi ed elettronici, di riscaldamento e climatizzazione, idro-sanitari, gas, sollevamento (ascensori e montacarichi) e protezione antincendio;
- g. vani e androni di ingresso, porticati e locali (depositi biciclette e carrozzine, spazi per riunioni)
- h. comuni a più unità abitative (sono esclusi i porticati ad uso pubblico);
- i. spazi per parcheggio e autorimesse, singole o comuni, entro o fuori terra, con relativi spazi di manovra (escluse le rampe di accesso), purché di pertinenza delle unità immobiliari, per le sole superfici eccedenti la misura minima di cui all'art. 41 sexsies della legge 17 agosto 1942, n.1150 così come modificato dall'art. 2 della legge 24 marzo 1989, n.122;

**Sc - Superficie coperta**

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

**Ss - Superficie destinata a servizi pubblici**

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

**Rc - Rapporto di copertura**

E' il rapporto Sc/Sf fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

**%R - Percentuale residenziale**

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

**Hm - Altezza massima del fabbricato**

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

Ai fini della misurazione dell'altezza non sono conteggiati:

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

**Vt - Volume del fabbricato**

E' pari alla somma dei prodotti delle superfici utili lorde (Su) dei singoli piani per le rispettive altezze computate da intradosso a intradosso del solaio. Per l'ultimo piano, se i solai sono inclinati, l'altezza va misurata come media ponderale delle altezze. Per il piano più basso l'altezza va computata dal pavimento all'intradosso del solaio o dal piano di campagna se a livello inferiore.

Sono esclusi dal calcolo del volume:

- ✚ il volume dei piani interrati misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, se costituente Snr o parcheggi pertinenziali;
- ✚ il volume dei piani seminterrati quando l'estradosso del solaio è inferiore o eguale a m 1,00 rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato;
- ✚ i porticati o porzioni di essi, se pubblici o d'uso pubblico; qualora i porticati non siano d'uso pubblico, nel calcolo del volume la superficie va considerata pari al 60% di quella effettiva;
- ✚ i balconi e le pensiline nella misura di cui al punto d. della Snr;
- ✚ i volumi strettamente necessari a contenere impianti tecnici a esclusivo servizio della costruzione quali extra corsa degli ascensori, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione;
- ✚ i volumi dei vani scala per la sola parte emergente dalla linea di gronda o dalla copertura piana della costruzione;
- ✚ i volumi determinati al piano terra per l'abbassamento del solaio di calpestio per rispondere a norme di sicurezza, igiene o antincendio o per l'eliminazione delle barriere architettoniche;

Per i porticati o porzioni di essi e per i sottotetti praticabili deve esser trascritto, prima del rilascio del certificato di agibilità, presso la Conservatoria dei RR.II. il vincolo pertinenziale tra questi volumi a servizio del bene primario ed il bene stesso.

**Volume tecnico**

E' il volume strettamente necessario a contenere quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, di scale e ascensore, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, di utilizzazione dell'energia solare ecc.) che non possono, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio nei limiti imposti dalle norme urbanistiche (ad esempio: serbatoi idrici, extracorsa degli ascensori, canne fumarie e di ventilazione, pannelli solari, antenne televisive, il vano scala al di sopra delle linee di gronda la cui altezza utile non superi 2,20 metri) e a consentirne l'accesso.

**Piano di campagna**

Con tale termine si intende, in generale, il profilo del terreno naturale ovvero del terreno sistemato quando tale piano sia più basso del profilo naturale, ovvero sia esplicitamente fissato dal progetto in relazione alle quote delle strade, delle reti fognarie e dei terreni circostanti.

**Corpo di fabbrica**

Con tale termine si definiscono le parti (una o più) dello stesso edificio che siano architettonicamente riconoscibili, cioè individuabili come entità volumetricamente autonome, indipendentemente dall'eventuale unicità dell'impianto strutturale e dei collegamenti verticali.

**Distanze**

Le distanze si misurano in orizzontale e quelle minime devono essere rispettate per ogni punto dell'edificio. Nella misura delle distanze non si tiene conto di eventuali sporgenze di balconi, pensiline, gronde e simili, purché l'aggetto di tali sporgenze non sia superiore a m. 1,20; in caso diverso si tiene conto della sola parte eccedente.

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

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

Fra le fronti finestrate di edifici diversi, anche se insistenti sullo stesso lotto, e fra quelle finestrate di eventuali corpi di fabbrica diversi di uno stesso edificio, è obbligatoria una distanza non inferiore a quella della fronte antistante più alta; comunque non inferiore a metri 10,00. Sono ammesse distanze inferiori solo nel caso di aperture senza affaccio, a servizio di ambienti non abitabili.

Gli edifici inoltre devono rispettare la distanza minima di metri 6,00 da pertinenze, baracche, tettoie, box e simili, preesistenti, sorte con destinazione diversa dall'abitazione.

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

E' sempre ammessa, nel rispetto della disciplina del P.U.C., la costruzione continua fra lotti appartenenti alla stessa zona omogenea in base ad accordo scritto fra i proprietari. Tale accordo non è necessario se il confinante ha già costruito a confine. Le distanze, ovvero gli allineamenti da rispettare rispetto alla viabilità esistente e di progetto, sono indicate sulle planimetrie di P.U.C. Ove esse non siano specificatamente previste si applicano le norme di legge vigenti. Nei casi in cui i piani terreni o rialzati siano destinati a residenza, la distanza dalla strada misurata dal limite della carreggiata è pari ad un minimo di metri 7,50.

**Allineamenti**

Gli allineamenti prescritti sono quelli indicati dalla cartografia del P.U.C. Nelle zone A, anche in caso di demolizione e ricostruzione, vanno rispettati gli allineamenti prevalenti preesistenti. Il rispetto degli allineamenti è obbligatorio anche in deroga alle distanze previste.

**Porticati**

I porticati di uso pubblico devono avere una larghezza minima di metri 3,00.

Essi costituiscono altresì allineamento obbligatorio, che comunque non esclude la possibilità di interruzione al fine di creare piazze o slarghi.

**Coperture a falda**

Le coperture a falda dovranno avere inclinazione non inferiore al 25% e non superiore al 35%. Le coperture piane possono avere inclinazione non superiore al 5%.

**Art. 4 – Dotazione parcheggi privati**

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

- a. negli edifici a destinazione residenziale, 1 mq ogni 10 mc di costruzione
- b. negli edifici a destinazione produttiva del settore secondario, 1 mq ogni 10 mc di costruzione
- c. negli ambiti a destinazione commerciale e direzionale in quelli per laboratori di ricerca e per attività produttive ad alto contenuto di ricerca scientifica, ogni 100 metri quadrati di superficie utile netta: n. 6 posti macchina;
- d. negli edifici a destinazione turistico-ricettiva, con esclusione delle zone classificate A:
  - n. 1 posto macchina per ogni 2 posti letto convenzionali dichiarati; almeno un posto macchina su due va previsto interrato, salvo che a ciò non ostino gravi difficoltà di natura idrogeologica risultanti esplicitamente dalla relazione geologica e geotecnica;
  - n. 8 posti macchina ogni 100 metri quadrati di superficie utile netta destinata a bar o ristorante;

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

2. I posti macchina debbono avere le dimensioni minime di metri 2,20 x 5,00 utili, mentre quelli realizzati come box singoli al coperto debbono avere le dimensioni minime di metri 2,50 x 5,00 utili.
3. Il numero dei posti macchina e' calcolato in proporzione alla superfici utile netta di progetto sulla base degli standard sopra stabiliti: ove il calcolo dei posti macchina non dia un numero intero, l'arrotondamento è fatto all'unità superiore.
4. Le aree destinate ai posti macchina devono essere individuate sullo stesso lotto della costruzione. Eccezionalmente, in considerazione della impossibilità di reperire gli spazi necessari a tali fini nell'ambito del lotto oggetto di edificazione, è ammessa la destinazione a parcheggio di aree distinte dal lotto edificando, purché individuate ed asservite a distanza non superiore a m 100.
5. Non possono essere vincolate a tale scopo le aree destinate dal P.U.C. ad attrezzature pubbliche o comunque ricadenti in zone ove è vietato l'utilizzo a parcheggio.
6. Le disposizioni del presente articolo non si applicano nelle zone in corso di attuazione sulla base di strumenti attuativi approvati.

