

COMUNE DI PASTORANO

(Prov. di Caserta)



PIANO URBANISTICO COMUNALE

(L.R. n°16/2004 - REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE N.5/2011 artt. 3 e 4 c.2)

VARIANTE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TAV.2 (definitiva)	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
------------------------------	-------------------------------------

IL REDATTORE:

ARCH. ANGELO DE SANO

COLLABORAZIONE:

ARCH. ANNAMARIA MARINO

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

GEOM. LUIGI D'ONOFRIO

LUGLIO 2019

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I GENERALITA'

Art. 1 Piano Urbanistico Comunale (PUC) – Articolazione e finalità

Le presenti Norme, che costituiscono parte integrante del Piano Urbanistico Comunale (PUC) ai sensi del comma 8 dell' art. 23 della L.R. n. 16/2004, fissano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del PUC di Pastorano.

Il Piano Urbanistico Comunale, ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 16/2004, nonché dell'art. 9 del Regolamento di attuazione del 4 agosto 2011 n. 5 si compone di **disposizioni strutturali** a tempo indeterminato, *tese ad individuare le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità;*

di disposizioni programmatiche *tese a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali delle amministrazioni interessate.*

Il Piano Urbanistico Comunale (Puc), i piani urbanistici attuativi (Pua) e il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (Ruec), ai sensi dell'art. 22 della citata legge urbanistica della Regione Campania, sono gli strumenti della pianificazione comunale mediante i quali il Comune di Pastorano esercita e attua la pianificazione del territorio di sua competenza nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti e in coerenza con le previsioni della pianificazione territoriale regionale e provinciale.

Gli atti di programmazione degli interventi, ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 16/2004, determinano, per archi temporali definiti, quali previsioni del PUC possano essere realizzate in funzione delle risorse pubbliche e private disponibili.

Il PUC di Pastorano, articolato nella componente strutturale e in quella programmatica, tutela e promuove i caratteri e i valori del territorio comunale nel rispetto delle pianificazioni sovraordinate; aderisce ai principi, finalità e obiettivi di cui al primo comma dell'articolo 1 delle Norme di Attuazione del PTCP di Caserta.

Art. 2 Contenuti tematici

I contenuti tematici della componente strutturale del PUC di Pastorano riguardano i compiti propri della pianificazione urbanistica per quanto attiene:

- Difesa e sicurezza del territorio;
- Contenimento del consumo di suolo;
- Tutela ecologica e valorizzazione delle risorse ambientali;
- Tutela e valorizzazione del paesaggio, del territorio agricolo produttivo e rurale;
- Beni e percorsi storico – culturali;
- Sistema delle infrastrutture e della mobilità;
- Rete dei percorsi ciclopedonali, dei sentieri naturalistici e della viabilità rurale;
- Sistema insediativo residenziale, produttivo, dei servizi e delle attrezzature.
- risparmio energetico e promozione delle energie alternative.

Art. 3 Elaborati della proposta di Piano Urbanistico Comunale

A COMPONENTE STRUTTURALE (vedi TAVV. P.U.C.)

B. Componente programmatica (vedi TAVV. P.U.C.)

Art.4 Definizioni

Le previsioni del PUC contenute nelle presenti Norme Tecniche si articolano e distinguono in: **Prescrizioni.** Norme che dettano regole non derogabili rispetto al regime giuridico dei beni da essi disciplinati, in relazione agli usi ammissibili ed alle trasformazioni consentite. **Direttive.** Norme che devono essere osservate nella elaborazione degli strumenti sottordinati (RUEC, PUA, piani di settore).

Indirizzi. Norme rivolte agli strumenti sottordinati (RUEC, PUA, piani di settore) cui vengono riconosciuti livelli di discrezionalità.

Nelle presenti norme e negli elaborati del PUC sono utilizzati alcuni termini che risultano così definiti:

Sistemi. I sistemi rappresentano porzioni di territorio comunale con caratteristiche comuni di funzionamento e di ruolo. I sistemi sono costituiti da tessuti edificati e spazi aperti, non necessariamente contigui. Essi possono articolarsi in sub-sistemi, caratterizzati a loro volta da ulteriori specificità d'uso e funzionamento rispetto al sistema principale. Il PUC fornisce direttive e indica obiettivi e prestazioni che devono garantire e le previsioni strutturali per la sua trasformazione.

Ambiti. Rappresentano la suddivisione del territorio per funzioni omogenee. Costituiscono porzioni di territorio in cui si esplicano le azioni di piano in termini di potenzialità di tutela, conservazione, trasformazione, nuova edificazione, integrazione di attrezzature, accessibilità, sosta. Gli ambiti rappresentano le unità territoriali di base, comprensive di parti di sistemi e subsistemi differenti, per le quali il PUC definisce le quantità insediabili minime e massime, le dotazioni di infrastrutture e di attrezzature collettive e ambientali.

Capacità insediativa. Rappresenta la quantità di volumetria e superficie utile realizzabile sull'area.

Contesto. Rappresenta una successione di brani di storia con l'obiettivo di ristabilire le condizioni che costituiscono l'essenza formale e sostanziale del centro storico, rafforzando la continuità ambientale e la unitarietà degli spazi urbani e dei suoi sistemi costruiti con le regole della formazione originaria.

Zona. E' una porzione di territorio individuata dal Piano all'interno degli ambiti, sulla base di attributi propri e dei caratteri programmatici assegnati dal Piano a tali porzioni. La zona è individuata, nella cartografia del Piano, con perimetrazione continua chiusa.

Tessuti. Porzione di suolo identificata sulla base di specifici attributi fisici, giuridici, morfologici, funzionali, ecc.), in quanto meritevoli di particolare disciplina.

Comparto. Porzione di territorio individuata dal piano quale campo di applicazione di norme del Piano di carattere procedurale, ossia norme riguardanti le modalità di attuazione del piano stesso.

L'edificazione e l'urbanizzazione del territorio comunale sono regolate dalle definizioni urbanistiche del R.U.E.C.

Art.5 Applicazione degli indici urbanistici

Sono di riferimento le "definizioni uniformi" di cui all'ALLEGATO B del RUEC.

Art. 6 Tutele e vincoli

La componente strutturale del PUC definisce i vincoli e le condizioni per trasformazioni del suolo espresse da pianificazioni sovraordinate, in particolare quelle riportate all'art. 6 delle NTA del PTCP di Caserta e/o da studi specifici nonché da obiettivi di tutela della pianificazione comunale.

Il sistema delle tutele interessa il paesaggio nel suo insieme di valori e riguarda:

- stabilità dei versanti;
- risorse idriche, reticolo idrografico e assetto idrogeologico;
- elementi naturali e paesaggistici;

- singolarità ed emergenze geologiche;
- testimonianze storiche e archeologiche.

Le tutele interessano aree, elementi lineari, elementi puntuali. Le modalità di tutela prescritte da piani sovraordinati possono più puntualmente essere specificate dalla pianificazione comunale.

Gli elaborati grafici riportano, con dettagli alle varie scale, i vincoli e le tutele nell'ambito del territorio comunale. Le presenti norme e il RUEC specificano per le varie zone e per le varie tipologie le modalità di tutela, salvaguardia, nonché, di concerto, con la pianificazione sovraordinata di settore, le modalità per la mitigazione e/o eliminazione del rischio.

Le indicazioni relative a vincoli e tutele concernenti i beni culturali contenute nel PUC hanno funzione di ricognizione e non esauriscono il catalogo dei beni tutelati. Sono comunque di riferimento tutti i vincoli e le relative Norme vigenti per legge. Inoltre, nelle presenti norme si intendono integralmente recepiti:

- le Norme di attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino dei fiumi Liri, Garigliano e Volturno.

Art. 7 Finalità della disciplina urbanistica

La disciplina urbanistica regola la corretta utilizzazione del territorio, la conservazione dell'ambiente e l'uso ottimizzato delle risorse in coerenza con la pianificazione sovraordinata:

- individua gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale;
- raccorda gli interventi di trasformazione con la salvaguardia, tutela e valorizzazione delle risorse naturali, paesaggistico – ambientali;
- determina i fabbisogni insediativi, stabilisce le zone territoriali omogenee, indica le trasformazioni fisiche e funzionali nelle varie zone, promuove la qualità edilizia;
- tutela e valorizza il paesaggio agrario;
- assicura la compatibilità delle previsioni con l'assetto geologico e geomorfologico;
- integra e disciplina i sistemi della mobilità.

La disciplina urbanistica orienta in tal senso lo sviluppo urbanistico ed edilizio assicurando un ordine

ed una programmazione, nel tempo e nel territorio, degli insediamenti e delle infrastrutture.

Art. 8 Definizione di edificio tradizionale

Per edificio tradizionale si intende un immobile testimonianza di tecniche costruttive non più in uso e realizzate entro l'anno 1965, a prescindere dall'eventuale vincolo all'art. 10 del D.lgs. N. 42/2004, modificato dall'art. 2 del D.lgs. n.62/2008.

Art. 9 Definizione di volume precario e/o superfetazione

Per volumi precari e/o superfetazioni si intendono le costruzioni o parti di esse realizzate con tecniche e materiali inadeguati a garantirne la stabilità e la tenuta (capannoni e tettoie in ferro o lamiera zincata, etc.) o in siti inidonei (servizi igienici su logge o balconi, su sporti precari, verande etc.).

Art. 10 Misure di salvaguardia

A decorrere dalla data di adozione della "Variante alle NTA del PUC", da parte della Giunta Comunale, si applicano le norme di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952 n. 1902 e s.m.i.

Art.11 Prevalenza tra contenuti

Nel caso di divergenze tra previsioni grafiche e normative prevalgono queste ultime. Pertanto eventuali incompletezze o errori della cartografia relativi allo stato dei luoghi non pregiudicano l'applicazione delle Norme di attuazione.

Nel caso di divergenze grafiche tra elaborati in scala diversa, prevale quella a maggiore dettaglio.

Gli elaborati del PUC, in scala di maggior dettaglio rispetto a quelli del PTCP, possono avere delimitazione di ambiti e approfondimenti che, in qualche misura, non coincidono con quelli del PTCP.

Art. 12 Classificazione del territorio comunale

Il territorio comunale di Pastorano, come evincesi dalle relative tavole è suddiviso in:

- ambiti di territorio urbanizzato prevalentemente residenziale;
- ambiti di territorio urbanizzato prevalentemente produttivo industriale, artigianale, commerciale;
- ambiti di territorio agricolo della pianura;
- ambiti rurali di valenza paesaggistica collinari e pedecollinari;

Il PUC articola il territorio comunale in Ambiti. Per ogni Ambito il PUC stabilisce i parametri di dimensionamento da rispettare nelle successive fasi attuative e per le verifiche della VAS, le infrastrutture e i servizi necessari, nonché le criticità ambientali riconosciute e gli interventi per affrontarle.

Le Schede di Ambito riportano una sintetica descrizione della localizzazione, la volumetria esistente, quella consentita, la quantità e tipologia delle attrezzature esistenti, la quantità e tipologia delle attrezzature da realizzare, una sintesi della normativa.

Il PUC di Pastorano individua n. 27 ambiti urbani, periurbani, produttivi, nonché gli ambiti del

territorio rurale e aperto: del sistema ambientale agricolo della pianura e quello di valenza paesaggistica collinare e pedecollinare.

Gli ambiti urbani sono relativi a: centro storico di Pastorano, di San Secondino, di Pantuliano, tessuti consolidati, nuclei da consolidare, ambiti periurbani, ambiti produttivi, ambito sportivo pedecollinare e collinare.

TITOLO II SISTEMA AMBIENTALE

CAPO I Prescrizioni e direttive

Art. 13 Generalità

Le norme relative al sistema ambientale sono organizzate in relazione ai seguenti temi e trovano riscontro negli elaborati grafici del PUC:

- difesa e sicurezza del territorio: rischio frana Tav. 14-
- tutela ecologica e valorizzazione delle risorse naturalistiche: peculiarità naturali e antropiche Tav. 11
- tutela e valorizzazione dei beni architettonici: Tav. 19 – contesto 1 Tav. 20 - contesto 2 Tav. 21 - contesto 3
- sistema infrastrutturale: rete cinematica e attrezzature collettive – rete elettrica e pubblica illuminazione Tav. 13

Art. 14 Difesa e sicurezza del territorio

La sicurezza delle persone, del territorio, dei beni culturali, del patrimonio edilizio costituiscono obiettivi prioritari del Piano Urbanistico Comunale.

La componente strutturale dello strumento urbanistico indaga e segnala le situazioni di rischio presenti e potenziali e prescrive i comportamenti cautelativi e provvedimenti preventivi per il contenimento dei rischi, per il corretto uso delle risorse e per la programmazione degli insediamenti.

Le condizioni di maggiore criticità prese in esame dal PUC sono quelle relative ai:

- rischi naturali: idraulico, sismico, franosità dei versanti;
- cave ed attività estrattive;
- vulnerabilità risorse idropotabili di superficie e sotterranee;
- smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
- inquinamento atmosferico, acustico e risparmio energetico.

Art. 15 Direttive e prescrizioni per il rischio sismico

Si rinvia agli adempimenti richiesti dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

Art. 16 Direttive e prescrizioni per le aree a rischio da frana

Nel territorio di Pastorano le categorie di rischio riportate dal Piano di bacino sono:

- APa – area di attenzione potenzialmente alta, non urbanizzata, nella quale il livello di attenzione può essere definito solo a seguito di indagini e studi a scala di maggior dettaglio;
- C1 – area di possibile ampliamento dei fenomeni franosi cartografati all'interno, ovvero di fenomeni di primo distacco, per la quale si rimanda al D.M. LL.PP. 11/3/1988.