**TITOLO II - Attuazione del P.U.C. - Procedure, adempimenti****Art. 5 - Piani di attuazione**

1. Nelle zone per le quali il P.U.C. prevede la redazione di un piano di attuazione di iniziativa pubblica o privata, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla preventiva approvazione del piano anzidetto. I piani urbanistici di attuazione (P.U.A.), in relazione al contenuto, hanno valore e portata dei seguenti strumenti:

- a. piani di attuazione a fini generali ovvero piani particolareggiati e piani di lottizzazione di cui alla legge 17 agosto 1942, n. 1150, artt. 13 e 28;
- b. piani di zona in applicazione della legge n. 167/62;
- c. piani degli insediamenti produttivi, ai sensi della legge 865/71, art. 27;
- d. i programmi integrati di intervento di cui alla legge 17 febbraio 1992, n. 179, art.17 e alle leggi regionali n. 3/1996 e n. 26/2002;
- e. i piani di recupero di cui alla legge n. 457/78;
- f. i programmi di recupero urbano di cui al decreto legge n. 398/93, convertito in legge n. 493/93;
- g. programma urbano dei parcheggi, redatto ai sensi dell'art. 3 della L. 24.3.1989 n. 122.

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

3. Ai fini della verifica dello stato di attuazione delle previsioni del P.U.C., l'Amministrazione provvede a:

- censire annualmente le autorizzazioni e le concessioni rilasciate, specificando per ciascun immobile il numero dei locali e la destinazione d'uso autorizzata o concessa;
- fornire indirizzi ed aggiornare le indicazioni per i piani urbanistici esecutivi prescritti con le presenti Norme nelle diverse zone omogenee;
- individuare gli immobili, di cui all'art. 7 della L. 28 febbraio 1985 n.47, che è possibile acquisire al patrimonio del Comune e da destinare a pubblica utilità.

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

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

- 1) stralcio delle previsioni del P.U.C. in scala 1:2000, relativo alla zona oggetto del piano, esteso anche alle zone adiacenti (dimensioni minime cm. 21 x 29,7);
- 2) planimetria catastale e dati catastali delle aree interessate al piano esecutivo;
- 3) una o più planimetrie del progetto del piano di attuazione in adeguata scala (1:200 ovvero 1:500) con l'eventuale suddivisione in lotti e, contenenti i seguenti elementi:
  - le aree interessate al progetto con la quantificazione e distinzione fra quelle destinate ad uso privato e quelle destinate ad uso pubblico (strade, piazze, parcheggi, aree per attrezzature di interesse collettivo e di interesse pubblico, giardini pubblici, ecc.);
  - larghezza delle vie e delle piazze;
  - distanze delle costruzioni dai fili stradali e tra i fabbricati;
  - principali quote del terreno e delle altezze (e del numero dei piani) degli edifici;
  - rete dell'impianto di fognatura per lo smaltimento delle acque nere e bianche e relativi recapiti finali;
  - rete idrica con la precisazione delle modalità di allacciamento alla rete esistente dell'acquedotto;
  - rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas (se esiste, o prevista);
  - rete dell'illuminazione pubblica precisando i punti luce previsti e le eventuali cabine di trasformazione;
- 4) relazione tecnica descrittiva contenente:
  - i criteri informativi del piano di attuazione e della sua realizzazione;
  - i dati tecnico-urbanistici degli interventi riferiti al P.U.C.;
  - i principali elementi costruttivi e funzionali degli edifici, le tipologie delle coperture, i materiali che si intendono utilizzare anche per le aree scoperte;
- 5) relazione geologica estesa all'intera area oggetto di intervento;
- 6) i nulla osta della competente Autorità di Bacino nel caso in cui nell'area soggetta a lottizzazione siano comprese zone a rischio idrogeologico.

2. I progetti dei piani attuativi dei comparti edificatori di integrazione ed espansione, e della Zona dei Servizi Integrati, da redigere con le modalità di cui agli artt. 33 e 34 della legge regionale n. 16/2004, devono contenere anche:

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

#### **Art. 7 - Ambiti della perequazione urbanistica**

1. Il P.U.C. individua le zone soggette ai meccanismi della perequazione urbanistica, ovvero i Comparti edificatori residenziali e per i servizi integrati.

2. Dette zone sono articolate in comparti unitari di progettazione ed attuazione. Possono riguardare aree fra loro contigue o gruppi di aree anche non contigue che, tuttavia, concorrono all'organizzazione di parti del territorio o di quartieri urbani secondo un progetto coordinato.

3. A ciascun ambito di perequazione urbanistica, individuato con apposita sigla negli elaborati del P.U.C., è dedicata una scheda progettuale nella quale sono indicati:

- gli indici territoriali e fondiari e gli altri parametri edilizi assegnati alle aree comprese entro il perimetro definito nel P.U.C.;
- lo schema metaprogettuale per l'assetto complessivo dell'area, con indicate le aree per gli edifici residenziali o altri servizi privati, la rete viaria, gli spazi di sosta e parcheggio, le aree da riservare a servizi e verde pubblico, le aree destinate a superficie pubblica.

4. L'indice perequativo è attribuito a tutte le proprietà del comparto che individuano, di volta in volta, le modalità più appropriate per la realizzazione delle volumetrie attribuite dal P.U.C. Analogamente tutte le proprietà concorrono pro-quota alla corresponsione degli oneri concessori nelle forme che saranno stabilite dall'Amministrazione Comunale.

5. La Superficie territoriale St di ogni perequazione di carattere residenziale viene divisa in Superficie fondiaria edificabile (Sf) e Superficie compensativa (Sc), a sua volta articolata in Superficie destinata a servizi pubblici (Ss) ed alla viabilità (Sv).

Per Superficie edificabile (Sf) si intende la zona in cui è concentrata l'edificazione privata e/o pubblica.

Per Superficie pubblica (Ss) si intende la superficie da cedere all'Amministrazione per la realizzazione degli standard secondari.

Per Superficie viabilità (Sv) si intende la superficie da cedere all'Amministrazione per la realizzazione degli standard primari destinati alla viabilità, a verde di sistemazione stradale.

I rapporti tra la Superficie edificabile Sf e la Superficie compensativa (Ss + Sv) sono individuati in modo specifico per ogni classe di area soggetta a perequazione.

6. Le schede metaprogettuali suggeriscono soluzioni non vincolanti per i proprietari interessati i quali potranno presentare soluzioni anche difformi agli schemi proposti nel P.U.C. purché adeguatamente studiate e dimostrate con appositi grafici planivolumetrici a firma di progettisti abilitati. L'Amministrazione valuterà le proposte dei privati in relazione al rispetto dei principi ed agli obiettivi del P.U.C..

7. Qualora non sia possibile realizzare unitariamente la proposta planivolumetrica, il P.U.A. potrà essere suddiviso in stralci funzionali da concordare con l'Amministrazione Comunale. Il perimetro di ciascuno stralcio dovrà permettere una corretta dislocazione sia dei fabbricati che degli standard urbanistici.

#### **Art. 8 - Convenzioni dei Piani Attuativi - Cessione gratuita delle aree destinate a viabilità, verde e servizi (perequazione urbanistica)**

1. I piani attuativi dei Comparti edificatori e dei servizi integrati sono corredati da apposita convenzione redatta ai sensi delle vigenti disposizioni.

2. In particolare, la convenzione deve indicare:

- a. le caratteristiche delle costruzioni contenute nel piano proposto secondo gli indici di cui al precedente art. 3;
- b. la superficie totale delle aree ad uso pubblico, distinte per destinazione (strade, verde pubblico, ecc.);

- c. le opere di urbanizzazione primaria, con descrizione di massima delle opere da eseguirsi;
- d. l'assunzione a carico del proprietario degli oneri di urbanizzazione primaria, nonchè la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie;
- e. l'assunzione, a carico del proprietario, di una quota parte degli oneri per opere di urbanizzazione secondaria e la cessione gratuita delle aree necessarie, ovvero di una quota parte degli oneri riguardanti le opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti del piano;
- f. il periodo di validità del piano non è superiore a dieci anni;
- g. le garanzie finanziarie, di importo pari al costo delle opere desumibile dal computo metrico estimativo, per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione; gli eventuali importi cauzionali devono essere aggiornati ogni biennio in relazione all'andamento dell'indice ISTAT del costo della vita fino all'adempimento degli obblighi convenzionali. La restituzione delle garanzie può avvenire solo dopo l'esito favorevole della visita di collaudo effettuata dai competenti uffici comunali e dopo l'acquisizione al patrimonio comunale delle opere realizzate;
- h. i termini, non superiori a dieci anni, entro i quali devono essere effettuate le prestazioni di cui al punto c. del presente articolo e l'atto di collaudo;
- i. le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, fatta salva l'applicazione delle sanzioni di legge per le ipotesi di abusi edilizi o urbanistici.

3. La convenzione del piano attuativo è approvata dal Consiglio comunale con la deliberazione di autorizzazione alla sua elaborazione.