Art. 17 Direttive e prescrizioni per le aree con propensione al dissesto

Nelle zone instabili vanno adottate opere di prevenzione e provvedimenti stabilizzanti, adottando, ove possibile, tecniche di ingegneria naturalistica, che possano migliorare la situazione statica dei terreni. Gli interventi in tali zone sono subordinati a preventivo studio geologico e geotecnico che tenga conto dei valori ambientali e paesaggistici.

Nelle zone instabili con fenomeni attivi non sono consentiti interventi di nuova edificazione, ivi compresa la realizzazione di infrastrutture. In tali zone sono consentiti gli interventi di sistemazione e regimazione delle acque superficiali e sotterranee, volti al consolidamento delle aree in dissesto.

Sugli edifici eventualmente esistenti, nelle more della delocalizzazione, sono consentite esclusivamente opere temporanee di consolidamento strutturale a soli fini di salvaguardia della pubblica incolumità.

Per le zone instabili per fenomeni quiescenti operano le medesime prescrizioni di cui al precedente §, fatta eccezione per quelle già interessate da insediamenti urbani stabili e da infrastrutture extraurbane o rurali. In tali zone sono ammessi interventi di completamento, nel limite di volumetria additiva non superiore al 10% (dieci per cento) di quella preesistente nonché nuove edificazioni di modesta entità (nel limite di 60 (sessanta) mc. ed opere pubbliche di cui sia dimostrata la ineludibile necessità o l'impossibilità di alternative.

I nuovi interventi, anche di modesta entità, sono subordinati ad una verifica complessiva di stabilità.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a) b), c), e d) definiti dall'art. 6 del DPR n. 380/2001.. L'attività agricola è consentita purché non induca fenomeni di instabilità per effetto di movimenti di terra, arature profonde, riempimento di fossi.

Nelle zone potenzialmente instabili ogni trasformazione è subordinata alla realizzazione di un rilevamento geologico di dettaglio e da indagini geognostiche finalizzate a chiarire gli aspetti di stabilità, idrogeologici e geotecnici dell'intorno.

Art. 18 Direttive e prescrizioni per le cave e le attività estrattive

Allo stato nel territorio comunale di Pastorano non sono state riscontrate cave attive e dismesse.

L'apertura di nuove cave è autorizzata secondo i procedimenti, i luoghi ed i criteri fissati dalla legislazione e pianificazione regionale in materia.

Art. 19 Direttive e prescrizioni per vulnerabilità risorse idropotabili di superficie e sotterranee

Nelle aree di elevata vulnerabilità degli acquiferi, nonché nelle aree di rispetto delle sorgenti per un raggio di ml 200, vige l'inedificabilità assoluta.

Art. 20 Direttive per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani

Per lo smaltimento dei Rifiuti Solidi Urbani il comune si attiene al quadro normativo regionale e ad eventuali disposizioni della provincia.

Art.21 Direttive per la difesa dall'inquinamento atmosferico, acustico ed elettromagnetico e per il risparmio energetico

Per la difesa dell'inquinamento atmosferico, nel rispetto della normativa vigente, qualora ne ravvisi la necessità, il comune può chiedere alla Provincia di promuovere azioni di monitoraggio della qualità dell'aria.

Per la riduzione dell'inquinamento luminoso e la connessa limitazione dei consumi energetici, il RUEC fornisce prescrizioni e direttive in linea con le normative nazionali e regionali in materia.

Per il contenimento e la mitigazione degli effetti dell'inquinamento acustico in attuazione della L. 447/95, il comune, come prescritto dall'Ordinamento ha provveduto alla classificazione acustica del territorio comunale ed a predisporre le conseguenti azioni volte al risanamento acustico.

TITOLO III TUTELA AMBIENTALE

CAPO I. OBIETTIVI

Art. 22 Obiettivi

Peculiare obiettivo del PUC è la tutela attiva delle risorse paesaggistico - ambientali del territorio, provvedendo alla manutenzione, valorizzazione, favorendo un uso compatibile delle aree di maggiore interesse naturalistico.

La tavola elaborato 11 individua il paesaggio della collina e della pianura con le rispettive fasce di quota altimetrica; gli elementi del contesto paesaggistico, tratti in parte dalla carta dell'uso agricolo: seminativo, seminativo irriguo ,oliveto, frutteto, vigneto e incisioni; Insediamenti: Nucleo storico, insediamenti abitativi.

Le tavole n. 14 e 15 sono tratte dal Piano Stralcio per la difesa del suolo e delle risorse idriche redatto dall'Autorità di bacino dei fiumi Liri – Garigliano – Volturno.

Il PUC nel promuovere il rispetto dell'ambiente intende perseguire specifici obiettivi:

- favorire i processi di miglioramento e connessione degli ecosistemi naturali e semi-naturali che interessano il territorio di pianura e della collina salvaguardando e valorizzando gli spazi naturali o seminaturali, favorendo il raggiungimento di una qualità ecologica diffusa del territorio di pianura e la sua connessione ecologica con il territorio della collina;
- promuovere nel territorio rurale la presenza di spazi naturali o seminaturali, esistenti o di nuova creazione, caratterizzati da specie autoctone e dotati di una sufficiente funzionalità ecologica;
- promuovere nel territorio collinare e montano un sistema a rete che interconnetta l'insieme dei principali spazi naturali o semi-naturali esistenti, rafforzandone la valenza non solo in termini ecologici, ma anche in termini di accessibilità e fruizione;
- rafforzare l'attuale funzione svolta dallo spazio agricolo anche come connettivo ecologico diffuso;
- rafforzare la funzione di corridoio ecologico svolta dai corsi d'acqua e dai canali, riconoscendo anche alle fasce di pertinenza e tutela il ruolo di ambiti vitali propri del corso d'acqua;
- associare alla funzione strettamente ambientale della rete ecologica quella didattica per la diffusione della conoscenza, della corretta fruizione del territorio e della percezione del paesaggio;

Art.23 Regimi di tutela

Le componenti naturalistiche ricadono in parte nel territorio collinare e pedecollinare e in quello della pianura a prevalente valore agronomico, ma fondamentale per i valori ambientali che in essa si riscontrano. Per le aree del sistema ambientale – naturalistico le categorie di tutela: conservazione attiva, qualificazione e valorizzazione, recupero ambientale sono disciplinate negli articoli della presente normativa della parte programmatica relativa alla suddivisione in zone del territorio comunale.

CAPO II. ELEMENTI ANTROPICI

Art. 24 Siti archeologici

Il PUC individua nel territorio di Pastorano aree archeologiche rappresentate con apposita simbologia grafica. In tali aree ogni intervento infrastrutturale e/o edilizio è subordinato all'autorizzazione della competente Soprintendenza.

Le *Linee guida per la pianificazione del paesaggio della Campania*, prescrivono che in tali siti, ove non tutelati da misure più restrittive stabilite dal Ministero dei Beni Culturali e dai suoi organi periferici, o sino all'approvazione di specifici piani di tutela e valorizzazione, sono ammessi esclusivamente interventi direttamente finalizzati all'indagine archeologica e alla fruizione autorizzati dalla competente Soprintendenza.

Art. 25 Beni culturali

Il Puc individua nel territorio di Pastorano edifici di pregio vincolati e non, tratti prevalentemente dal "Piano di valorizzazione". Gli interventi ammissibili dovranno essere effettuati con materiali e tecniche appartenenti alla tradizione locale, dovranno riportare il nulla osta della competente Soprintendenza e prevedere la eliminazione di eventuali superfetazioni e di elementi incongrui.

Art. 26 Ambiti a carattere storico da assoggettare a PUA Centro storico – Contesti

Gli ambiti Centri Storici comprendono:

l'area del nucleo originario di Pastorano, di San Secondino e di Pantuliano. Le aree, ai sensi del D.M. 02.04.1968 sono classificate A e assoggettate a PUA con valore di Piano di Recupero. L'intera area dei nuclei storici, indipendentemente dalla classificazione operata dal PUC, ai fini della conoscenza delle parti e degli insiemi che ne costituiscono la struttura morfologica e degli interventi e norme predisposte per la loro valorizzazione e tutela – è suddivisa in **contesti**, anche per consentire, nelle more dei PUA con valore di Piano Particolareggiato e/o di recupero, interventi atti a rimuovere elementi incongrui in contrasto con i valori dell'area volti a ripristinare quelli propri, caratteristici del contesto. Tale tipologia di intervento, a cura dei privati, può essere effettuata previa comunicazione al Comune, o, in caso di inerzia, a seguito di Ordinanza Sindacale.

Il criterio che ha indotto la individuazione dei contesti, non come rigida norma riferita esclusivamente alla porzione di nucleo urbano racchiusa entro il perimetro grafico, ma come successione di brani di storia di questo nucleo urbano, è quello di ristabilire le condizioni che costituiscono l'essenza formale e sostanziale del centro storico, rafforzando la continuità ambientale e la unitarietà degli spazi urbani e dei suoi sistemi costruiti con le regole della formazione originaria.

Art. 27 Ambiti residenziali consolidati - Obiettivi del PUC relativi all'evoluzione degli insediamenti urbani

Sono costituiti da insediamenti recenti che abbiano in prevalenza funzioni residenziali e di attività complementari alla residenza.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziali con funzioni connesse;
- attività produttive con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza per la produzione di fumi, vapori, odori e/o rumori;
- servizi ed attrezzature di interesse comune; (comma b art. 3 DM 1444/68).

Destinazioni in atto in edifici di cui sia documentata l'esistenza sono consentite con la esclusione di attività produttive insalubri e nocive secondo la vigente legislazione.

Gli interventi ammessi, nel rispetto delle norme del Piano di bacino, sono quelli di manutenzione ordinaria, opere interne, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, trasformazione di coperture piane in coperture a sottotetto termico, ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione ma a parità di volumetria, superficie utile e sagoma, variazione della destinazione d'uso fra quelle ammesse nel presente articolo.

Obiettivi del PUC relativi all'evoluzione degli insediamenti urbani

Gli obiettivi generali del PUC riguardo all'evoluzione degli insediamenti urbani sono di seguito sintetizzati:

a) assicurare e mantenere una elevata qualità sociale e vitalità economica degli insediamenti, e in particolare:

- offrire una elevata qualità e vivibilità degli insediamenti urbani e degli spazi collettivi, quale ingrediente dello sviluppo economico e dell'attrattività del territorio;
- recuperare e valorizzare le aree storiche centrali incentivando la riconversione controllata del patrimonio edilizio per l'accoglienza, pubblici esercizi, attività commerciali e artigianali compatibili;
- assicurare in tutti gli insediamenti una elevata dotazione di aree collettive utilizzabili per funzioni e servizi di pubblico interesse;
- dislocare le funzioni fortemente generatrici di mobilità presso i nodi strategici delle reti della mobilità, per assicurare la massima accessibilità e attrattività;
- rispondere alla domanda insediativa residenziale e all'insediamento di nuove attività economiche, con un'offerta quantitativamente adeguata, e distribuita nel territorio in modo da minimizzarne il consumo di suolo e gli impatti ambientali;
- contribuire a creare le condizioni per la formazione di un'offerta di residenza per gli strati di popolazione meno radicati e/o con minore capacità di reddito;

b) assicurare la sostenibilità degli impatti degli insediamenti sulle risorse del territorio, e in particolare:

- contenere il consumo di territorio, riducendo al minimo l'ulteriore occupazione di suolo non urbano per funzioni urbane;
- contenere negli insediamenti i consumi di fonti energetiche non rinnovabili e il consumo e la compromissione di risorse territoriali non rinnovabili;
- garantire nel lungo periodo la consistenza e il rinnovo delle risorse idriche, salvaguardando in specifico la consistenza e la qualità delle acque sotterranee;
- collocare le espansioni insediative in stretta continuità con il territorio urbanizzato;
- assicurare in tutti gli insediamenti il raggiungimento e mantenimento di obiettivi di

- qualità dal punto di vista delle condizioni di salubrità ambientale;
- c) assicurare la maggiore equità possibile degli insediamenti;
- assicurare la maggiore equità possibile dei risvolti economici delle scelte urbanistiche fra i soggetti privati coinvolti, attraverso forme di perequazione dei diritti edificatori.

Art.28 Ambiti urbanizzati nei quali è possibile l'intervento diretto
Territorio urbano prevalentemente residenziale di recente formazione

Il Puc individua i tessuti residenziali di recente formazione prevalentemente residenziali nei quali, sostanzialmente, vi è carenza/assenza di attrezzature collettive. In particolare l'elaborato n. 18 Quadro Morfologico riporta i tessuti delle aree urbanizzate con le peculiari caratteristiche riscontrate in conformità all'art. 47 delle Norme di Attuazione del PTCP di Caserta.

Art. 29 Ambito del Territorio rurale e aperto

Il territorio rurale a preminente valore paesaggistico è quello collinare e pedecollinare. Le aree agricole della pianura hanno prevalente valore agronomico – produttivo. Per la normativa vedasi componente programmatica.

Il PUC, nel rispetto delle linee guida per il paesaggio definite dal PTR, nonché delle disposizioni del PTCP, in tali aree incentiva gli interventi rivolti:

- all'aumento degli indici di naturalità degli ecosistemi;
- alla conservazione delle biodiversità ambientali;
- al rispetto della risorsa suolo;
- alla conservazione, riqualificazione ed eventuale integrazione dell'apparato vegetazionale esistente;
- alla difesa idrogeologica;
- al ripristino della continuità tra i diversi ambienti naturali.

Art. 30 Ambito agricolo della pianura

E' costituito dalle parti di territorio rurale idonee, per tradizione, vocazione e specializzazione, ad una attività di produzione di beni agroalimentari ad alta intensità e concentrazione. Nella componente programmatica la normativa specifica.

Art. 31 Ambiti agricoli aree di valore naturale e ambientale.

Le aree di valore naturale e ambientale costituiscono un ambito del territorio rurale sottoposto a speciale disciplina di tutela ed a progetti di valorizzazione. (vedasi normativa ambito 12 nella componente programmatica).