#### **Art. 9 - Procedimento di rilascio dell'Autorizzazione alla redazione di piano attuativo**

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

#### **Art. 10 - Opere di urbanizzazione**

1. Sono opere di urbanizzazione primaria:
  -  le strade;
  -  gli spazi di sosta e di parcheggio;
  -  le fognature;
  -  la rete idrica;
  -  la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
  -  la rete telefonica;
  -  la pubblica illuminazione;
  -  gli spazi verdi di arredo della viabilità.

2. Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- ✚ gli asili nido e le scuole materne;
- ✚ le scuole dell'obbligo;
- ✚ i mercati di quartiere;
- ✚ le delegazioni comunali;
- ✚ le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- ✚ gli impianti sportivi di quartiere;
- ✚ il verde attrezzato a parco di quartiere;
- ✚ i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie.

#### **Art. 11 – Oneri di urbanizzazione**

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono stabiliti nel Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale.

### **TITOLO III - Disciplina delle singole zone**

#### **Art. 12 - Elenco delle zone**

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

*Aree a uso prevalentemente residenziale*

A : Centro storico urbano

B1: zone residenziale intensamente edificata.

B2: zone di edilizia parzialmente edificata.

*Aree destinate prevalentemente ad attività economiche*

D : zone industriali, artigianali

G : zone commerciale e terziaria

Distribuzione del carburante e servizi connessi

*Aree a destinazione agricola*

E1: zone agricole normale

E2: zone agricole a tutela

E3: zona boschiva a tutela

*Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico*

F1: attrezzature sanitarie (clinica)

F2: attrezzature cimiteriali

F3: attrezzature sportive

F4: attrezzature prescolari e scolastiche

F5: casa comunale

F6: attrezzature collettive (culto)

F7: verde pubblico attrezzato

*Aree per servizi e attrezzature private*

T: attrezzature turistico-ricettive

*Fasce di rispetto*

R : rispetto cimiteriale

*Aree per la viabilità*

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

#### **Art. 13 - Aree a uso prevalentemente residenziale- Norme generali**

Nelle zone A, centro storico urbano, di recupero edilizio e urbanistico, il P.U.C. si attua mediante piani attuativi, oppure mediante interventi diretti che riguardano singoli edifici; in quest'ultimo caso nel rispetto dei volumi e delle superfici esistenti.

Ai fini della coordinata utilizzazione di risorse pubbliche e private, il P.U.C. prevede la formazione di piani di recupero, di iniziativa pubblica e privata, estesi a tutta la zona A. Tali piani potranno prevedere limitati e motivati incrementi di superficie e di volumi.

Valgono in ogni caso le seguenti disposizioni:

1. Qualsiasi di tipo di intervento diverso dalle opere interne e dalla manutenzione ordinaria e straordinaria è subordinato alla presentazione ed approvazione di un progetto unitario interessante l'intero immobile. La progettazione ed approvazione, deve riferirsi, comunque all'insieme delle parti, incluse quelle eventualmente crollate.

2. Negli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione e manutenzione, per le facciate non è ammesso l'uso di materiali e finiture diversi da quelli tradizionali ed originari. In particolare sono esclusi intonaci plastici, rivestimenti ed infissi in plastica ed alluminio anodizzato; manti di copertura in tegole di cemento, in lamiera, in materiali plastici; ornate in marmo ed in metallo.

3. E' consentito l'uso dei solai in cemento armato, ferro e misti, in sostituzione di preesistenti strutture in legno.

4. In tutti i casi di costruzione e di ricostruzione di tetti la pendenza non potrà superare il 35%.

5. Sono consentiti alloggi nei sottotetti nel rispetto delle norme di cui alla L.R. n. 15/2000, purchè non comportanti pesi residenziali aggiuntivi incompatibili con le finalità della legge regionale n. 21 del 10 dicembre 2003.

6. I paramenti murari in vista dovranno essere ripristinati con materiali di recupero simili a quelli originari.

7. I toni di colore per esterni dovranno riprendere quelli tradizionali .

8. Gli oggetti delle coperture dovranno essere ripristinati con materiali e caratteri consoni (misura delle sporgenze, forma degli elementi, interassi, colore ,ecc.).

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

10. In tutte le unità edilizie è ammissibile, negli ambienti interni aventi altezza media netta non inferiore a m. 4,5, privi di elementi di pregio artistico alle pareti (affreschi, pitture incassate, cornici, decorazioni e simili), previa verifica della compatibilità strutturale degli interventi, da depositare presso i competenti uffici, la realizzazione di soppalchi funzionali, alle seguenti condizioni:

- la posizione del soppalco non sia tale da resecare le aperture di finestre esterne o di porte interne, dovendo il relativo bordo distare dal filo di esse almeno m. 1,50;
- la dimensione del soppalco non sia superiore ai 2/3 della superficie dell'ambiente in cui si inserisce;
- l'intervento differenzi la nuova struttura dall'ambiente in cui si inserisce, per forma e materiali, assimilandola ad un elemento di architettura di interni, o ad arredo fisso;
- l'altezza del soppalco dal pavimento sia almeno di m. 2,30 netti;
- l'altezza media dei locali sopra il soppalco, calcolata escludendo dal computo le sue parti aventi altezza netta inferiore a m. 1,80, sia pari almeno a m. 2,20;
- l'angolo di cottura dei cibi, o altro apparato produttore di punti di fuoco, sia collocato al di sotto del soppalco solamente a condizione che il soppalco stesso non sia ligneo, o sia, dove ligneo, adeguatamente protetto con trattamento ignifugo, e a condizione che presenti una illuminazione a erazione diretta, ovvero un'altezza pari o maggiore a m. 2,40 netti.

Il soppalco deve avere almeno un lato completamente aperto. La regolarità dell'aeroilluminazione deve essere verificata per il complesso del locale soppalcato considerando la superficie utile complessiva. Nel caso la regolarità dell'aeroilluminazione non fosse verificata è ammessa l'integrazione con impianto di condizionamento munito delle caratteristiche previste dalle norme igieniche vigenti.

La realizzazione di soppalchi non è consentita in ambienti interni caratterizzati da unitarietà architettonica e morfologica nei quali vanno conservati i rapporti dimensionali e i caratteri decorativi (soffitti, pareti affrescate, volte, controsoffittature di pregio, modanature, fregi). In ogni caso la realizzazione di soppalchi non deve compromettere la continuità spaziale e la percezione unitaria di volte, solai a vista, controsoffittature di pregio.

Non costituisce superficie utile (Su) la superficie dei soppalchi per i quali non siano verificati i requisiti minimi di cui al presente articolo.

L'atto di controllo comunale è l'autorizzazione edilizia o la DIA di cui all'art. 4, comma 7, della legge 493/93, all'art. 2 della legge regionale n. 19/2001 e all'art. 22 del D. Lgs. 380/200.

#### **Art. 14 - Destinazioni ammesse**

1. Gli interventi nella zona A, ad eccezione degli immobili sottoposti a tutela, hanno come scopo:

- mantenere la popolazione attuale e le attività attuali con la sola eccezione di quelle nocive o incompatibili con il carattere specifico della zona;
- prevedere per gli edifici ed i locali senza utilizzazione la destinazione ad usi pubblici, attività artigianali e commerciali, residenze secondo le tipologie originarie;
- mantenere l'aspetto edilizio, murario e degli arredi urbani di ogni tipo o restaurarli là dove hanno subito trasformazioni in contrasto con il carattere specifico dell'architettura e dell'ambiente della zona.

2. All'interno della zona A, del tessuto storico consolidato, sono ammesse le seguenti categorie di destinazioni d'uso:

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

b) uffici privati e banche, studi professionali;

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

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

4. Per tutti gli interventi edilizi sopra elencati deve essere comunque depositato presso l'amministrazione Comunale, il progetto relativo allo scopo di verificare nell'interesse generale il rispetto da parte di ognuno dell'impiego dei materiali e dei criteri di lavorazione di cui al R.U.E.C., trattandosi comunque di interventi che hanno come oggetto il centro storico, la cui conservazione e valorizzazione può essere solo unitaria e totale.

Il R.U.E.C. definisce anche gli elaborati necessari e i requisiti tecnici, di decoro e di arredo relativi.

Per quanto attiene ai giardini ed orti, è prescritta generalmente la tutela dello stato di fatto. Tuttavia, nei casi di demolizione e ricostruzione, si può prevedere una diversa utilizzazione delle aree, sempre nel rispetto degli allineamenti stradali e nei limiti dei volumi e delle altezze massime preesistenti. Sono ammessi interventi di riqualificazione dei cortili e delle pertinenze degli edifici mediante l'uso di materiali tradizionali.