Art. 32 Ambiti periurbani

Il PUC individua i nuclei prevalentemente residenziali in area agricola, che per le caratteristiche riscontrate, sono definiti periurbani, permanendo peculiarità rurali e assenza di attrezzature collettive.

Sono costituiti da aree prevalentemente agricole in cui si individuano nuclei residenziali di

modeste dimensioni territoriali privi di attrezzature collettive. Il PUC consente migliorie e ampliamenti finalizzati a migliorare la qualità della vita; prevede, inoltre, la realizzazione di attrezzature.

In tali ambiti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenze;
- pertinenze connesse con l'attività dell'agricoltura;
- aree a verde, gioco, sport;
- giardini o orti privati;
- attrezzature per lo sport private.

Sono, altresì, consentite destinazioni diverse se esistenti alla data di adozione del PUC in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima con la sola esclusione di attività insalubri e nocive secondo la vigente normativa.

Art.33 Ambito del territorio produttivo

Sono individuate le aree destinate ad impianti produttivi industriali, artigianali e commerciali.; Sono costituiti dalle parti di territorio ove sono presenti attività produttive. Il PUC prescrive la redazione di PUA di riqualificazione che consentano di infrastrutturare e attrezzare le aree industriali esistenti consentendo, ove possibile, ampliamenti, introducendo tecnologie innovative e il ricorso all'utilizzo di energie alternative.

Art. 34 Ambiti urbani consolidati

Gli ambiti urbani consolidati rappresentano le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, che presentano un livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi di riqualificazione.

Negli ambiti così individuati il PUC persegue il mantenimento e la qualificazione degli attuali livelli dei servizi e delle dotazioni territoriali, il miglioramento delle condizioni di vita dei cittadini, favorendo l'integrazione delle attrezzature. Negli ambiti consolidati non definiti saturi è consentita la realizzazione di volumetria additiva residenziale e aumento del carico insediativo sia con intervento diretto, sia con intervento urbanistico preventivo nei comparti individuati dal PUC.

In tali ambiti va, peraltro, perseguita la qualificazione funzionale ed edilizia degli edifici esistenti, un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa e le attività economiche e sociali con essa compatibili;

Nei tessuti urbani consolidati, il PUC intende favorire la qualificazione funzionale ed edilizia anche mediante interventi di recupero, ampliamento, sopraelevazione e completamento nonché attraverso il cambio della destinazione d'uso.

Art. 35 Ambiti e/o zone per nuova edilizia residenziale

Sono costituiti dalle parti del territorio, anche parzialmente edificate, oggetto di trasformazione, in termini di nuova urbanizzazione per l'espansione del tessuto urbano. Gli ambiti ove è prevalente la nuova edificazione sono caratterizzati dalla equilibrata compresenza di residenza, attrezzature collettive e di attività sociali, culturali, commerciali e produttive con essa compatibili.

La nuova edificazione è, in genere, soggetta a progettazione unitaria al fine di programmare

l'esecuzione dei manufatti e l'attivazione delle diverse funzioni previste, assicurando la contestuale realizzazione delle dotazioni territoriali ad essi connessi. Gli ambiti e/o le zone in essi individuate per nuova edilizia sono soggetti ai PUA, le cui norme sono riportate nelle specifiche Schede degli Ambiti e negli Atti di programmazione degli interventi che individuano gli archi temporali di attuazione.

Art. 36 Funzioni specifiche

Sono dislocate in vari ambiti e sono costituite da:

F1 Cimitero

F2 Area polifunzionale

F3 campo di calcio e atletica leggera

F4 Parco scientifico agricolo – Mercato ortofrutticolo F5 Complesso polisportivo

F6 Attrezzature superiori e residenza

F7 Attrezzature socio – sanitarie, per lo sport e il tempo libero c* Attrezzature sportive – ricreative e dell'accoglienza

c*1 Ristorazione

Le schede degli ambiti e la specifica normativa definiscono per le nuove funzioni specifiche le modalità attuative (PUA e/o progetto esecutivo unitario), nonché le caratteristiche morfologiche e l'organizzazione funzionale, il sistema delle infrastrutture per la mobilità e delle dotazioni territoriali necessarie. Per le funzioni specifiche esistenti, il RUEC disciplina gli interventi consentiti.

CAPO III.

SISTEMA DELLA MOBILITA' E ACCESSIBILITA'

Art. 37 La rete cinematica

Il territorio comunale di Pastorano è interessato dalle seguenti strade di grande comunicazione: Autostrada del Sole A1 (casello di Capua), SS. N.7 Appia, SS. N. 6 Casilina, nonché da numerose strade provinciali e comunali rappresentate nello stato attuale e nelle proposte di assetto futuro negli elaborati grafici del PUC. Sono anche riportate opere che, oltre un significato trasportistico hanno rilevante significato urbanistico, ci riferiamo alle "porte della città" dislocate sul territorio per le varie provenienze.

La rete stradale, per sede e tracciato è sufficiente a sopportare il carico urbanistico presente; tuttavia, in prospettiva, il PUC prevede adeguamento della viabilità con la creazione di rotonde nei punti di innesto. Prevede, altresì, alberatura ai margini delle principali strade. Gli elaborati grafici prescrittivi riportano gli interventi strutturali previsti dal PUC di adeguamento, realizzazione rotonde, alberature. I progetti esecutivi degli interventi previsti definiranno in dettaglio le modalità attuative.

Per una maggiore efficienza della mobilità in ambito comunale il piano persegue i seguenti obiettivi:

- migliorare l'accessibilità al territorio;
- elevare l'accessibilità interna riqualificando la rete stradale di connessione del territorio con i comuni limitrofi e con la grande viabilità;
- migliorare la qualità dell'offerta della mobilità urbana;
- ridurre e mitigare gli impatti delle infrastrutture e dei servizi sull'ambiente e sulla qualità insediativa;
- aree attrezzate di sosta e parcheggio preferibilmente alberate.
- rete ciclabile, sentieri e percorsi ciclopedonali.

Per la viabilità del centro storico, in rapporto alla limitata sezione delle strade esistenti dovrà essere studiata una progressiva pedonalizzazione nell'ambito degli interventi prescritti dai PUA dei rispettivi ambiti storici. Ciò non esclude la possibilità di sperimentazione almeno in alcune fasce orarie. In sintonia con l'art. 62 delle Norme del PTCP gli elaborati del PUC nel rapporto 1:2.000 riportano i percorsi destinati alla mobilità lenta: ciclabile e pedonale.

Art. 38 Viabilità

Le sedi della viabilità comprendono: le strade, i nodi stradali, le rotonde, i marciapiedi, le cunette, i fossi etc.

Nel presente PUC l'indicazione grafica di tali zone ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera.

Le strade che formano oggetto delle previsioni del Piano (nuovo impianto, adeguamento, ampliamento, rettifica, ecc.) prescindono dalle attuali caratteristiche e dimensioni e sono classificate come segue:

a) strade comprensoriali ed intercomunali (extra-urbane principali) con funzione di attraversamento e collegamento con i centri urbani contermini; sono accessibili, con innesti canalizzati esclusivamente dalle strade di allacciamento;

b) strade di allacciamento (extra-urbane secondarie) con funzione di distribuzione del

traffico delle strade intercomunali e di raccolta di quello delle strade di quartiere; sono accessibili attraverso immissioni da strade secondarie e di quartiere;

c) strade di quartiere (urbane) con funzione di collegamento tra zone urbane e di servizio diretto agli insediamenti urbani; sono accessibili anche dai lotti con obbligo di precedenza. Le fasce di rispetto delle strade suddette sono riportate sugli elaborati di progetto.

d) strade, scale, slarghi e piazze pedonali: le strade, i percorsi e le aree urbane ad esclusivo o prevalente uso pedonale devono garantire il passeggio, la sosta e l'incontro delle persone senza intralci con veicoli, ove si eccettuino quelli per la emergenza e quelli in uso dei residenti che dispongono di posto auto.

Viabilità rurale e sentieri per escursioni. Il PUC indica, con apposita simbologia grafica, una rete di percorsi da ripristinare e/o realizzare utilizzando esclusivamente le tecniche della ingegneria naturalistica. Lungo tali sentieri vengono realizzate aree di sosta attrezzate con panche, tavoli, contenitori per rifiuti: La realizzazione della sentieristica prevede la contestuale redazione di progetto di manutenzione e gestione.

e) Il PUC individua, altresì, la rete ciclabile, nella maggior parte dei casi, in sede protetta, a margine della viabilità da adeguare, ma anche con percorsi esterni alla rete stradale carrabile.

Art. 39 Spazi di manovra, sosta e parcheggio

Oltre agli spazi per parcheggio pubblico entro e fuori terra indicati quali opere di urbanizzazione primaria dal PUC, vanno previsti, nell'ambito delle progettazioni stradali, gli spazi per la sosta, la manovra e l'accesso degli autoveicoli.

Gli spazi per parcheggi privati vanno previsti per ogni intervento di nuova costruzione secondo le destinazioni d'uso degli edifici.

Tali spazi possono essere ricavati nelle costruzioni stesse, in aree esterne di pertinenza dell'edificio oppure promiscuamente, anche su aree che non fanno parte del lotto, purché asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio mediante dichiarazione impegnativa - da esibire a cura del proprietario - in un raggio di sufficiente accessibilità pedonale.

Art. 40 Distanze e distacchi

Salvo che non diversamente disposto in maniera più restrittiva da norme sovracomunali:

- nelle aree di espansione, la distanza fra gli edifici ed il ciglio delle strade principali non deve essere inferiore a m 10,00. Solo in particolari situazioni di impianto urbanistico, in sede di redazione di piani attuativi, tale distanza può essere ridotta a m 6.00;
- nel caso in cui i lotti edificatori siano posti a confine di aree destinate ad attrezzature pubbliche, i distacchi dai confini e dai fabbricati vanno computati in base alle norme specifiche delle singole zone misurando le distanze a partire dalla proiezione orizzontale degli eventuali aggetti dei fabbricati se superiori a mt. 1,50 (o dal filo di essi in mancanza di aggetti). I limiti stradali e delle superfici pubbliche di zona equivalgono a confine, indipendentemente dall'effettiva realizzazione delle opere.
- Nelle zone territoriali omogenee, B e C, è consentita la edificazione a parete cieca a confine.

Si riportano di seguito le distanze dai confini (Dc), da altre costruzioni (De), dalle strade (Ds) da rispettare nelle singole ZTO:

ZTO	Dc	De	Ds
B	5,00	10,00 [^]	5,00 per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00 7,50 per strade di larghezza tra ml. 7,00 e ml. 15,00 10,00 per strade di larghezza superiore a ml. 15,00
C	5,00	10,00 [^]	5,00 per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00 7,50 per strade di larghezza tra ml. 7,00 e ml. 15,00 10,00 per strade di larghezza superiore a ml. 15,00
D,D1,D*,D2	0,5 H ^{^^}	10,00 [^]	Pari all'altezza del manufatto
E	10,00	10,00 [^]	20,00
E2,E3	10,00	10,00 [^]	

[^]o pari all'altezza del fabbricato più alto

^{^^} con un minimo di 5.00 mt.

Art. 41 Fasce di rispetto

Nelle fasce di rispetto stradale è consentita, mediante apposita convenzione, la costruzione di impianti di distribuzione carburanti per autoveicoli nel rispetto della normativa vigente in materia.

In via generale, per le costruzioni esistenti nelle fasce di rispetto sono consentite esclusivamente operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento igienico - funzionale.

In tutte le fasce di rispetto è ammessa la realizzazione di strade, parcheggi, piste ciclabili e verde attrezzato.

L'arretramento dei corpi di fabbrica dal filo stradale non modifica la destinazione delle zone nelle quali le fasce ricadono; pertanto le aree comprese nelle fasce concorrono alla volumetria conseguibile nelle zone secondo gli indici e i parametri stabiliti per le stesse.

Le fasce di rispetto sono così distinte:

1. strade Per le strade esterne al centro abitato valgono le fasce di rispetto con le prescrizioni e la profondità, misurata da ciascuno dei cigli della strada, come definite dagli elaborati prescrittivi del PUC.

Per le strade interne al centro abitato valgono le fasce di rispetto con le prescrizioni e la profondità, misurata da ciascuno dei cigli della strada, come definite dagli elaborati del PUC.

Nelle aree comprese nelle fasce in oggetto o marginali a strade locali, nelle quali siano presenti vegetazioni spontanee o sistemazioni a verde, sono ammissibili esclusivamente, oltre alle trasformazioni previste dalle disposizioni generali della zona E, gli interventi atti a garantire la conservazione, il ripristino e la valorizzazione delle tracce e dei segni sul territorio che testimonino precedenti assetti morfologici e proprietari.

Per le sistemazioni a verde vanno obbligatoriamente adottati esemplari arborei, singoli, in filari o in gruppi appartenenti alle specie autoctone o tradizionali

2. Ferrovie. Per le ferrovie vale la fascia di rispetto di mt 30 per ciascun lato a partire dalla rotaia esterna, con le prescrizioni fissate dall'art. 49 della legge 11.7.1980 N°. 753.

3. Cimitero. Le aree circostanti il cimitero, per la profondità di mt 200 a partire dalla recinzione, sono inedificabili. E' ammessa la deroga al vincolo assoluto di inedificabilità per i chioschi destinati alla vendita dei fiori e oggetti sacri secondo quanto previsto dall'art. 338 del T.U. della legge sanitaria 27.7.1934 n. 1265 e dalla legge 17.10.1957 n. 983. L'autorizzazione per i chioschi è limitata nel tempo e viene concessa previa definizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, di un progetto tipo.

Sono ammessi: la coltivazione ordinaria dei fondi; i giardini.

4. Acquedotti e dei pozzi di captazione delle acque.

Le fasce latitanti le condotte idriche, per una profondità di mt 5 per lato, sono assoggettate al regime stabilito dal D.P.R. n. 238/88.

Le fasce circostanti i pozzi di captazione sparsi in esercizio sono soggette, per la profondità di mt 200, al regime stabilito dal citato D.P.R. n. 238/88.

fiumi, torrenti e acque pubbliche.

5. Alle fasce latitanti i fiumi, i torrenti e i valloni iscritti nell'elenco delle acque pubbliche (R.D. 7.5.1899) di cui all'art. 1 lett. c) della legge 8.8.1985 n. 431, si applicano le disposizioni della medesima legge n. 431/85.

Canali, dei fossi e degli alvei. In dette fasce sono vietati:

- la nuova edificazione;
- la realizzazione, entro 10 metri dai cigli dei canali e dei fossi, di qualsiasi manufatto edilizio puntuale non relativo alla gestione delle dinamiche idrauliche; il deposito permanente o temporaneo di qualsiasi materiale;
- l'alterazione dello stato, della forma, delle dimensioni, della resistenza e della convenienza all'uso degli argini dei canali e dei fossi nonché dei loro accessori;
- l'ingombro totale o parziale dei canali e dei fossi e gli interventi che ostacolano in qualsiasi modo il naturale e libero deflusso delle acque.

Nelle fasce profonde 10 metri latitanti i corpi idrici e gli alvei sono consentiti esclusivamente interventi ed opere tesi all'attenuazione degli effetti degli eventi di piena, di miglioramento della qualità delle acque, del livello di biodiversità e delle capacità omeostatiche del sistema generale.

6. Elettrodotti. Le fasce di rispetto si estendono per la profondità di 18 metri su ciascun lato della linea elettrica.

Per gli edifici rurali ricadenti nelle fasce di rispetto delle strade e delle ferrovie, purché siano direttamente utilizzati per la conduzione del fondo opportunamente documentata e sempre che i proprietari o aventi titolo siano provvisti dei requisiti stabiliti, è consentito un aumento di volume non superiore al 10% per l'adeguamento igienico e tecnologico.

Detto ampliamento può essere concesso una sola volta e deve essere realizzato dal lato opposto rispetto alla strada o alla ferrovia.

Si riportano di seguito numericamente le misure delle fasce di rispetto riferite alle varie arterie presenti nel PUC.

Autostrada	60 m	Le distanze fuori dai c.a., ma all'interno delle zone di espansione, (B, C, D) sono quelle del DPR 495/92 art. 26 c. 3. L'indicazione numerica (prevista dalla norma) prevale su quella riportata sulle tav.
Via Casillina	30 m	
Via Appia	30 m	
Strada Provinciale 141	10 m	
Via Latina	10 m	
Strada Provinciale 38	30 m	
Le restanti strade	10 m	

CAPO IV. SOSTENIBILITA' DEGLI INSEDIAMENTI

Art. 42 Dotazioni ecologiche e ambientali

Le dotazioni ecologiche ed ambientali sono costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture, attrezzature e spazi collettivi, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi. Sono requisiti necessari per la realizzazione di insediamenti ambientalmente e territorialmente sostenibili. Le dotazioni ecologiche e ambientali contribuiscono alla realizzazione degli standard di qualità urbana ed ecologico – ambientale;

I requisiti prestazionali delle dotazioni ecologico-ambientali devono garantire un'elevata qualità energetico-ambientale degli insediamenti e degli spazi aperti.

Le dotazioni ecologiche ed ambientali costituiscono una condizione di sostenibilità ambientale e territoriale in generale ;

Rientrano tra le dotazioni ecologiche e ambientali anche gli spazi di proprietà privata che concorrono al raggiungimento delle finalità attraverso le specifiche modalità di sistemazione delle aree di pertinenza. I

Le dotazioni ecologico-ambientali, riferite alle principali componenti ambientali, sono finalizzate principalmente a:

- **per la componente acqua:** controllare l'inquinamento, migliorare la qualità dei corpi idrici superficiali e sotterranei, migliorare il funzionamento dei corpi idrici superficiali, tutelare le risorse e le riserve idriche, ridurre i consumi e gli sprechi;
- **per la componente aria:** mantenere/migliorare la qualità dell'aria locale, ridurre le emissioni di inquinanti atmosferici;
- **per la componente suolo, sottosuolo e territorio:** tutelare la fertilità dei suoli, preservare i suoli da processi erosivi e da contaminazioni, garantire la stabilità, non alterare la permeabilità superficiale limitando l'impermeabilizzazione nelle aree vulnerabili; limitare il consumo di inerti da cava;
- **per la componente rifiuti:** ridurre la produzione di rifiuti, aumentare il riciclaggio;
- **per la componente rumore:** ridurre l'esposizione ad alti livelli acustici della popolazione;
- **per la componente trasporti e mobilità:** ridurre i flussi di traffico privato circolante;
- **per la componente energia:** ridurre i consumi di risorse non rinnovabili, conservare e valorizzare il potenziale rinnovabile;
- **per la componente elettromagnetismo:** ridurre l'esposizione della popolazione ad alti campi elettromagnetici;
- **per la componente ambiente naturale ed ecosistemi:** promuovere il riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano, conservare l'estensione e la varietà di ambienti naturali, tutelare le specie rare e vulnerabili, tutelare/migliorare la biodiversità, aumentare la dotazione di verde urbano, favorire la ricostituzione nell'ambito urbano e periurbano di un miglior habitat naturale e la costituzione di reti e corridoi ecologici di connessione, mantenere o creare spazi aperti all'interno del territorio urbano e periurbano;
- **per la componente sicurezza, comfort e salubrità:** tutelare e migliorare la situazione sanitaria e di sicurezza dei cittadini, conservare il patrimonio culturale, migliorare la qualità dell'ambiente percepita in termini di luce e suono, garantire e mantenere appropriati spazi edificati residenziali, sociali e commerciali in localizzazioni adeguate ed accessibili.

COMPONENTE PROGRAMMATICA
TITOLO IV
ATTUAZIONE DEL PIANO
CAPO I
MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PUC

Art. 43 Attuazione degli interventi

Gli interventi edilizi e le opere in genere possono avere attuazione diretta o indiretta.

L'attuazione è diretta quando può avvenire attraverso:

- Denuncia di Inizio Attività (art. 2, comma 60, della legge n. 662/96 e L.R. Campania n. 19/2001; artt. 22, 23 e 24 del D.P.R. 380/2001);
- Permesso di costruire.

Nelle zone ad attuazione diretta l'edificazione è ammessa per singoli appezzamenti di terreno dietro rilascio del Permesso di costruire di cui al Capo II del D.P.R. n.380/2001.

Il rilascio del Permesso di costruire è, comunque, subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla concreta previsione da parte del Comune di attuazione delle stesse nel successivo triennio, come da Atti di programmazione degli interventi.

Ove il suolo fosse solo parzialmente servito dalle infrastrutture primarie, il rilascio del permesso è subordinato alla stipula di apposita convenzione, che obblighi il richiedente a realizzare le infrastrutture mancanti. (art. 28 bis T.U.E.)

L'attuazione è indiretta quando il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) con le finalità e le procedure di seguito specificate.

Art.44 Piani e strumenti di attuazione del P.U.C.

Le previsioni del Piano Urbanistico Comunale e l'esecuzione degli interventi di urbanizzazione e riqualificazione individuati dagli Atti di programmazione di cui al successivo art. 45 vengono attuate, ove non è consentito l'intervento diretto, mediante piani urbanistici attuativi (**PUA**), che, in relazione al contenuto, hanno valore e portata dei seguenti strumenti:

- 1) Piani Particolareggiati di Esecuzione di cui agli artt. 13 e seguenti della Legge 17.8.1942 n.1150, nonché alla Legge Regionale n,16/2004;
- 2) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 e s. m. i.;
- 3) Piani di Recupero di cui agli artt. 27 e seguenti della legge 5.8.1978 n.457 e successive modifiche;
- 4) Piani delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni;
- 5) Piani di Lottizzazioni Convenzionate di cui all'art. 28 della legge 17/8/1942 n. 1150 e s.m.i.;
- 6) Programmi Integrati di cui all'art. 16 della legge 17/02/1992 n. 179 e LL.RR. 19.2.1996 n.3, 18.10.2002 n.26;
- 7) Programmi di Recupero Urbano di cui al decreto legge 5.10.1993, n. 398, art. 11, convertito in legge 4/12/1993, n. 493.
- 8) Piano Esecutivo Concordato (P.E.C.), adottato dal Consiglio Comunale su proposta di enti e/o istituzioni o altri soggetti pubblici e/o privati. Per le aree inedificate a destinazione

residenziale e turistico ricettiva di iniziativa privata il P.E.C. equivale al Piano di Lottizzazione Convenzionata.

- 9) *Comparti edificatori* – da prevedere e attuare in conformità agli artt. 33 e 34 della legge regionale Campania 22.12.2004 n. 16.

Art. 45 Procedimento di formazione dei piani urbanistici attuativi

Si richiama integralmente l'art. 10 del "Regolamento di attuazione per il governo del territorio" del 4 agosto 2011 n.5.

Art. 46 Piano urbanistico attuativo con valore di Piano Particolareggiato di Esecuzione

Il PUC prevede le zone da assoggettare alla disciplina del **PUA** in conformità con le leggi vigenti ed in particolare con quanto prescritto dall'art. 13 della Legge 17.8.1942 n. 1150, nonché dalla L.R.14/82 limitatamente alle parti non abrogate e dalla L.R. n. 16/2004. Il PUA è redatto: dal Comune; dalle Società di trasformazione urbana (STU) di cui all'art. 36 della L.R. n. 16/2004; dai proprietari singolarmente o riuniti in consorzio, con le modalità di cui all'art. 27 della L.R. n.16/2004; dal Comune, se i privati a ciò obbligati non provvedano. Il PUA è approvato dalla Giunta Comunale con la procedura prevista dal citato art. 27 della legge regionale sul Governo del Territorio.

Il contenuto del PUA è specificato dall'art. 13 della Legge 17.8.1942 n. 1150, Titolo III. L'esame di un progetto edilizio è subordinato alla preventiva approvazione del PUA con valore di Piano Particolareggiato di Esecuzione, ove esplicitamente previsto.

Art. 47 Piano Urbanistico Attuativo con valore di Piano per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 e s.m.i.

Comprende le aree destinate all'edilizia residenziale pubblica e alle relative attrezzature collettive dimensionate in funzione dell'entità dell'insediamento e del numero di persone che vi dovranno risiedere. La realizzazione degli edifici residenziali, delle infrastrutture ed attrezzature collettive deve essere preceduta dall'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo redatto ai sensi della legge 18 aprile 1962 n. 167 e s.m.i.

Art. 48 Piano urbanistico attuativo con valore di Piano di Recupero

Le parti del territorio comprese nella zona A nelle quali, per le condizioni di degrado, si renda opportuno o necessario il recupero del patrimonio edilizio esistente, vengono individuate con delibera del C.C. ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.1978 n. 457. A norma dell'art. 28 della stessa legge, ogni intervento edilizio ed infrastrutturale è subordinato all'approvazione dei Piani di Recupero che prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree comprese nelle zone come sopra individuate.

Gli interventi sul patrimonio edilizio sono elencati e definiti nell'art. 3 del DPR 380/2001 e vengono attuati secondo le modalità e prescrizioni del Piano di Recupero.

In conformità all'art. 14 della legge 179/92, nelle more dell'approvazione di tali strumenti urbanistici attuativi, sono consentiti gli interventi previsti dalle lettere a), b), c) dell'art. 3 del DPR 380/2001, che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Inoltre sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del 1° comma dell'art. 3 che riguardino globalmente uno o

più edifici anche se modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso di costruire si impegni, con atto trascritto a favore del Comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il Comune ed a concorrere agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001.

Art. 49 Piano urbanistico attuativo con valore di Piano delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi

Interessa le aree comprese nelle zone D del PUC.

Ai sensi dell'art. 27 della legge 22.10.1971 n. 865, i Piani per Insediamenti Produttivi investono le aree nelle quali è previsto l'insediamento di una pluralità di edifici produttivi. Il Pua approvato ha efficacia per dieci anni dalla data del decreto di approvazione ed ha valore di Piano Particolareggiato di Esecuzione ai sensi della Legge 17.8.1942 n.1150 e successive modificazioni. Le aree comprese nel piano sono espropriate dal Comune e vengono utilizzate per la realizzazione di impianti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico in misura non superiore al 50% mediante la cessione in proprietà e per la rimanente parte mediante la concessione del diritto di superficie. Per la formazione e l'approvazione del Piano vigono le disposizioni dell'art. 27 della L.R. n. 16/2004.

Art. 50 Piano urbanistico attuativo con valore Piano di Lottizzazione Convenzionata

Nelle zone in cui l'intervento edilizio è subordinato all'approvazione di un Piano di Lottizzazione Convenzionata di cui all'art. 28 della Legge 17.8.1942 n. 1150 e s.m.i., i proprietari, singolarmente o riuniti, devono produrre apposita istanza all'Amministrazione Comunale.

La richiesta deve essere corredata dallo schema di convenzione e dal progetto, redatto esclusivamente da un architetto o ingegnere abilitato alla progettazione urbanistica ed edilizia.

La convenzione deve prevedere:

- 1) la cessione gratuita, entro termini stabiliti, delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e di parte delle opere di urbanizzazione secondaria;
- 2) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, nonché una parte di quelle secondarie determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti della lottizzazione.

Le attrezzature collettive vanno individuate e proporzionate ai sensi degli artt. 3 e 5 del D.M. 2.4.1968 n. 1444 e dell'art. 31 della L.R. n. 16 del 22.12.2004, nella misura minima prevista dal PUC, per le singole zone.