#### **Art. 15 - Elementi di fabbrica non compatibili con i caratteri del tessuto storico**

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

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

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

#### **Art. 16 - Aree edificate B - Definizione**

1. Le aree ad uso prevalentemente residenziale sono le parti di territorio destinate principalmente alla residenza ed ai relativi servizi con esclusione di stalle o di altri ricoveri per animali.

2. In tali aree al fine dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane ad essa collegate, sono ammesse costruzioni destinate in tutto o in parte ai servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose, attività commerciali e di pubblico esercizio, alberghi, uffici pubblici e privati, studi professionali, attrezzature ricettive, laboratori artigianali, purché non rumorosi o comunque inquinanti, e in genere a tutte le attività che non comportino disturbo e molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

3. Le zone residenziali possono essere, in parte, utilizzate anche per attrezzature per l'infanzia (asili nido, scuole materne) purché collocate in unità immobiliari di dimensioni adeguate, preferibilmente a piano terra con giardino.

4. I piani terreni degli edifici, per le parti prospettanti direttamente su strade e piazze, dovranno avere altezza non inferiore a mt. 3,50 e, prevalentemente, destinazioni non residenziali.

5. Nei casi in cui i piani terreni degli edifici non siano destinati ad attività commerciali ed artigianali, gli allineamenti obbligatori su strada, possono essere garantiti anche attraverso la realizzazione di recinzioni di altezza non inferiore a mt. 2,40. Tali recinzioni saranno preferibilmente omogenee per isolati.

6. In tali aree sono ammesse tettoie e pensiline. Per tali organismi architettonici vi è distinzione per quelli già in essere all'adozione del P.U.C. e quelli da realizzare ex-novo. Per i primi si prescrive che, ove debbano essere sostituiti perché fatiscenti o da risistemare dovranno essere approntati disegni di progetto nella scala di almeno 1/100, nei quali siano chiare le condizioni di stabilità e dell'adeguamento al contorno costruito e vuoto, dovranno essere completate con adeguate piccole piantumazioni; le dimensioni potranno eccedere quelle preesistenti fino a raggiungere una lunghezza pari a quella dell'edificio di appartenenza ed una larghezza non maggiore di m 3,50. Per le colorazioni dovranno essere rispettate quelle dell'edilizia esistente al contorno. Per i secondi dovranno essere approntati disegni di progetto nella scala di almeno 1/100 ed andranno indicati i materiali da impiegare, oltre che le colorazioni da applicare; queste ultime andranno approvate all'atto del rilascio del permesso di costruire. Le dimensioni non potranno eccedere i m 5,00 di

larghezza, con una lunghezza che potrà estendersi per tutta la lunghezza del prospetto cui andranno applicati. Le altezze saranno comunque non maggiori di m 2.70 ed adeguate, sia per forma che per caratteristiche architettoniche, agli edifici contermini. I materiali da impiegare saranno il legno e/o il ferro battuto.

7. Le aree ad uso prevalentemente residenziale si distinguono in:

B1: zone residenziale intensamente edificata.

B2: zona residenziale parzialmente edificata.

#### **Art. 17 - Zone B1: zone residenziale intensamente edificata**

1. Comprendono le zone a prevalente destinazione residenziale ed in larga parte già edificate nelle quali il P.U.C. si attua per intervento diretto.

2. Sul patrimonio edilizio sono consentiti tutti gli interventi, compresa la demolizione con ricostruzione a parità di volumetria purchè non comportanti pesi residenziali aggiuntivi incompatibili con le finalità della legge regionale n. 21 del 10 dicembre 2003.

In questo ultimo caso, la distanza dai confini dovrà essere pari a metà dell'altezza delle fronti prospettanti, con un minimo di 5,00 metri, e la distanza dagli edifici non inferiore a metri 10,00.

L'altezza massima è fissata in metri 10,00.

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

4. E' ammessa l'utilizzazione dei sottotetti a fini abitativi nel rispetto della L.R. n. 15/2000 e delle distanze fissate dal precedente art. 3, purchè non comportanti pesi residenziali aggiuntivi incompatibili con le finalità della legge regionale n. 21 del 10 dicembre 2003.

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

- altezza max in gronda (intradosso) m. 1,00

- altezza massima al colmo (intradosso) m.2,40

- pendenza e distanze come stabiliti dal precedente art. 3

6. In caso di interventi di demolizione e successiva ricostruzione con nuova sagoma e giacitura, assimilabili quindi ad interventi di nuova edificazione, gli indici ed i parametri da rispettare per la ricostruzione sono quelli di cui al precedente comma 2.

#### **Art. 18 - Zone B2: zona residenziale parzialmente edificata**

1. Le zone B2 svolgono prevalentemente una funzione residenziale pubblica e privata che nel piano viene confermata.

Si tratta di zone edificate in funzione delle esigenze di programmi settoriali per far fronte alla domanda di alloggi pubblici, che comunque, necessitano di maggior integrazione con la restante parte del tessuto edificato.

2. Al fine della densificazione di tali ambiti, sono da assoggettare a Programmi di Recupero Urbano o altri piani similari, per la realizzazione di attività integrative della residenza in grado di assegnare nuova centralità agli spazi degli ambiti in questione.

Sono in ogni caso consentiti interventi su singoli edifici di recupero e riqualificazione, anche con la demolizione e ricostruzione dell'edilizia esistente, purchè non comportanti pesi residenziali aggiuntivi incompatibili con le finalità della legge regionale n. 21 del 10 dicembre 2003.

E' incentivato il cambio di destinazione d'uso da residenziale ad attività commerciale, turistica e terziaria, con l'incremento del volume esistente al fine dell'adeguamento tecnologico, igienico sanitario e funzionale dell'edificio ovvero per una sua migliore utilizzazione, i lavori per gli ampliamenti volumetrici strettamente necessari. Tali ampliamenti non possono comunque superare il 10% delle volumetrie esistenti.

#### **Art. 19 - Aree destinate prevalentemente alle attività economiche - Definizione**

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

D : zone industriali, artigianali

G : zone commerciale e terziaria

2. Nelle aree produttive D è fatto divieto assoluto di insediamento delle industrie insalubri di prima classe presenti nell'elenco allegato al D.M. sanità del 5 settembre 1994, di cui all'art. 216 del T.U. delle Leggi Sanitarie. Tale divieto è esteso anche alle aziende che intendono utilizzare edifici derivanti da attività dismesse o da riconversione industriale.

3. Tutte le aree libere da fabbricati delle zone D di nuova realizzazione, qualora destinate a percorsi pedonali e aree di sosta, devono essere dotate di pavimentazioni semipermeabili che consentano il drenaggio naturale delle acque meteoriche.

#### **Art. 20 - Zone D: industriali e artigianali**

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

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

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

- superficie minima lotto 1000 mq;
- indice di fabbricabilità fondiario. 2,0 mc/mq
- altezza massima mt. 10,00 con esclusione delle canne fumarie e degli impianti tecnologici;
- distanza dalle strade 10,00 mt;
- distanza dai confini 5,00 mt.;
- Rc max dell'intero lotto fondiario: 0,50 mq/mq.
- Superfici pubbliche e di uso pubblico (parcheggi) = 10% dell'area;
- Indice di piantumazione fondiario = 200 alberi/ha.

4. Sono consentite le seguenti destinazioni:

- ✚ laboratori artigianali, eventualmente con annessa bottega per la vendita, nei settori dell'artigianato di servizio alle persone, alle famiglie e alle imprese;
- ✚ laboratori artigianali, eventualmente con annessa bottega per la vendita, nei settori dell'artigianato di manutenzione (dell'auto, della casa e simili);
- ✚ laboratori artigianali, eventualmente con annessa bottega per la vendita, nei settori dell'artigianato di produzione;
- ✚ piccole e medie industrie, del comparto della trasformazione dei prodotti agricoli locali;
- ✚ piccole e medie industrie, del comparto della trasformazione siderurgica, del legno, meccanica;
- ✚ commercio all'ingrosso.

5. E' fatto obbligo di realizzare tutti gli impianti necessari a ridurre il rumore, le emissioni di fumi, vapori, gas, polveri, aerosol ecc., nonché di depurare le acque reflue da agenti inquinanti nel rispetto delle vigenti norme legislative e regolamentari in materia. Sono in ogni caso escluse le attività classificate inquinanti di I classe di cui al D.M. 5/9/94.

5. In caso di previsione di laboratori artigianali di contenuta dimensione, anche in relazione all'esigenza di trasferimento dalle zone residenziali, di attività incompatibili con il contesto urbano-ambientale, i manufatti possono posizionarsi in aderenza, fermo restando il rispetto di tutti gli altri indici della zona.

6. In caso di attività commerciali va rispettato, inoltre, quanto prescritto dall'art. 5 del D.M. 1444/68 e dalla L.R. n.1/2000 e s.m.i.