L'Amministrazione Comunale ha, in ogni caso, la facoltà di richiedere, in alternativa alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, il pagamento di una somma pari all'importo stabilito ai sensi del 2° comma del Capo III Titolo III della Legge Regionale 20.3.1982 n. 14 e s.m.i.. Ai sensi dell'art. 16, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001, a scomputo totale o parziale della quota dovuta per oneri di urbanizzazione, nel rilascio del Permesso di costruire saranno detratte le spese delle opere eseguite in sede di lottizzazione e/o le somme versate al Comune per la realizzazione delle stesse.

Le caratteristiche ed i contenuti della Convenzione così come del Progetto di lottizzazione devono risultare conformi alla Legge 17.8.1942 n.1150 e s.m.i., nonché alla Legge Regionale 20.3.1982 n. 14, Titolo III, Capo III, punti 1 e 2, con le specificazioni di cui ai precedenti artt. 11 e 12 in ordine alla delibera di cui all'art. 30 della Legge Regionale sul Governo del Territorio. Nella convenzione devono essere precisati:

- a) la superficie dell'area da lottizzare, la volumetria complessiva edificabile e l'indice medio di edificabilità, le aree complessive delle zone ad uso privato o ad uso pubblico;
- b) la superficie totale delle aree ad uso pubblico, distinte per destinazione (strade, verde pubblico ecc.)
- c) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la descrizione delle parti da eseguire ed i tempi della loro realizzazione;
- d) il periodo di validità del piano - non superiore a dieci anni -, i tempi e le modalità di attuazione;
- e) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Il progetto relativo al piano di lottizzazione deve essere costituito, salvo diverse disposizioni regionali in ordine all'art. 30 della legge n. 16/2004, dai seguenti elaborati:

- a) relazione illustrativa dell'entità e dei caratteri dell'intervento;
- b) stralcio del PUC vigente e delle relative Norme di attuazione con la individuazione delle aree interessate, la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto alle disposizioni del piano;
- c) estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e l'elenco delle proprietà comprese nel Piano di Lottizzazione;
- d) planimetria quotata dello stato finale di fatto della zona interessata dal Piano di Lottizzazione, almeno in scala 1:500, con l'indicazione dei capisaldi di riferimento, delle presenze naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli di natura idrogeologica e paesaggistica;
- e) relazione geologica particolareggiata per tutte le aree interessate dal piano;
- f) progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, con l'indicazione delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune, nonché l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere;
- g) progetto preliminare di tutte le opere di urbanizzazione ed esecutivo di quelle da cedere al Comune.

I documenti a corredo dell'istanza, tutti debitamente firmati dal proprietario e dai tecnici che li hanno redatti, devono essere presentati in copia cartacea e su supporto informatico..

L'attuazione degli interventi previsti nelle convenzioni ... ovvero degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti. In tal caso per ogni stralcio funzionale nella convenzione saranno quantificati gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento.(Decreto n. 133/2014)

Art. 51 Piano urbanistico attuativo con valore di Programma Integrato di Intervento

Sono di riferimento l'art. 16 della legge 17.2.1992 n. 179, e le linee guida emanate dalla Regione Campania.

" 1. Al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale, i Comuni promuovono la formazione di programmi integrati".

Ai sensi delle LL.RR. 19/02/1996 n. 3 e 18/10/2002 n. 26, che si richiamano integralmente, il

Programma Integrato ha applicazione prioritaria in aree caratterizzate da elevato degrado urbanistico-edilizio e/o in aree con presenza di edifici dismessi o liberabili inglobati in tessuti urbani.

Art. 52 Piano urbanistico attuativo con valore di Programma di Recupero Urbano

Si richiama integralmente il D.L. 5.10.1993, n. 398, art. 11, convertito in legge 4.12.1993 n. 493 e s.m.i.

Art. 53 Strumenti della concertazione conformi o in variante al P.U.C.

- Contratto di Quartiere, ai sensi del D.M. LL.PP. 22.10.1997.
- Programma di Riqualificazione Urbana per lo Sviluppo Sostenibile del Territorio, ai sensi del D.M. LL.PP. 8.10.1998 n. 1169, o0ve ancora finanziabili.
- Progetti approvati mediante Accordi di Programma e Conferenze di Servizi.
- Progetti cofinanziati nell'ambito di P.O.R., P.I.T. e altri Programmi anche europei.

Art. 54 Strumenti comunali di settore per la disciplina territoriale e ambientale

Devono essere coordinati e coerenti col P.U.C. i seguenti strumenti di settore:

- Programma Urbano dei Parcheggi, redatto e adottato ai sensi dell'art. 3 della L. 24.3.1989 n° 122;
- Piano Urbano del Traffico, redatto e adottato ai sensi dell'art. 36 del D.Lgs. 30.4.1992 n. 285;
- Zonizzazione acustica del territorio comunale, (D.G.R. Campania n. 6131 del 20.10.1995, art. 2 del D.P.C.M. 1.3.1991 e "Legge quadro sull'inquinamento acustico" 26.10.1995 n. 447);
- Impianti di carburanti, in conformità alla L.R. Campania 29.6.1994 n. 27 modificata dalla L.R. 21.3.1997 n. 10 nonché all'art. 2 del D.lgs. 11.2.1998 n.32;
- Strumento comunale di intervento per l'apparato distributivo, ai sensi della L.R. Campania 9.1.2014 n. 1 "Direttive regionali in materia di distribuzione commerciale";
- Piano/i di sviluppo aziendale (P.S.A.).

Detto piano stabilisce: il rapporto tra le scelte di programmazione economica e riorganizzazione aziendale e le previsioni dello strumento urbanistico relative alle aree agricole; il rapporto di compatibilità tra le attività produttive agricole e le corrispondenti esigenze di natura edilizia. Il piano può essere modificato in relazione a programmi comunitari, statali, regionali o provinciali.

Art. 55 Atti di programmazione degli interventi

In conformità delle previsioni del PUC, il Consiglio comunale, con propria delibera, disciplina gli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione del territorio comunale da realizzare nell'arco temporale di tre anni, prevedendo:

- destinazioni d'uso e indici edilizi;
- forme e modalità di esecuzione di trasformazione e conservazione;
- opere di urbanizzazione;
- interventi di riqualificazione e reintegrazione ambientale e paesaggistica;
- quantificazione degli oneri finanziari a carico del Comune e di altri soggetti pubblici, indicandone le fonti, per la realizzazione delle opere previste.

La delibera consiliare, al fine di realizzare opere pubbliche, ha valore di dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza dei lavori previsti, nonché valore ed effetto di Programma Pluriennale di Attuazione di cui all'art. 13 della legge 28.1.1978 n. 10 e L.R. 28.11.2001 n. 19.

Gli Atti di programmazione, stabiliscono, peraltro, gli interventi da attuare mediante STU (Società di Trasformazione Urbana) e costituiscono la base su cui formulare il Programma triennale delle opere pubbliche di cui alla legge 11.2.1994, n. 109 e s.m.i.

Art. 56 Indagini geologico-tecniche. Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino dei fiumi Liri, Garigliano e Volturno

Tutti gli strumenti urbanistici esecutivi devono essere integrati dalle indagini geologico-tecniche di cui all'art. 14 della L.R. Campania 7.1.1983 n. 9. Le fondazioni dei nuovi edifici devono essere progettate in conformità alle indicazioni fornite dalle indagini medesime anche a seguito di ulteriori specifiche indagini in situ.

Tutti gli interventi in attuazione del Piano Urbanistico Comunale e gli strumenti esecutivi dello stesso devono essere conformi alle norme e alle prescrizioni – che si intendono qui integralmente riportate - del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino dei fiumi Liri, Garigliano e Volturno.

L'Amministrazione comunale di Pastorano non può rilasciare permessi di costruire e autorizzazioni in contrasto con le Norme di attuazione del PAI e delle prescrizioni del Piano Stralcio.

I provvedimenti in sanatoria non ancora emanati relativi ad abusi edilizi all'interno delle aree perimetrate dal PAI possono essere perfezionati solo a condizione che gli interventi abusivamente realizzati non abbiano comportato l'insorgere di condizioni di rischio non accettabile secondo le Norme di Attuazione del PAI.

Art. 57 Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria, definite dalla legge 29.9.1964 n. 847 e s.m.i., vengono di seguito elencate con lo scopo di chiarire ed integrare le definizioni contenute in tale disciplina.

Esse sono:

- strade, slarghi, percorsi veicolari pedonali e ciclabili di uso pubblico a servizio degli insediamenti;
- aree di sosta e parcheggio;
- piazze e spazi di uso pubblico, verdi e pavimentati, attrezzati e non;
- reti, allacciamenti e impianti idrici e di drenaggio, di fognatura, di depurazione, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono, di fibre ottiche;
- rete e impianti di pubblica illuminazione.

Art. 58 Utilizzazione degli indici

(ved. R.U.E.C.)

CAPO II.

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

Art. 59 Schede degli ambiti

Le schede di ambito di seguito riportate disciplinano gli interventi di trasformazione previsti dal PUC di Pastorano. Le disposizioni riportate per ciascun ambito sono prescrittive e non derogabili. L'elaborato grafico di riferimento è la tavola B8., che riporta la perimetrazione dei singoli ambiti con numerazione degli stessi, le zone individuate all'interno degli ambiti, le attrezzature esistenti. Gli articoli che seguono riportano la volumetria esistente, la dotazione di attrezzature collettive, la volumetria consentita, le quantità di spazio da riservare a nuove attrezzature, viabilità, servizi, le modalità attuative: intervento diretto, intervento urbanistico preventivo, progetto esecutivo, eventuali altre specifiche prescrizioni.

Art. 60 Destinazioni di uso - Zonizzazione

Ai sensi del D.M. n° 1444/68, l'intero territorio comunale è suddiviso dal PUC in zone territoriali omogenee.

Le zone definiscono la disciplina urbanistica e individuano la destinazione d'uso delle aree facenti parte del territorio comunale.

La divisione in zone è riportata negli elaborati grafici del Piano Urbanistico Comunale mediante specifica rappresentazione grafica secondo la seguente classificazione:

a) Zone residenziali

- zone di conservazione, riqualificazione e recupero - di interesse storico - ambientale (A);
- zone di completamento, integrazione e trasformazione (B);
- zone di espansione (C);

b) Zone per attività produttive

- zone per insediamenti artigianali, commerciali, industriali (D);

c) Zone agricole E

d) Zone per attrezzature e servizi di interesse generale e Zone a destinazione speciale (F);

Ciascuna zona è suddivisa in sottozone contraddistinte da appositi pedici. **In particolare il numero che precede la lettera di zona è quella che individua l'ambito di appartenenza.** Per le zone e le attrezzature indicate in elaborati grafici a scala diversa fa sempre testo la tavola grafica a scala maggiore.

Le destinazioni d'uso, le caratteristiche edilizie ed i vincoli per ciascuna zona cui si riferisce la presente normativa sono riportate negli articoli che seguono.

Art. 61/AMBITO 1

(mq.100.899, delimitato a Nord dall' ambito 2, a est dal comune di Camigliano, a sud dalla via Cristoforo Colombo, a ovest dalla via Ugo Foscolo)

La maggior parte dell'ambito è costituita dal centro storico di Pastorano, la rimanente parte è classificata zona B quasi satura con presenza di alcune aree verdi private da conservare e/o utilizzare quali orti urbani, definiti invariati di tutela ecologica in ambito urbano. Nell'ambito è ubicata la casa comunale, la scuola media "Giovanni Falcone", la chiesa di San Pietro Apostolo, due cappelle, la torre dell'orologio

Zona 1 A sup. terr. mq. 53.398 it rilevato 2,12mc/mq

All'interno di tale zona sono individuate le "emergenze architettoniche da valorizzare" tratte dal Piano di valorizzazione. L'intera zona è assoggettata a PUA con valore e portata di Piano di recupero di iniziativa pubblica, privata o anche pubblico – privato sulla scorta di appositi accordi con controllo pubblico. Potranno essere redatti PUA anche di limitata dimensione purché non inferiore ad un isolato. Nella ipotesi di PUA esteso all'intera zona 1 A saranno individuate Unità Minime di Intervento (U.M.I.) anche in tal caso non inferiori ad un isolato.

Volumetria esistente	volumetria prevista	volumetria complessiva
mc. 113.114	mc. 3.294	mc. 116.408

La ulteriore capacità insediativa della zona 1 A è di 6 nuovi alloggi

Attrezzature esistenti

b11 mq. 35, b1 mq.160, b4 mq. 620, b6 mq. 40, b9 mq 12,c6 mq.600 = mq.1.467

Attrezzature necessarie **116.408/150 x 12 = mq. 9.312**

Attrezzature localizzate dal PUC

Carenze da colmare anche fuori ambito e fuori zona = **Mq. 9.312**

Zona 1 B1 mq. 26.641 Nucleo residenziale quasi saturo.

Modeste integrazioni di residenze e attrezzature

Volumetria esistente volumetria prevista volumetria complessiva

mc. 19.089 mc. 892 mc.19.981

~~lotto minimo per nuove costruzioni: mq. 500~~ – if = 1,5 mc/mq rapp. cop. max = 3/10 - h max: mt. 10,50 – n. piani fuori terra= 3

Attrezzature esistenti

a1 mq. 4.600

Attrezzature necessarie

19.891/100 x 12 = mq. 2.386

Surplus attrezzature rispetto ai minimi prescritti mq. 4.600 -2.386 = mq. 2.214

Zona 1B2 mq. 8.255 Nucleo residenziale quasi saturo.

Modeste integrazioni di residenze e attrezzature

Volumetria esistente volumetria prevista volumetria complessiva mc. 10.006 mc. 2.376
mc. 12.382

~~lotto minimo per nuove costruzioni: mq. 500~~ – if = 1,5 mc/mq rapp. cop. max = 3/10 - h max:
mt. 10,50 – n. piani fuori terra= 3

Attrezzature necessarie

12.382/100 x 12 = mq. 1.485 da reperire o monetizzare

Zona 1 B3 mq. **12.604** Nucleo residenziale quasi saturo.