#### **Art. 21 - Zone G: Commerciale e Terziario**

1. Le zone G sono le parti del territorio prospicienti assi viari principali urbani, rimaste inedificate ma inglobate in aree urbane edificate ; esse nascono per l'esigenza di completamento e chiusura dei fronti stradali nelle zone edificate e con lo scopo di dotare il centro urbano di servizi.

2. Esse sono destinate ad insediamenti per impianti commerciali al dettaglio e all'ingrosso ivi compresi magazzini e depositi di dette attività; Sono ammessi l'apertura, il trasferimento di sede, l'ampliamento di superficie pari a complessivi mq 1.500 di medie strutture di vendita come disposto dalla L.R. n° 1/2000.

3. Sono consentite inoltre le seguenti attività terziarie e di servizio con esclusione di uffici e studi professionali; attività direzionali, commercio specializzato (centri commerciali a vendita diretta, supermercati, esposizione e vendita auto ecc..) e attività espositive, attività paracicettive ed esercizi pubblici (ristoranti, pizzerie, trattorie, bar, sale ritrovo) fatta esclusione di locali destinati ad attività rumorose; attività di tipo ricreativo ludico-sportivo, stazioni di servizio e distribuzione carburante, assistenza automobilistica, autolavaggio ivi comprese le attività commerciali di servizio all'utenza automobilistica con i relativi spazi tecnici e servizi di ristoro, questi ultimi fino ad una superficie massima di 100mq.

*modalità di attuazione*

4. Le azioni finalizzate al completamento delle aree libere a fronte strada si attuano mediante intervento diretto, relativo almeno ad una singola Unità Minima d'Intervento come definita dalla presente normativa, purché riferito a modalità d'intervento e destinazioni d'uso ammesse.

*modalità d'intervento*

5. Gli interventi di nuova edificazione sono da realizzarsi nel rispetto della morfologia dell'intorno e di elementi di impianto prevalenti. Andrà comunque prevista l'individuazione di aree per spazi pubblici ed aree per attività collettive, verde pubblico, parcheggi (art.3 D.M.1444/68).

6. Va rispettato, inoltre, quanto prescritto dall'art. 5 del D.M. 1444/68 e dalla L.R. n.1/2000 e s.m.i..

- superficie minima lotto 750 mq;
- indice di fabbricabilità fondiario. 2,0 mc/mq
- altezza massima mt. 10,00 con esclusione delle canne fumarie e degli impianti tecnologici;
- distanza dalle strade 10,00 mt, qualora sul fronte strada si intende costruire un portico ad uso pubblico la distanza può essere ridotta a 7,00 mt;
- distanza dai confini 5,00 mt.. E' ammessa la costruzione in aderenza sul confine edificato;
- Superfici pubbliche e di uso pubblico (parcheggi) = 10% dell'area;
- Indice di piantumazione fondiario = 4 alberi/100mq.

7. In caso di abitazioni esistenti alla data di adozione del P.U.C. in dette aree sono ammesse opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, e ristrutturazioni edilizie a parità di volumi preesistenti, nel rispetto del comma 4° art. 7 del D.M. 2/4/68 n. 1444. Vanno in ogni caso rispettati i limiti di altezza e di distanza vigenti nella zona. E' incentivato comunque il cambio di destinazione d'uso da residenziale ad attività commerciale, turistica e terziaria, con l'incremento del volume esistente al fine dell'adeguamento tecnologico, igienico sanitario e funzionale dell'edificio ovvero per una sua migliore utilizzazione, i lavori per gli ampliamenti volumetrici strettamente necessari. Tali ampliamenti non possono comunque superare il 10% delle volumetrie esistenti.

#### **Art. 22 – Impianti di distribuzione del carburante e servizi connessi**

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

2. Per la disciplina degli impianti autostradali di distribuzione dei carburanti per autotrazione si applicano le norme stabilite dalla Legge Regionale 6 del 29.3.2006.

#### **Art. 23 - Aree a destinazione agricola - Norme generali**

1. Sono destinate all'esercizio dell'agricoltura, inteso non soltanto come funzione produttiva, ma come funzione di salvaguardia di sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

Tali zone sono articolate come segue:

- E1: zona agricole normale
- E2: zona agricole a tutela
- E3: zona boschiva a tutela

2. In tutte le zone agricole E non sono consentite, l'edificazione di nuove abitazioni ma solo attrezzature necessarie alle attività agricole di cui sopra e precisamente:

- a) stalle, porcilaie ed edifici per allevamenti unicamente se legati ad una o più aziende agricole che ne garantiscono almeno il 30% della base alimentare necessaria;
- b) serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, essiccatoi. Il proprietario di più particelle di terreno, anche non contigue, purchè abilitato dalle leggi vigenti, può chiedere di computare ai fini della edificazione la loro superficie complessiva, a condizione che accetti l'imposizione del vincolo di inedificabilità sulle particelle computate, vincolo da trascrivere alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

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

3. Ai fini dell'adeguamento igienico-funzionale, può essere concesso, ai proprietari coltivatori diretti, un incremento volumetrico delle unità abitative esistenti. Tale incremento è consentito per unità di superficie non superiore ai 75 mq, non deve essere superiore al 10% della superficie residenziale esistente, e non può interessare unità derivanti da frazionamenti successivi all'entrata in vigore della legge regionale 22 dicembre 2004 n. 16. Possono anche essere adeguate le attrezzature per la conduzione del fondo, nel limite massimo del 10%. Detto adeguamento può essere concesso una sola volta per ciascuna unità abitativa e la relativa concessione a edificare e il vincolo della destinazione agricola del fondo e dei manufatti vanno trascritti nella Conservatoria dei Registri Immobiliari.

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

5. Sono ammessi gli interventi per favorire l'agriturismo in Campania ai sensi della L.R. 28.8.1984 n. 41, entro i limiti indicati dall'art. 3 della citata legge.

Pertanto può essere ammesso per gli immobili esistenti:

- l'incremento della capacità ricettiva fino ad un massimo di 12 posti letto;
- la realizzazione dei locali complementari di servizio per la ricezione, il ristoro, depositi, lavanderie, stiratorie, etc.;
- l'adeguamento dei servizi igienici delle camere e delle parti comuni.

6. In presenza di edilizia rurale storica sono ammessi i soli interventi volti alla tutela del carattere storico – tipologico - documentario: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Tali interventi dovranno rispettare i caratteri tipologici e morfologici dell'edificato rurale sia nel caso di soprelevazione che nel caso di ampliamento e dovranno essere supportati da adeguata documentazione.

È ammessa l'utilizzazione, mediante modifica della destinazione d'uso, dei fabbricati di servizio (stalle,...). È prescritta la conservazione di tutti gli elementi esistenti annessi all'attività agricola (pozzi, forni, fienili, ...) e delle alberature esistenti.

Per tutta la restante edificazione (anche residenziale, esistente in zona agricola) sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, sostituzione edilizia, demolizione con e senza ricostruzione).

Le preesistenze volumetriche vanno accertate attraverso rilevazioni oggetto di perizia asseverata, è ammesso il recupero delle superfici poste al di sotto delle strutture di copertura (sottotetti), per le quali è consentita l'apertura di finestre o abbaini al fine di assicurare l'osservanza dei requisiti di aereazione ed illuminazione secondo le vigenti norme igienico-sanitarie. È possibile, modificare la quota d'imposta del solaio al fine di migliorare l'abitabilità dei suddetti locali. Non è consentito modificare l'inclinazione o la quota d'imposta del tetto. Qualora l'altezza interna non fosse sufficiente i suddetti locali potranno essere destinati solo a funzioni accessorie.

Per gli edifici aventi uso residenziale o altre destinazioni d'uso compatibili con la zona agricola, legittimamente realizzati, situati entro le Zone E, privi di caratteri architettonici definiti, oppure di epoca recente e che comunque non costituiscono testimonianza formale, tecnologica e morfologica dei movimenti architettonici moderni e/o contemporanei, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia e di abbattimento e ricostruzione.

La superficie utile e la volumetria consentita dovrà essere pari a quella esistente, senza tener conto delle superfetazioni e in genere delle sovrastrutture aggiunte all'edificio originario. L'altezza massima non potrà superare quella dell'edificio esistente.

**Art. 24 - E1: zona agricola**

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

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

2. Le concessioni ad edificare possono essere ottenute in base alle indicazioni delle presenti norme unicamente dai conduttori agricoli a titolo primario, dai proprietari coltivatori diretti, concedenti o conduttori di licenza, nonché dagli affittuari e dai mezzadri che, ai sensi delle leggi vigenti, hanno rispettivamente acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere oggetto della concessione stessa, cooperative agricole di conduzione, braccianti e forme associate assimilabili.

**Art. 25 - E2: zona agricole a tutela**

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

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

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

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

**Art. 26- E3: zona boschiva a tutela**

Si tratta delle zone boscate di rilevanza ambientale entro gli ambiti naturalistici di livello nazionale assoggettati a specifico Piano di Settore (Piano del Parco Nazionale del Vesuvio)

Nelle zone boscate, è consentito lo svolgimento delle tradizionali attività silvo-pastorali, comunque escluse quelle che comportano l'eliminazione o l'alterazione dei biotipi esistenti, nei modi e nelle forme ammessi dai Piani di Assestamento Forestale.

Dove tali piani lo consentano, per l'apertura e/o la sistemazione di piste di servizio all'attività svolta o connesse al servizio antincendio sono da osservarsi le seguenti direttive:

- fondo naturale sterrato;
- sezione contenuta;
- eventuali opere di sostegno, contenimento e presidio da eseguirsi con materiali e strutture tradizionali, per tali opere sono da privilegiare le architetture di terra e l'ingegneria naturalistica.

**Art. 27 - Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico - Definizione**

1. Le aree per servizi ed attrezzature sono riservate ai servizi di interesse urbano e sovracomunale.

Esse si distinguono nelle seguenti zone:

Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico

F1: attrezzature sanitarie (clinica)

F2: attrezzature cimiteriali

F3: attrezzature sportive

F4: attrezzature prescolari e scolastiche

F5: casa comunale

F6: attrezzature collettive (culto)

F7: verde pubblico attrezzato

2. Nelle zone F il P.U.C. si attua mediante l'approvazione e il finanziamento di appositi progetti esecutivi delle specifiche attrezzature. Nelle more dell'approvazione del progetto è consentita la prosecuzione dell'utilizzazione legittimamente in atto dei terreni o degli edifici, con divieto di modificazione edificatoria delle aree, ivi inclusa la realizzazione di serre, impianti di irrigazione, pertinenze agricole, ecc..

Sui manufatti ed edifici esistenti è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria.

E' obbligatorio il rispetto delle quantità complessive elencate nella relazione illustrativa del P.U.C..

Le specifiche destinazioni di Piano sono indicative: l'Amministrazione potrà, a norma della Legge n. 1/78 e successive modifiche e integrazioni, variare, se necessario, le destinazioni d'uso delle singole zone di tipo F.

#### **Art. 28 - Zone F1: attrezzature sanitarie (clinica)**

1. Tale zona ha destinazione per le sole attività sanitarie; in essa sono ammissibili solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia anche mediante abbattimento e ricostruzione.

2. Nel caso di abbattimento e ricostruzione, il volume esistente potrà essere incrementato del 15%, con l'obbligo di ricorrere alle tecniche della bioedilizia, per il contenimento dei consumi energetici. Se gli interventi implicano l'autonomia dell'edificio dal punto di vista energetico l'incremento suddetto sarà del 20%.

3. E' consentita la riedificazione anche su una diversa area di sedime all'interno della stessa proprietà catastale.

#### **Art. 29 - Zone F2: attrezzature cimiteriali**

1. Comprende l'area destinata all'attuale cimitero consortile.

Nella zona F2, oltre alla realizzazione di progetti pubblici di ampliamento regolarmente approvati, sono consentiti gli interventi previsti dal Regolamento di Polizia Mortuaria vigente.

#### **Art. 30 - Zone F3: attrezzature sportive**

1. Sono consentite costruzioni ed impianti, con relativi parcheggi per attrezzature di interesse comunale per le attività culturali e per la pratica dello sport in tutti i suoi aspetti. E' ammessa anche l'attività di equitazione.

2. Le attrezzature sportive possono essere gestite da privati mediante concessioni temporanee con l'obbligo di sistemare a parco le aree di pertinenza delle costruzioni e di destinare queste ed il parco ad uso pubblico.

Al fine di acquisire la disponibilità delle aree con cessione bonaria dei proprietari dei suoli senza ricorso alle procedure espropriative, i proprietari delle aree destinate ad attrezzatura pubblica a mezzo convenzione con l'Ente possono cedere gratuitamente l'70% dell'area e vengono compensati con la possibilità di edificare nel restante 30% attrezzature di carattere ricettivo e per lo svago quali bar, ristoranti, negozi, circoli e associazioni culturali, calcolate sull'intera superficie dell'area con i seguenti indici:

-Indice di piantumazione =2 alberi per ogni 100 mq. di pavimento

-Indice di fabbricazione =1,00 mc/mq

-Distanza dai Confini = 5.00 m.

-Distanza tra Fabbricati =10.00 m.

-Altezza massima =8,50 m

Sono ammissibili le attrezzature sportive quali: piscina coperta, palestra, palazzetto dello sport, campi di calcio, tennis, calcetto, atletica, galoppatoi, etc.

#### **Art. 31 - Zone F4: attrezzature prescolari e scolastiche**

1. Comprende le aree occupate da scuole pubbliche di ogni ordine e grado, ovvero destinate all'integrazione degli spazi di pertinenza delle stesse.

Gli spazi scoperti devono essere piantumati con essenze locali, con un rapporto minimo di un albero ogni 50 mq., e non possono essere pavimentati per più del 40%.

Nelle more dell'acquisizione delle aree, è consentita la prosecuzione delle attività agricole in atto.

2. Nelle zone F4 il P.U.C. si attua mediante l'approvazione di interventi pubblici, progettati nel rispetto dei seguenti parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria = 0,50

- Rapporto di copertura massimo = 0,30;

- Altezza massima degli edifici = m. 10,00;

- Indice di fabbricabilità fondiaria =  $2mc/mq$
- Distanza minima dai confini del lotto = m. 5;
- Spazi ed aree per parcheggi =  $1mq/10mc$ ;

### **Art. 32 - Zone F5: casa comunale**

1. E' identificata con l'edificio e l'area di pertinenza utilizzata come scuola elementare "Sabin" ubicata sul corso Tullio Boccarusso. La sede della scuola è stata prevista in via Veseri nell'area individuata come zona F4 dal presente PUC, l'immobile viene destinato a casa comunale, mediante opere di ristrutturazione edilizia.
2. Per consentire l'adeguamento tecnologico e l'autonomia dell'edificio dal punto di vista energetico è ammesso ml'incremento volumetrico del 20%.
3. Nell'ambito del complesso potrà trovare collocazione l'ufficio postale e/o uno sportello bancario.

### **Art. 33 - Zone F6: attrezzature collettive (culto)**

1. Sono le aree a attrezzature pubbliche di interesse comune di livello locale o a scala di quartiere. Comprendono asili nido, ambulatori e consultori, biblioteche, centri sociali, centri culturali o museali, uffici amministrativi, mercati rionali, chiese ed edifici parrocchiali, ecc.

Il P.U.C. non indica per tale area una specifica destinazione: sarà la programmazione attuativa comunale a individuare per ciascuna area l'utilizzazione più opportuna fra quelle rientranti nella categoria delle attrezzature pubbliche di interesse comune, garantendo il rispetto dello standard per attrezzature religiose di cui alla L.R. n. 9/90.

2. Nelle zone F6 il P.U.C. si attua mediante l'approvazione di interventi pubblici, progettati nel rispetto dei seguenti parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria = 0,50
- Rapporto di copertura massimo = 0,40;
- Indice di fabbricabilità fondiaria =  $2mc/mq$
- Distanza minima dai confini del lotto = m. 5;
- Spazi ed aree per parcheggi =  $1mq/10mc$ ;
- Aree a verde 20% Sf.

3. Le attrezzature che comportano affluenza di pubblico saranno dotate di spazi di parcheggio adeguati al tipo di utenza, con incremento dei minimi indicati, tenendo conto, comunque, della vicinanza di aree di parcheggi pubblici.

L'altezza degli edifici di nuova costruzione non potrà superare quella degli edifici circostanti, con un massimo di m. 10.

Nell'ambito delle zone destinate ad attrezzature di interesse comune, ovvero nelle zone inedificate prive di alberature e/o di vegetazione compatta comprese nei - o prossime ai - centri edificati, in ogni caso rapidamente accessibili mediante la viabilità principale, è ammessa la realizzazione di piste per elicotteri in servizio di emergenza e di protezione civile.

attrezzature di culto a servizio della chiesa di Massa di Somma

Per le attrezzature di culto di interesse comune di livello locale o a scala di quartiere, che comprendono chiese, cappelle ed edifici parrocchiali, servizi a supporto dell'attività pastorale, uffici parrocchiali, ecc., il P.U.C. si attua mediante l'approvazione di interventi pubblici o privati, progettati nel rispetto dei seguenti parametri:

- rapporto di copertura:  $0,50 mq/mq$ ;
- distanza dai confini del lotto in aderenza ove possibile o minimo mt 5,00;
- distanza dalla strada mt 10,00.