Modeste integrazioni di residenze e attrezzature

Volumetria esistente volumetria prevista volumetria complessiva
mc. **26.556** mc. **1.803** mc. **28.359**

~~lotto minimo per nuove costruzioni: mq. 500~~ – if = 1,5 mc/mq rapp. cop. max = 3/10 - h max:
mt. 10,50 – n. piani fuori terra= 3

Attrezzature necessarie

~~26.618~~ **28.359**/100 x 12 = mq. ~~3.194~~ **3.403** da reperire o monetizzare

1 E4.1 Invariante di tutela ecologica in ambito urbano – mq. 1.229

E' vocata a preservare il valore ecologico dell' area agricola interclusa nel tessuto insediativo di Pastorano. La funzione produttiva di tali aree consente una modesta edificazione a servizio delle attività agricole di produzione, conservazione, trasformazione, commercializzazione dei prodotti agricoli quale **l'orto urbano**, le cui caratteristiche e norme sono riportate nel successivo ambito 7 – art.67

1 E4.2 Invariante di tutela ecologica in ambito urbano – mq. 910

Vedasi normativa ambito 7 – art. 67

Per la zona A “centro storico” è prescritto PUA – Pdr; è consentito un modesto incremento del carico insediativo e interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica. E' consentito il recupero dei locali al piano terra per attività compatibili (commercio, artigianato non molesto, pubblici esercizi,...)- prescritta eliminazione superfetazioni – progetto di arredo urbano – piano del colore e per gli immobili non classificati di pregio dal **“piano di valorizzazione”** interventi di **ristrutturazione edilizia di riconfigurazione** come di seguito definito al successivo art. 117.

Art. 62/AMBITO 2

(mq. 85.161, delimitato a Nord dalla zona pedecollinare, a est confina con il comune di Camigliano, a ovest con via Cristoforo Colombo, a sud con ambito 1)
L'ambito ha capacità insediativa .

Zona 2B1 mq. 27.875 zona residenziale

Sono consentiti incrementi del carico insediativo come da tabelle e norme

Volumetria esistente	volumetria prevista	volumetria complessiva
mc. 8.997	mc. 4.940	mc.13.938

~~lotto minimo per nuove costruzioni: mq. 500~~ – if = 1,5 mc/mq rapp. cop. max = 3/10 - h max: mt. 10,50 – n. piani fuori terra= 3

Attrezzature necessarie

13.938/100 x 12 = mq. 1.672 da reperire o monetizzare

Surplus attrezzature rispetto ai minimi prescritti mq. 5.896

Zona 2B2 mq. 33.100 zona residenziale

Volumetria esistente	volumetria prevista	volumetria complessiva
mc. 29.385	mc. 8.680	mc. 38.065

~~lotto minimo per nuove costruzioni: mq. 500~~ – if = 1,5 mc/mq rapp. cop. max = 3/10 - h max: mt. 10,50 – n. piani fuori terra= 3

Attrezzature necessarie **38.065**/100 x 12 = mq. **4.567** da reperire o Monetizzare

Dati tratti dal PLC approvato, recepito integralmente dal P.U.C.

Zona 2B3 mq. 14.324 zona residenziale satura

non sono consentiti incrementi del carico insediativo. E' ammessa la sostituzione edilizia a parità di volume e di superficie utile

Volumetria esistente	volumetria prevista	volumetria complessiva
mc. 13.112	mc. 13.112

Dati tratti dal PLC approvato, recepito integralmente dal P.U.C.

Art. 63/AMBITO 3

(mq. 124.921, delimitato a Nord dall'area pedecollinare, a est da via Ugo Foscolo, a ovest con ambito 11, a sud con ambito 4 e via G. Matteotti).

L'ambito ha capacità insediativa ad eccezione delle aree al confine con la zona pedecollinare in parte coperte da oliveti.

Zona 3B1 mq. 46.687 zona residenziale

Sono consentiti incrementi del carico insediativo come da tabelle e norme

Volumetria esistente	volumetria prevista	volumetria complessiva
mc. 43.902	mc. 7.453	mc. 51.355

~~lotto minimo per nuove costruzioni: mq. 500~~ – if = 1,5 mc/mq rapp. cop. max = 3/10 - h max: mt. 10,50 – n. piani fuori terra= 3

Attrezzature esistenti b15 mq. 240
Attrezzature necessarie $51.355/100 \times 12 =$ mq. 6.162 da reperire o monetizzare

Dati tratti dal PLC approvato, recepito integralmente dal P.U.C.

Zona 3B2 mq. 67.918 zona residenziale

Sono consentiti incrementi del carico insediativo come da tabelle e norme

Volumetria esistente	volumetria prevista	volumetria complessiva
mc. 39.118	mc. 8.425	mc. 47.543

~~lotto minimo per nuove costruzioni: mq. 500~~ – if = 1,5 mc/mq

rapp. cop. max = 3/10 - h max: mt. 10,50 – n. piani fuori terra= 3

Attrezzature necessarie $47.543/100 \times 12 =$ mq. 5.705 da reperire o monetizzare
Attrezzature localizzate dal PUC dp3 mq. 1.874

Art. 64/AMBITO 4

(mq. 70.345, confina a Nord con ambito 3 da, a est con ambiti 1 e 5, a ovest con via E. Berlinguer).

L'ambito, nelle aree più a nord, ha maggiore capacità insediativa. Nell'ambito è ubicato il centro sociale polivalente e biblioteca "Borsellino" e il centro sportivo "Luigi Fusco".

Zona 4B1 mq. 58.757 zona residenziale

Sono consentiti incrementi del carico insediativo come da tabelle e norme

Volumetria esistente	volumetria prevista	volumetria complessiva
mc. 49.536	mc. 15.097	mc. 64.633

~~lotto minimo per nuove costruzioni: mq. 500~~ – if = 1,8 mc/mq rapp. cop. max = 3/10 - h max: mt. 10,50 – n. piani fuori terra= 3

Attrezzature esistenti	b2 mq.2.150, c3 mq.3.762	Attrezzature necessarie
64.633/100 x 12 = mq. 7.755	da reperire o	monetizzare

Zona 4C1 mq. 6.596 zona residenziale – Intervento urbanistico preventivo (PUA PLC) propedeutico alla richiesta di p.d.c

It max = 0,9 mc/mq; if max = 1,80 mc/mq rapp. cop. max = 0,3/10; Hmax = mt.10,50.

Volumetria consentita mc. 5.937

Attrezzature da reperire all'interno della zona mc 5.937/100x 12 = mq. 712

Art. 65/AMBITO 5

(mq. 84.485, confina a nord con ambito 1, a est con comune di Camigliano, a ovest con via G. Diana, a sud con ambito 6).

L'ambito nella zona al confine con ambito 1 ha notevole capacità insediativa anche per consentire una maggiore integrazione e completamento del nucleo centrale del comune; nella parte a sud vanno preservati come invariati di tutela ecologica i frutteti e gli oliveti presenti.

Zona 5B1 mq. 21.343 zona residenziale

Sono consentiti incrementi del carico insediativo come da tabelle e norme

Volumetria esistente volumetria prevista volumetria complessiva

mc. 3.996

mc. 8.810

mc. 12.806

~~lotto minimo per nuove costruzioni: mq. 500~~ – if = 1,8 mc/mq rapp. cop. max = 3/10 - h max:
mt. 10,50 – n. piani fuori terra= 3

Attrezzature previste dal PUC dp1 mq. 3.757

Attrezzature necessarie $12.806/100 \times 12 =$ mq. 1.537 da reperire o monetizzare

Surplus attrezzature rispetto ai minimi prescritti mq. 3.757

Zona 5B2 mq. 14.290 zona residenziale

Sono consentiti incrementi del carico insediativo come da tabelle e norme

Volumetria esistente volumetria prevista volumetria complessiva

mc. 4.773

mc. 4.086

mc. 8.860

~~lotto minimo per nuove costruzioni: mq. 500~~ – if = 1,8 mc/mq rapp. cop. max = 3/10 - h max:
mt. 10,50 – n. piani fuori terra= 3

Attrezzature previste dal PUC dp2 mq. 484

Attrezzature necessarie $8.860/100 \times 12 =$ mq. 1.063

Surplus attrezzature rispetto ai minimi prescritti mq. 484

5 E4 Invariante di tutela ecologica in ambito urbano – mq. 22.257

Vedasi normativa ambito 7 – art. 67

Art. 66/AMBITO 6

(mq. 82.132, confina a nord con ambito 5, a est con comune di Camigliano, a ovest con via Ugo Foscolo, a sud con via Latina).

Nell'ambito è ubicato il cimitero (F1) e un parcheggio (d4) di mq. 8.644, sono prevalenti i valori agricoli. Non vi sono volumetrie e il PUC non ne prevede. Le aree latitanti il recinto cimiteriale potranno essere destinate a servizi cimiteriali.

Art. 67/AMBITO 7

(mq. 131.738, confina a nord con ambito 4, a est con via Ugo Foscolo, a ovest con ambito 9, a sud con ambito 8).

L'ambito è destinato ad incrementare le volumetrie esistenti, destinando ad invariants di tutela ecologica le ampie aree piantumate nelle quali si potrà svolgere l'attività di orto urbano normata come segue.

ORTO URBANO che può essere gestito sia da singolo imprenditore agricolo, sia da consorzio di operatori - gestione diretta e/o da cedere a cooperative, eventuale accordo pubblico – privato - Nell'ambito del programma di intervento a favore di cittadini anziani e non, inteso a mantenere gli individui nel loro ambito sociale e a favorire attività occupazionali quale stimolo alla partecipazione dei diversi momenti della vita collettiva, il PUC prevede che alcuni appezzamenti di terreno, di grande valore ecologico in ambito urbano, possano essere destinati ad **orto urbano**:

Coltivazione di specie ortoflorofrutticole, aree per attività didattico-educative- divulgative per i ragazzi di scuole di ogni ordine e grado, aree destinate per trovare nuove soluzioni al problema degli anziani dove si possano effettuare attività motorie all'aria aperta con occupazione del tempo libero, attività produttive, relazioni sociali, attività di giardinaggio e orticoltura, raccolta dei prodotti diretta da parte di avventori, pesatura dei prodotti, eventuale attività in loco di trasformazione e vendita (marmellate, sottolio, passate di pomodoro, frutta secca,...).

La destinazione ad orto urbano consente la realizzazione di un chiosco con struttura in legno ancorata al terreno della dimensione di 20 mq per ogni 1000 mq di area destinata ad orto urbano. Per dimensioni maggiori di 1000 mq, la superficie coperta del chiosco può aumentare in proporzione. Ogni area destinata a orto urbano deve riservare una superficie a parcheggio per accogliere contemporaneamente almeno tre autoveicoli di dimensione media.

Zona 7B1 mq. 25.367 zona residenziale

Sono consentiti incrementi del carico insediativo come da tabelle e norme

Volumetria esistente volumetria prevista volumetria complessiva

mc. 20.962 mc. 12.015 mc. 27.904

~~lotto minimo per nuove costruzioni: mq. 500~~ – if = 1,8 mc/mq rapp. cop. max = 3/10 - h max:

mt. 10,50 – n. piani fuori terra= 3

Attrezzature necessarie 27.904 /100 x 12 = mq. 3.348

Zona 7B1.2 mq. 6.066 zona residenziale satura – non sono consentiti incrementi del carico insediativo

E' ammessa la sostituzione edilizia a parità di volume e di superficie utile

Volumetria esistente volumetria prevista volumetria complessiva

mc. 1.364

mc. -----

mc. 1.364

Attrezzature necessarie

1.364/100 x 12 = mq. 164

Zona 7B2 mq. 31.743 zona residenziale

Sono consentiti incrementi del carico insediativo come da tabelle e norme

Volumetria esistente volumetria prevista

mc. **40.308**

mc. **4.132**

volumetria complessiva

mc. **44.440**

~~lotto minimo per nuove costruzioni: mq. 500 – if = 1,8 mc/mq rapp. cop. max = 3/10 - h max:~~
mt. 10,50 – n. piani fuori terra= 3

Attrezzature esistenti

c2 mq 1.834

Attrezzature necessarie

44.440/100x12= mq.5.332

Zona 7B3 mq. 10.523 zona residenziale satura

Non sono consentiti incrementi del carico insediativo

E' ammessa la sostituzione edilizia a parità di volume e di superficie utile

Volumetria esistente

mc. **17.006**

volumetria prevista

mc. 0

volumetria complessiva

mc. **17.006**

Aree primarie di cessione pubblica come da Plc pari a mq. 4.596

Aree secondarie come da Plc pari a mq. 943

Dati tratti dal PLC approvato, recepito integralmente dal P.U.C.

Zona 7B4 mq. 13.279 zona residenziale satura

Non sono consentiti incrementi del carico insediativo

E' ammessa la sostituzione edilizia a parità di volume e di superficie utile

Volumetria esistente

mc. 1.954

volumetria prevista

mc. 0

volumetria complessiva

mc. 1.954

Attrezzature necessarie 1.954/100x12= mq. 234

Dati tratti dal PLC approvato, recepito integralmente dal P.U.C.

Zona 7B5 mq. 12.954 zona residenziale satura

Non sono consentiti incrementi del carico insediativo

E' ammessa la sostituzione edilizia a parità di volume e di superficie utile

Volumetria esistente	volumetria prevista	volumetria complessiva
mc. 9.081	mc. 0	mc. 9.081

Attrezzature esistenti d2 mq.2.555,b7mq.2.527

Attrezzature necessarie $9.081/100 \times 12 = \text{mq.} 1.089$

Surplus attrezzature rispetto ai minimi prescritti mq. 3.993

Altre attrezzature previste dal PUC nell'ambito dp3 mq.1.038

**Zona 7C1 mq. 4.400 zona residenziale – Intervento diretto – progetto unitario
it max =0,9 mc/mq; if max =1,20 mc/mq; rmax = 0,2/10; H max = 7,50. Attrezzature da**

reperire all'interno della zona $mc\ 3.960/100 \times 12 = \text{mq.} 475$

Art. 68/AMBITO 8

(mq. 160.168, confina a nord con ambito 9, a est con via Stradella, a sud con via Latina, a ovest con ambito 14)

L'edilizia, allo stato, presente è priva di un tessuto connettivo; si riscontra una prevalenza dei valori agricoli – si consentono migliorie e ampliamenti residenze finalizzati a migliorare la qualità abitativa – integrazione attrezzature. Sono presenti invarianti di tutela ecologica, all'interno delle quali si potrà esercitare l'attività di orto urbano, come precedentemente normata.

Zona 8B1 mq. 27.965 zona residenziale saturata

Non sono consentiti incrementi del carico insediativo

E' ammessa la sostituzione edilizia a parità di volume e di superficie utile

Volumetria esistente	volumetria prevista	volumetria complessiva
mc. 24.629	mc. 0	mc. 24.629

Attrezzature necessarie

Come da PLC approvato pari a mq.5250

Dati tratti dal PLC approvato, recepito integralmente dal P.U.C.

Zona 8B2 mq. 11.412 zona residenziale saturata

Non sono consentiti incrementi del carico insediativo

E' ammessa la sostituzione edilizia a parità di volume e di superficie utile

Volumetria esistente	volumetria prevista	volumetria complessiva
mc. 10.091	mc. 0	mc. 10.091

Attrezzature necessarie $10.091/100 \times 12 = \text{mq.} 1.210$

Zona 8B3 mq. 14.332 zona residenziale

Sono consentiti incrementi del carico insediativo come da tabelle e norme

Volumetria esistente	volumetria prevista	volumetria complessiva
mc. 3.663	mc. 4.363	mc. 7.166

~~lotto minimo per nuove costruzioni: mq. 500~~ – if = 1,5 mc/mq rapp. cop. max = 3/10 - h max: mt. 10,50 – n. piani fuori terra= 3

Attrezzature necessarie $7.166/100 \times 12 = \text{mq.} 859$

Zona 8B4 mq.6.155 zona residenziale

Sono consentiti incrementi del carico insediativo come da tabelle e norme

Volumetria esistente	volumetria prevista	volumetria complessiva
mc. 8.066	mc. 1.166	mc. 9.233

~~lotto minimo per nuove costruzioni: mq. 500~~ – if = 1,5 mc/mq rapp. cop. max = 3/10 - h max: mt. 10,50 – n. piani fuori terra= 3

Attrezzature necessarie $9.233/100 \times 12 = \text{mq.} 1.108$

Zona 8B5 mq. 31.200 zona residenziale

Sono consentiti incrementi del carico insediativo come da tabelle e norme

Volumetria esistente	volumetria prevista	volumetria complessiva
mc. 10.521	mc. 6.640	mc. 17.160

~~lotto minimo per nuove costruzioni: mq. 500~~ – if = 1,5 mc/mq rapp. cop. max = 3/10 - h max:
mt. 10,50 – n. piani fuori terra= 3

Attrezzature necessarie $17.160/100 \times 12 =$ mq.2.059

Zona 8C1 mq. 7.377 zona residenziale

Intervento urbanistico preventivo (PUA PLC) propedeutico alla richiesta di p.d.c

It max = 0,9 mc/mq; if max = 1,80 mc/mq rapp. cop. max = 0,3/10; Hmax = mt.10,50.

Volumetria consentita mc. 6.639

Attrezzature da reperire all'interno della zona $mc\ 6.639/100 \times 12 =$ mq. 796

8 E4 Invariante di tutela ecologica in ambito urbano – mq. 7346

Vedasi normativa ambito 7 – art. 67

Attrezzature localizzate dal PUC all'interno dell'ambito cp2 mq. 9.523, b* (L.R. n. 9/90) mq. 15.377

Surplus mq. 24.900

Art. 69/AMBITO 9

(mq. ~~63.768~~ 59.252, confina a sud con ambito 8, a est con ambito 7, a nord con ambito 10, a ovest con ambito 15)

Per la presenza, nell'ambito, della zona centro storico di San Secondino è prescritta la redazione di PUA pdr esteso all'intero ambito o a porzioni di esso come appresso specificato. Nell'ambito vi è la Chiesa di San Secondino (b5) per una superficie di mq. 1.748 e le piazze Cuccaro e San Secondino (c7 e c8)

Zona 9 A sup. terr. mq. 43.257 it rilevato 1,86 mc/mq

All'interno di tale zona sono individuate le "emergenze architettoniche da valorizzare" tratte dal Piano di valorizzazione. L'intera zona è assoggettata a PUA con valore e portata di Piano di recupero di iniziativa pubblica, privata o anche pubblico – privato sulla scorta di appositi accordi con controllo pubblico. Potranno essere redatti PUA anche di limitata dimensione purchè non inferiore ad un isolato. Nella ipotesi di PUA esteso all'intera zona/ambito 9 A saranno individuate Unità Minime di Intervento (U.M.I.) anche in tal caso non inferiori ad un isolato.

Volumetria esistente	volumetria prevista	volumetria complessiva
mc. 80.375	mc. 3.544	mc. 83.919

La ulteriore capacità insediativa della zona 9 A è di 6 nuovi alloggi Attrezzature esistenti
b5 mq. 1.748, b8 mq. 92, b10 mq. 183, c7 mq. 549, c8 mq 151, d3 mq.278
= mq.3.001

Attrezzature necessarie **83.919/150 x 12 = mq. 6.713**

Zona 9B1 mq. 13.928 zona residenziale satura

Non sono consentiti incrementi del carico insediativo

E' ammessa la sostituzione edilizia a parità di volume e di superficie utile

Volumetria esistente	volumetria prevista	volumetria complessiva
mc. 19.901	mc. 0	mc. 19.901

Attrezzature necessarie $19.901/100 \times 12 = \text{mq. } 2.388$

Art. 70/AMBITO 10

(mq.224.177, confina a nord con via Matteotti, a sud con ambiti 9 e 7, a est con ambito 4)

L'ambito è destinato ad incrementare le volumetrie esistenti, destinando ad invariati di tutela ecologica alcune aree piantumate nelle quali si potrà svolgere l'attività di orto urbano normata in precedenza (art. 67). Nell'ambito sono presenti le seguenti attrezzature: a2 asilo nido, allo stato, non in funzione, c10 villa comunale mq. 6.184, il parcheggio a servizio della villa comunale per mq. 2.386, a2 mq. 4.858, a3 mq. 571, d5 mq. 317 e, quale previsione del PUC, dp4 mq. 7.925, di notevole rilievo la zona F6, vero centro di "rammagliatura" tra i nuclei di Pastorano, San Secondino e Pantuliano. Tale area, che comprende al suo interno il parcheggio a servizio della villa comunale, sulla scorta di piano volumetrico orientativo di iniziativa pubblica, privata o mista pubblico – privata è destinata ad accogliere attrezzature di livello superiore e residenze da realizzarsi con meccanismo perequativo assegnando il sessanta per cento alla residenza e il quaranta per cento alle attrezzature. (vedasi art. 115)

Zona 10B1 mq. 20.994 zona residenziale

Sono consentiti incrementi del carico insediativo come da tabelle e norme

Volumetria esistente	volumetria prevista	volumetria complessiva
mc. 32.739	mc. 5.050	mc. 37.789

~~lotto minimo per nuove costruzioni: mq. 500~~ – if = 1,8 mc/mq rapp. cop. max = 3/10 - h max: mt. 10,50 – n. piani fuori terra= 3

Attrezzature necessarie 37.789/100x12= mq.4.534

Dati tratti dal PLC approvato, recepito integralmente dal P.U.C.

Zona 10B2 mq. 53.198 mq zona residenziale

Sono consentiti incrementi del carico insediativo come da tabelle e norme

Volumetria esistente	volumetria prevista	volumetria complessiva
mc. 33.523	mc. 9.036	mc. 42.558

~~lotto minimo per nuove costruzioni: mq. 500~~ – if = 1,8 mc/mq rapp. cop. max = 3/10 - h max: mt. 10,50 – n. piani fuori terra= 3

Attrezzature necessarie

42.558/100x12= mq.-5.107

Dati tratti dal PLC approvato, recepito integralmente dal P.U.C.

Zona 10B3 mq. 16.296 zona residenziale

Sono consentiti incrementi del carico insediativo come da tabelle e norme

Volumetria esistente	volumetria prevista	volumetria complessiva
mc. 24.371	mc. 3.332	mc. 27.703

~~lotto minimo per nuove costruzioni: mq. 500~~ – if = 1,8 mc/mq rapp. cop. max = 3/10 - h max: mt. 10,50 – n. piani fuori terra= 3

Attrezzature necessarie 27.703/100x12= mq.3.324

Dati tratti dal PLC approvato, recepito integralmente dal P.U.C.

“Zona 10B4 mq. 12.736 zona residenziale – sono consentiti incrementi del carico insediativo

**Volumetria esistente
mc. 7.627**

**Volumetria prevista
mc. 7.354**

**Volumetria complessiva
mc.14.981**

~~lotto minimo per nuove costruzioni: mq.700 if=1,2 mc/mq
rapp.cop. max = 2/10 hmax = 7,50 n. piani fuori terra = 2
Attrezzature necessarie 14.981/100 x 12 = mq.1.798~~

Zona 10B5 mq. 7.294 zona residenziale

Sono consentiti incrementi del carico insediativo come da tabelle e norme

Volumetria esistente
mc. 6.069

volumetria prevista
mc.861

volumetria complessiva ~~mc.~~
mc.6.930

~~lotto minimo per nuove costruzioni: mq. 500 – if = 1,8 mc/mq rapp. cop. max = 3/10 - h max:
mt. 10,50 – n. piani fuori terra= 3~~

Attrezzature necessarie **6.930/100 x 12 = mq. 831**

Zona 10B6 mq. 17.261 zona residenziale satura

Non sono consentiti incrementi del carico insediativo

E' ammessa la sostituzione edilizia a parità di volume e di superficie utile

Volumetria esistente volumetria prevista volumetria complessiva

mc. 24.511

mc. 0

mc. 24.511

~~lotto minimo per nuove costruzioni: mq. 500 – if = 1,8 mc/mq rapp. cop. max = 3/10 - h max:
mt. 10,50 – n. piani fuori terra= 3~~

Attrezzature necessarie 24.511/100x12=mq.2.941

Dati tratti dal PLC approvato, recepito integralmente dal P.U.C.

Zona 10B7 mq. 16.921 zona residenziale satura

Non sono consentiti incrementi del carico insediativo

E' ammessa la sostituzione edilizia a parità di volume e di superficie utile

Volumetria esistente

volumetria prevista

volumetria complessiva

mc. 32.883

mc. 0

mc. 32.883

~~lotto minimo per nuove costruzioni: mq. 500 – if = 1,8 mc/mq rapp. cop. max = 3/10 - h max:
mt. 10,50 – n. piani fuori terra= 3~~

Attrezzature necessarie 32.883/100x12=mq.3.945

Dati tratti dal PLC approvato, recepito integralmente dal P.U.C.

Zona 10C1 mq. 12.029 zona residenziale

Intervento urbanistico preventivo (PUA PLC) propedeutico alla richiesta di p.d.c

It max = 0,9 mc/mq; if max = 1,80 mc/mq rapp. cop. max = 0,3/10; Hmax = mt.10,50.

Volumetria consentita mc. 10.826

Attrezzature da reperire all'interno della zona mc 10.826/100x 12 = mq. 1.299

10 E4.1 Invariante di tutela ecologica in ambito urbano – mq. 6.135

Vedasi normativa ambito 7 – art.67

10 E4.2 Invariante di tutela ecologica in ambito urbano – mq. 5.423

Vedasi normativa ambito 7 – art.67

F6 Complesso polifunzionale di attrezzature superiori e residenze mq. 18.989
(vedasi art. 115) attrezzature mq. 7.595

Surplus attrezzature a livello di ambito (esistenti e localizzate dal PUC) mq. 22.241

Art. 71/AMBITO 11

(mq. 151.844, confina a nord con ambiti 12 e 13, a sud con via Matteotti, a est con ambito 3, a ovest con ambito 13)

L'ambito è interamente destinato ad attività sportive e socio – sanitarie di interesse sovracomunale; è consentito realizzare impianti coperti e/o scoperti per lo sport, lo spettacolo, manifestazioni, eventi, ambulatori, case di cura, case per anziani, complessi per la riabilitazione. Apposite sistemazioni del terreno consentiranno la corsa all'aria aperta, la ginnastica, le attività sportive anche con l'uso di biciclette. Da tale ambito originano percorsi ciclopedonali che interessano il territorio collinare.

F5 Complessi polisportivi mq.60.375 (vedasi art. 114)

F7 Attrezzature socio – sanitarie per lo sport e il tempo libero mq. 78.197
(vedasi art. 116)

Art. 72/AMBITO 12

(mq.1.100.727confina a nord con i comuni di Giano Vetusto e Camigliano, a est con Camigliano, a sud con ambiti 2, 3, 11, 13, a ovest con Giano Vetusto).

L'ambito coincide con il territorio collinare del comune. Vi è il vincolo idrogeologico e sussistono alcune criticità evidenziate dal Piano dell'Autorità di bacino del Liri, Garigliano, Volturno. Nell'ambito vi è un'attività di tiro al bersaglio per la quale il PUC consente ampliamenti e adeguamenti così come per l'attività di ristorazione (**c***e **c*1 vedasi art.124**) Tutta l'area dell'ambito 12 è destinata ad attività escursionistiche con il ripristino e/o realizzazione di sentieri e percorsi ciclopedonali da sistemare esclusivamente con opere di ingegneria naturalistica. L'ambito collinare ha caratteri di preminente valore ambientale paesaggistico.