3. L'altezza degli edifici di nuova costruzione non potrà superare quella degli edifici circostanti, con un massimo di mt 8,00.

### **Art. 34 - Zone F7: verde pubblico attrezzato**

1. Sono le aree occupate da giardini o parchi o impianti sportivi pubblici, esistenti o di progetto.
2. Nelle aree destinate allo sport è consentita la costruzione di impianti sportivi scoperti, nel rispetto di un rapporto massimo tra superficie impermeabilizzata e superficie totale di  $\frac{1}{2}$ . I blocchi di servizio con docce, spogliatoi e servizi igienici dovranno rispettare i seguenti parametri:
  - U.F. =  $0,01 mq/mq$ ;

- H. max = 3,5 m.

3. E' ammessa la realizzazione di palestre anche in seminterrato in aree destinate a verde pubblico. E' consentita la realizzazione e la gestione di impianti sportivi pubblici mediante affidamento a soggetti privati o misti pubblico/privati, previa stipula di apposite convenzioni che garantiscano l'uso sociale degli stessi impianti, anche attraverso una diversificazione articolata di tariffe per orari, e tra residenti e forestieri.

#### **Art. 35 – a Zona T : attrezzature turistico ricettive**

1. Comprende sia gli edifici e le strutture esistenti, con le relative aree di pertinenza, che nuovi insediamenti destinati, in maniera prevalente o esclusiva, ad attività turistiche, ricettive e di ristorazione.

2. Sugli edifici esistenti, legittimamente costruiti, sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento di volume e adeguamento alle norme di sicurezza e per il superamento delle barriere architettoniche.

Le scale di emergenza, se aperte, possono essere realizzate all'esterno della superficie coperta dell'edificio, previa approvazione del progetto da parte della Commissione Edilizia Comunale Integrata.

E' consentito l'adeguamento agli standard previsti dalla normativa di settore - compresi gli interventi per l'adeguamento alle norme di sicurezza e per il superamento delle barriere architettoniche - anche mediante ampliamenti fino a un massimo del 5% della volumetria esistente, con esclusione di volumetrie a destinazione ricettiva.

3. Le strutture ricettive esistenti e da realizzarsi mediante ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso devono rispondere ai requisiti e alla classificazione fissati dalla L.R. del 15.3.1984 n. 40.

4. Le aree al contorno delle attrezzature ricettive, già di proprietà alla data di adozione del P.U.C., e strettamente funzionali allo svolgimento dell'attività, possono essere comprese nella zona omogenea assegnata all'edificio principale e utilizzate per la realizzazione di interventi di miglioramento dei servizi offerti.

Eventuali interventi di sistemazione di superfici di pertinenza dell'attività turistico - ricettiva, acquisiti successivamente alla data di adozione del P.U.C., dovranno essere formalizzati mediante un Progetto definitivo da sottoporre all'adozione del Consiglio comunale prima della valutazione da parte di altri Enti eventualmente competenti.

5. Per le strutture agrituristiche si applicheranno anche le norme della L.R. n. 41 del 28 agosto 1984 recante disposizioni per gli interventi per favorire l'agriturismo in Campania, nonché le norme del Piano del Parco Nazionale del Vesuvio, per le aree ricadenti entro il suo perimetro.

#### **Art. 36 – R : rispetto cimiteriale**

1. Comprende l'area al contorno dell'attrezzatura cimiteriale, la cui utilizzazione è limitata dalle disposizioni di legge vigente.

2. Nella fascia di rispetto cimiteriale, fissata in m. 100 dal perimetro del cimitero, sono consentite la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e il restauro conservativo, senza aumento di volume, degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di strade e parcheggi.

Sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, nonché la prosecuzione delle attività agricole.

3. E' ammessa la deroga al vincolo assoluto di inedificabilità per le piccole costruzioni destinate alla vendita dei fiori e oggetti sacri secondo quanto stabilito dall'art. 338 del T.U. della legge sanitaria 27.7.1934 n. 1265 e dalla legge 17.10.1957 n. 983. L'autorizzazione relativa alle piccole costruzioni anzidette è limitata nel tempo e viene concessa previa definizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, di un progetto di chiosco-tipo da approvarsi sentito il parere della Commissione Edilizia Integrata.

Il progetto deve prevedere il sistema e i materiali costruttivi, le dimensioni e la colorazione.

4. Sono ammissibili, inoltre l'ubicazione di servizi di interesse comunale o consortili connessi a problematiche ambientali, quali, ad esempio, isole ecologiche, aree per ricovero cani e similari. In tali ipotesi gli interventi si attuano mediante l'approvazione e il finanziamento di appositi progetti esecutivi delle specifiche attrezzature, siano essi di iniziativa pubblica o privata, riferite alle normative di settore e almeno nel rispetto delle distanze di cui all'art. 3.

#### **Art. 37 - parcheggi pubblici**

1. Sono le aree occupate da parcheggi pubblici esistenti o di progetto.
2. Ogni volta che le dimensioni lo consentano, le aree dovranno essere opportunamente sistemate, valutando l'opportunità di utilizzare pavimentazioni in prefabbricati forati per favorire l'inerbimento, e piantumate con essenze locali a fogliame permanente caratterizzate da esteso sviluppo orizzontale della chioma e da limitato sviluppo in altezza, che non producano resine o frutti corposi e che non risultino attrattive per gli uccelli. Le aree a verde impegneranno almeno il 20% della Sf; la messa a dimora di essenze avverrà preferibilmente sul fondo o sui lati degli stalli di sosta.
3. E' consentita la concessione dei parcheggi pubblici in gestione a soggetti privati o misti pubblico/privati, previa stipula di apposite convenzioni che garantiscano l'uso sociale degli stessi impianti, anche attraverso una diversificazione articolata di tariffe per orari, e tra residenti e forestieri. E' ammissibile anche la gestione in regime convenzionato di parcheggi già realizzati da soggetti privati e/o pubblici.

#### **Art. 38 - Ulteriori immobili destinabili ad attrezzature di standard**

1. Ulteriori aree e fabbricati esistenti, sia per iniziativa comunale che di privati, possono essere destinati a funzioni e attività di servizio normate dal D.M. 2.4.1968 n. 1444, con l'aggiunta di ulteriori attrezzature sociali, assistenziali, culturali, per il tempo libero e la ricreazione. Gli immobili a ciò destinati devono essere assoggettati a ristrutturazione edilizia finalizzata al cambio di destinazione d'uso.

#### **Art. 39 - servizi ed attrezzature private**

1. Su tutto il territorio comunale, ai fini della decompressione della densità insediativa presente in ossequio alla legge regionale n. 21 del 10 dicembre 2003, l'edilizia ad uso abitativa esistente, può essere rifunzionalizzata in attività produttive, turistico ricettive, terziarie ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico gestite da privati.
2. Quelle esistenti, se legittime, possono conservare la destinazione d'uso. Quando necessario, può essere stipulata una convenzione con l'Amministrazione che garantisca l'uso sociale e pubblico delle attrezzature. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Eventuali interventi di ristrutturazione edilizia saranno subordinati alla redazione di un progetto definitivo, da sottoporre all'adozione del Consiglio comunale, prima della valutazione da parte di altri Enti eventualmente competenti.
3. Per quelle di progetto, ci si riferirà alle specifiche normative delle zone di attrezzature pubbliche, in quanto assimilabili, adottando gli stessi parametri ed indici edilizi. La loro realizzazione è subordinata alla redazione di un progetto definitivo, da sottoporre all'adozione del Consiglio comunale, prima della valutazione da parte di altri Enti eventualmente competenti.

#### **Art. 40 - Fasce di rispetto**

1. Sono le aree, anche a prescindere dalla specifica rappresentazione negli elaborati della zonizzazione, nelle quali l'utilizzazione è limitata da vincoli di inedificabilità ai sensi delle norme vigenti.
2. Nelle fasce di rispetto non sono consentite nuove costruzioni residenziali, produttive, commerciali e agricole, mentre sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, nonché la prosecuzione delle attività agricole. Nelle fasce di rispetto stradale, a norma del D.M. 1404/68, del D.L. 30.04.92 n. 285, del D.P.R. 16.04.92 n.495 e s. m. i., è consentita, a titolo precario, la realizzazione di impianti per la distribuzione di carburante. E' consentita inoltre la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.
3. Le planimetrie di progetto del P.U.C. forniscono indicazioni sui limiti di inedificabilità cui sono soggette le infrastrutture di seguito riportate:
  - a) lungo le autostrade (strade di tipo A) = mt. 60,00 (al di fuori del centro abitato) = mt. 30,00 (all'interno del centro abitato)
  - b) lungo le S. S. (strada di tipo C) = mt. 30,00 (all'esterno del centro abitato)
  - d) lungo i regi Lagni = mt. 10,00
  - e) lungo gli elettrodotti: bassa tensione = mt. 10,00 - media tensione = mt. 18,00 alta tensione = mt. 28,00
  - f) nell'area cimiteriale = raggio di mt. 100
4. Nel caso di una porzione di territorio ricade in una o più fasce di rispetto prevale la norma più restrittiva.

**Art. 41 - Aree della viabilità**

1. Le strade sono classificate ai sensi dell'art. 2 del D.L. del 30/4/92 n. 285, in:

- A- Autostrada
- B- Strada extra-urbana principale
- C- Strada extra-urbana secondaria
- D- Strada urbana di scorrimento
- E- Strada urbana di quartiere
- F- Strada locale

Per la relativa caratterizzazione si fa riferimento a quanto indicato dal Nuovo Codice della Strada.

2. Le zone destinate alla viabilità sono inedificabili.

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

- corsie veicolari: larghezza minima mt 2,50
- corsie di sosta: larghezza minima mt. 2,00

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

- marciapiede: larghezza minima mt 1,50
- spartitraffico: larghezza minima mt 0,50

L'eventuale spartitraffico deve essere sistemato con idonee alberature e cespugli.

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

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

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

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

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

6. Tutte le nuove strade urbane, e ove possibile quelle esistenti, soprattutto allorché nel presente P.U.C. se ne prevede l'allargamento, devono essere dotate di marciapiedi almeno su uno dei lati.

7. Per la viabilità primaria di progetto (di collegamento tra diversi ambiti di interventi urbano-architettonici) dovranno essere adottate sezioni tipo a due corsie di 3,75m, per ingombro completo di 10,00m.

E' prescritto inoltre al fianco delle nuove sedi viarie urbane (anche lungo quelle esistenti, ove la larghezza e il ciglio stradale lo consenta), di collegamento tra centri abitati e attrezzature scolastiche, sportive e civiche, la costruzione di sedi indipendenti per il traffico di cicli, motocicli e pedoni dell'ampiezza di mt 2,00.

8. Nelle fasce di rispetto, di cui all'art. 47 delle presenti norme, sono consentite aree per parcheggio e per la realizzazione di spazi verdi, infrastrutture tecnologiche (fognature, acquedotti, linee elettriche, etc.), a meno di specifica controindicazione.

9. Lungo il ciglio stradale, a distanza adeguata dal manto di asfalto, ove possibile, saranno piantumate essenze arboree scelte tra le specie più adatte.

10. Fuori dal centro abitato ai sensi dell'art.4 del Codice della Strada, la distanza da rispettare nelle nuove costruzioni dal confine stradale, o negli ampliamenti fronteggianti le strade, debbono essere rispettati i seguenti arretramenti:

- a) strade di tipo A ml 60
- b) strade di tipo B ml 40
- c) strade di tipo C ml 30
- d) strade di tipo F ml 20
- e) strade vicinali ml 10

11. Se le aree interessate ad edificazione sono poste fuori dal centro abitato, ma all'interno delle zone previste come edificabili, con esclusione delle aree agricole, le distanze dal confine sono rispettivamente:

- a) per le strade di tipo A ml 30,00
- b) per le strade di tipo B ml 20,00
- c) per le strade di tipo C ml 10,00

d) per le strade di tipo F ml 3,00

e) per le strade vicinali ml 3,00

12. Per le aree agricole, per le attrezzature di qualunque tipo deve essere rispettata una distanza minima dal confine stradale di ml 10,00.

13. Per i muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza, esclusi quelli a rete metallica, fuori dai centri abitati si debbono rispettare i seguenti arretramenti:

- per le strade di tipo A e B: ml 5,00

- per le strade di tipo C e F e vicinali: ml 1,00

con esclusione di quelli necessari a creare sostegni della sede viaria.

14. All'interno dei centri abitati le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti fronteggianti le strade, debbono essere non inferiori a:

a) per le strade di tipo A ml 30,00

b) per le strade di tipo D ml 20,00

c) le strade di tipo E ed F e vicinali possono essere realizzate a confine con la sede stradale, salvo se condizioni di sicurezza non impongono un arretramento, su parere specifico del Comando Polizia Locale.

15. Il tutto, salvo quanto previsto dagli articoli specifici delle presenti norme.

16. All'interno dei centri abitati le distanze dal confine stradale da rispettare nelle costruzioni e ricostruzioni di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza, esclusi quelli in rete metallica, non possono essere inferiori a:

a) per le strade di tipo A: ml 3,00

b) per le strade di tipo D: ml 2,00

d) per altre strade è consentita la costruzione ai limiti del confine stradale, salvo se per ragioni di sicurezza e di circolazione, il Comando Polizia Locale imponga maggiori arretramenti.

#### **Art.42 Elettrodotti. Impianti per la telefonia mobile**

1. Nell'ambito degli elaborati grafici sono individuati gli elettrodotti esistenti. Con riferimento alle linee elettriche aeree esterne si adottano, rispetto ai fabbricati adibiti ad abitazioni o a altre attività che comportano tempi di permanenza prolungati le seguenti distanze, da qualunque conduttore della linea:

linee a 132 Kw: minimo 10 metri;

linee a 220 Kw: minimo 18 metri;

linee a 380 Kw: minimo 28 metri.

2. Per le linee a tensione normale diversa, superiore a 132 Kw e inferiore a 380 Kw, la distanza di rispetto viene calcolata mediante proporzione diretta da quelle sopra indicate.

3. Per le linee a tensione inferiore a 132 Kw restano ferme le distanze previste dal Decreto Interministeriale 16 gennaio 1991.

4. La distanza di rispetto dalle parti intensive di una cabina o da una sottostazione elettrica deve essere uguale a quelle previste, mediante i criteri sopra esposti, per la più alta tra le tensioni presenti nella cabina o sottostazione stessa.

5. Nell'ambito degli elaborati progettuali relativi a nuove edificazioni dovranno essere effettuati gli specifici calcoli relativi alle distanze di rispetto.

6. Ai fini della realizzazione di nuovi interventi vanno rispettati i parametri previsti dall'art. 4 della L.R. n. 13/2001, per la prevenzione dei danni derivati dai campi elettromagnetici generati da elettrodotti ed è obbligatorio il nulla osta dell'ASL competente.

Sono definiti i seguenti criteri:

⚡ 5 Kw/m e 0,1 mT, rispettivamente per l'intensità di campo elettrico e di induzione magnetica, in aree o ambienti in cui si possa ragionevolmente attendere che individui della popolazione trascorrono una parte significativa della giornata;

⚡ 10 Kw/m e 1 mT, rispettivamente per l'intensità di campo elettrico e di induzione magnetica, nel caso in cui l'induzione sia ragionevolmente limitata a poche ore al giorno.

7. Nei tratti di linee elettriche esistenti, dove non risultano rispettati i limiti e le condizioni precedentemente fissati, dovranno essere individuate azioni di risanamento, in riferimento alla citata Legge n. 13/2001.

8. Per l'installazione di antenne per la telefonia mobile e/o per l'emissione di segnali radio-televisivi è obbligatorio il nulla-osta dell'ASL competente e dell'ARPAC. E' in ogni caso necessario il rispetto di una

distanza di sicurezza da asili nido, scuole materne, elementari, anche private, proporzionale alla potenza dell'impianto con minimo assoluto pari a 100 metri.

**Art.43 Controllo dell'inquinamento acustico**

Ai fini della tutela dell'ambiente dall'inquinamento acustico sono da osservare le prescrizioni e le indicazioni, definite in proposito dallo studio per la zonizzazione acustica del territorio comunale, nonché dall'eventuale "piano di risanamento" conseguente.

**TITOLO IV - Norme finali e transitorie****Art. 44 - Edilizia abusiva**

1. Gli edifici la cui volumetria è stata realizzata in assenza di concessione edilizia e che sulla base della documentazione comunale dovessero risultare non sanabili, nel rispetto delle leggi vigenti, saranno confiscati o abbattuti, anche in deroga a quanto stabilito dal P.U.C..
2. Gli edifici e i relativi lotti che hanno conseguito sanatoria edilizia ai sensi della legge 47/85 e 724/94 e successive integrazioni e modificazioni, devono ritenersi classificati in relazione alle caratteristiche ed alla destinazione d'uso consolidata dall'atto di sanatoria.

**Art. 45 - Edifici esistenti in contrasto con il P.U.C.**

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

**Art. 46 - Concessioni rilasciate**

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