Art. 73/AMBITO 13

(mq. 197.657, periurbano, confina a nord con ambito 12, a sud con via Matteotti, a ovest con il comune di Pignataro Maggiore, a est con ambito 11).

Ha le stesse caratteristiche e peculiarità dell'ambito 12. Vi è la presenza di un esteso oliveto da salvaguardare, oltre che per il valore agronomico produttivo, anche per i valori ambientali paesaggistici.

Zona 13B1 mq. 16.204 zona residenziale

Sono consentiti incrementi del carico insediativo come da tabelle e norme

Volumetria esistente	volumetria prevista	volumetria complessiva
mc. 2.370	mc. 5.732	mc. 4.723

~~lotto minimo per nuove costruzioni: mq. 700~~ – if = 1,2 mc/mq rapp. cop. max = 2/10 - h max: mt. 7,50 – n. piani fuori terra= 2

Attrezzature necessarie

$4.723/100 \times 12 = \text{mq.} 566$

Art. 74/AMBITO 14

(mq. 442.901, periurbano, confina a nord con ambiti 13 e 11, a est con ambiti 8 e 15, a sud con via Latina, a ovest con comune di Pignataro Maggiore)

L'ambito è destinato ad incrementare le volumetrie esistenti, destinando ad invarianti di tutela ecologica ampie aree piantumate nelle quali si potrà svolgere l'attività di orto urbano normata in precedenza (art.67). Nell'ambito non sono presenti attrezzature collettive. Il PUC prevede interventi sulla viabilità per consentire miglior mobilità e accessibilità.

Zona 14B1 mq. 33.640 zona residenziale

Sono consentiti incrementi del carico insediativo come da tabelle e norme

Volumetria esistente	volumetria prevista	volumetria complessiva
mc. 30.041	mc. 6.963	mc. 37.005
lotto minimo per nuove costruzioni: mq. 700 – if = 1,2 mc/mq rapp. cop. max = 2/10 - h max: mt. 7,50 – n. piani fuori terra= 2		

Attrezzature necessarie 37.005/100x12= mq. 4.440

Dati tratti dal PLC approvato, recepito integralmente dal P.U.C.

Zona 14B2 mq. 55.030 zona residenziale

Sono consentiti incrementi del carico insediativo come da tabelle e norme

Volumetria esistente	volumetria prevista	volumetria complessiva
mc. 32.096	mc. 9.826	mc. 41.922
lotto minimo per nuove costruzioni: mq. 700 – if = 1,2 mc/mq rapp. cop. max = 2/10 - h max: mt. 7,50 – n. piani fuori terra= 2		

Attrezzature necessarie

41.922/100x12= mq. 5.030

Zona 14B3 mq. 6.021 zona residenziale

Sono consentiti incrementi del carico insediativo come da tabelle e norme

Volumetria esistente	volumetria prevista	volumetria complessiva
mc. 4.696	mc. 1.325	mc. 6.021
lotto minimo per nuove costruzioni: mq. 700 – if = 1,2 mc/mq rapp. cop. max = 2/10 - h max: mt. 7,50 – n. piani fuori terra= 2		

Attrezzature necessarie 6.021/100x12= mq.722

Zona 14B4 mq. 14.806 zona residenziale

Sono consentiti incrementi del carico insediativo come da tabelle e norme

Volumetria esistente	volumetria prevista	volumetria complessiva
mc. 8.645	mc. 6.161	mc. 14.806

lotto minimo per nuove costruzioni: mq. 700 - if = 1,2 mc/mq rapp. cop. max = 2/10 - h max: mt. 7,50 – n. piani fuori terra= 2

Attrezzature necessarie 14.806/100x12= mq.1.776

Zona D2 mq. 6.515 (vedasi art. 97)

Art. 75/AMBITO 15

(mq. 59.116, confina a sud con ambito 8, a ovest con ambito 14, a est con ambito 9, a nord con ambito 10).

Per la presenza, nell'ambito, della zona centro storico di Pantuliano è prescritta la redazione di PUA pdr esteso all'intero ambito o a porzioni di esso come appresso specificato. Nell'ambito vi è la scuola elementare San Filippo Neri (a4) per 1.500 mq e il centro sportivo Carmine Caricchia (c1) che occupa una superficie di mq. 5.370.

Zona 15 A sup. terr. mq. 55.542 it rilevato 1,43 mc/mq

All'interno di tale zona sono individuate le "emergenze architettoniche da valorizzare" tratte dal Piano di valorizzazione. L'intera zona è assoggettata a PUA con valore e portata di Piano di recupero di iniziativa pubblica, privata o anche pubblico – privato sulla scorta di appositi accordi con controllo pubblico. Potranno essere redatti PUA anche di limitata dimensione purchè non inferiore ad un isolato. Nella ipotesi di PUA esteso all'intera zona/ambito 15 A saranno individuate Unità Minime di Intervento (U.M.I.) anche in tal caso non inferiori ad un isolato.

Volumetria esistente	volumetria prevista	volumetria complessiva
mc. 79.461	mc. 3.852	mc. 83.313

La ulteriore capacità insediativa della zona 15 A è di 7 nuovi alloggi

Attrezzature presenti e previste nell'ambito: a4 mq. 1.512, ap1 mq. 1.304, c4 mq. 535, cp3 mq. 1.403

Dati tratti dal PLC approvato, recepito integralmente dal P.U.C.

Art. 76 AMBITO 16

(mq. 4.725.319, confina a nord con Via Latina, a ovest con Comune di Pignataro Maggiore, a sud con Autostrada A1, a est con comune di Vitulazio).

L'intero ambito è a prevalente valore agronomico produttivo. Un'ampia area è destinata ad ospitare un parco scientifico agricolo – mercato ortofrutticolo per coltivazioni sperimentali, serre, strutture trasparenti sostenute da tralicci cablati (energia motrice e termica, innaffiamento, concimazione, carrelli aerei per la manutenzione), locali per la ristorazione, per la didattica, laboratori di ricerca, ricettività agrituristica, cantine, capannoni per la commercializzazione, stoccaggio, trasformazione dei prodotti. Il parco, nella sua accezione materiale e immateriale, promuove ricerca e sperimentazione, consente al fruitore anche di provenienza esterna di raccogliere e consumare i prodotti agricoli in loco, ovvero di raccogliarli, pesarli, pagarli e portarli via; ha anche carattere ludico-pedagogico per le scolaresche. All'interno dell'area possono essere ospitate fiere e mercati agricoli e zootecnici.

F3 campo di calcio e atletica mq.24.755 (vedasi art. 112)

F4 parco scientifico agricolo – mercato ortofrutticolo mq. 470.850 (vedasi art. 113)

Art. 77/AMBITO 17

(mq. 928.738, confina a nord con l'Autostrada A1, a est con rampe di accesso all'autostrada, a sud con ~~SS. N. 6 Casilina~~ le FF.SS., a ovest con Pignataro Maggiore)

L'ambito ha destinazione produttiva con presenza di manufatti industriali, tra i quali la ex Vavid, classificata D2*.

F2 Area polifunzionale mq. 10.849 (vedasi art. 111)

Zona D mq. 217.900 (vedasi art. 95)

Zona D1 mq. 67.548 (vedasi art. 96)

Zona D2 mq. 43.845 (vedasi art. 97)

Zona D2* mq. 133.193 (vedasi art. 97)

Art. 78/AMBITO 18

(mq. 215.739, confina a nord con ~~SS. N. 6 Casilina~~ le FF.SS., a sud con SS. N. 7 Appia, a ovest con Pignataro Maggiore, a est con incrocio Appia – Casilina).

L'ambito fa parte dell'agglomerato ASI di Caserta.

Art. 79/AMBITO 19

(mq. 269.333, confina a nord con SS. N. 7 Appia, a ovest con ambito 21, a est con Comune di Vitulazio, a sud con ferrovia Roma - Napoli)

Attualmente interessato da numerosi manufatti commerciali e di pubblici esercizi ha residue capacità insediative della stessa natura.

Zona D mq. 269.334 (art.95)

Art. 80/AMBITO 20 mq.237.839

Zona D* mq.237.839 (art.98)

Art. 81/AMBITO 21 mq. 270.951

Zona D* mq.~~237.839~~ 163.853 (art.98)

Zona D mq. 107.098

Art. 82/AMBITO 22 mq. 186.157

Zona D* mq.~~237.839~~ 186.157 (art.98)

Art. 83/AMBITO 23 mq. 386.681

Zona D* mq.~~237.839~~ 386.681(art.98)

Art. 84/AMBITO 24 mq. 227.502

Zona D* mq.~~237.839~~ 227.503(art.98)

Art. 85/AMBITO 25 mq. 519.605

Zona D mq.236.517 (art.95) Zona D1 mq.110.973

I predetti ambiti sono tutti in diversa misura insediati con presenza di manufatti produttivi con carente rete infrastrutturale necessitano, previa redazione di PUA PIP, P.d.c.c. di importanti interventi di riqualificazione, infrastrutturazione propedeutici a completamento e ampliamento degli insediamenti esistenti.

Art. 86/AMBITO 26 mq.2.161.400

(ha prevalentemente valore agronomico produttivo).

Nell'ambito sono, altresì, presenti:

Zona D mq. 237.343 mq (art.95) Zona D1 mq. 35.149 (art.96)

Art. 87/AMBITO 27 mq.1.130.380

ha valore agronomico produttivo con possibilità di recupero, riqualificazione, ampliamento a fini agroturistici delle masserie esistenti. Sono presenti importanti realtà produttive, nonché altre potenziali, di cui la G. M. ha preso atto con apposita delibera.

Zona D mq. 100.012 mq (art.95)

CAPO III

ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Art. 88 Zone residenziali

Sono destinate prevalentemente alla permanenza e/o alla costruzione di abitazioni, ma non escludono le destinazioni ad alberghi, negozi, uffici, piccoli laboratori artigianali, locali di pubblico ritrovo e ad attività connesse con la residenza.

In dette zone sono escluse le industrie, la grande distribuzione commerciale, i macelli, i ricoveri per animali e tutte quelle destinazioni che risultano incompatibili con la tutela dell'igiene pubblica e con le norme sull'inquinamento in genere, ivi compreso l'inquinamento acustico.

In tutte le zone residenziali per le quali é prescritto il Piano Urbanistico Attuativo (PUA), fino all'approvazione di questo, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni, modifiche ed ampliamenti di qualsiasi entità e natura, devono essere osservate le norme, le prescrizioni ed i vincoli previsti per ciascuna zona.

Nelle norme che seguono la tipologia degli interventi ammessi nelle singole zone, è definita ai sensi del D.P.R. 6.6.2001 n. 380.

Art. 89 Zona A. Centro storico

La zona A comprende i nuclei storici di Pastorano, San Secondino, Pantuliano, originari che conservano i caratteri urbanistico - edilizi tradizionali.

Norme valide per l'intera zona A. – Ad integrazione di quanto contenuto nelle schede di ambito.

Le destinazioni d'uso ammesse in Zona A sono le seguenti: residenziale, direzionale, commerciale, turistica, artigianale non rumorosa e non inquinante; il cambio di destinazione e gli interventi edilizi, avvengono con intervento diretto.

Nelle zone A le modalità di intervento devono essere subordinate alle finalità della tutela ambientale, privilegiando la conservazione, quando possibile, oltre che degli elementi costruttivi strutturali (murature, solai, scale, etc) e di quelli di completamento (infissi, intonaci, arredi fissi, pavimentazioni, etc.), delle forme, dei materiali in genere.

Per i singoli edifici, la conservazione avviene prioritariamente attraverso la manutenzione e sostituzione delle parti degradate o mancanti. Solo nei casi in cui la sostituzione sia inevitabile, essa può avvenire con forme, materiali e modalità costruttive contemporanee, evitando il mimetismo e la riproposizione in stile, con forme semplici e disegno armonizzato con il contesto. E' obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni e degli elementi incongrui. E' consentita l'utilizzazione abitativa dei sottotetti nel rispetto della L.R. 28.11.2000 n. 15, purché possiedano i requisiti igienici di abitabilità o possano acquisirli mediante trasformazioni interne che non alterino la sagoma esterna dell'edificio e le facciate.

Il piano del colore deve caratterizzare le cortine edilizie dell'antico insediamento.

In alternativa all'intervento diretto, il Comune e/o i privati interessati possono, nelle forme di legge, ricorrere agli strumenti di cui al Capo I del Titolo IV, per la riqualificazione sistematica di ambiti estesi del Centro storico o per la sua interezza.

Tali strumenti, in aggiunta agli interventi già individuati sui singoli edifici, possono prevedere:

- l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria;
- le opere di arredo urbano in genere;
- per gli edifici **non compresi nel piano di valorizzazione** è consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia "di riconfigurazione" come normata nel successivo § del presente articolo.

Sia nel caso di intervento diretto che nell'ambito degli strumenti di recupero e riqualificazione urbana, i lavori riguardanti edifici soggetti a vincolo di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs 22.1.2004 n. 42), modificato dal D.Lgs n. 62/2008 devono essere preventivamente autorizzati secondo le previste modalità.

Le pavimentazioni delle strade e degli spazi pubblici e l'arredo urbano sono oggetto di una specifica progettazione coordinata che, nel rispetto dei valori ambientali, deve prevedere l'uso di materiali lapidei idonei e tradizionali.

Nelle aree a giardino comprese nella zona A sono vietati:

- la costruzione di volumi con qualsiasi destinazione;
- la costruzione di pertinenze;
- la modifica dell'assetto morfologico e idrogeologico;
- le opere di impermeabilizzazione continue del suolo.
- le pavimentazioni impermeabili che rivestano più del 30% dell'intera superficie.

L'Amministrazione Comunale e gli altri enti competenti possono, con programmi e incentivazioni, favorire la riconversione di edifici in servizi ricettivi, ovvero l'accorpamento di più edifici in complessi turistico - alberghieri nel rispetto delle normative vigenti e delle LL.RR. n. 15/84, n. 17/01 e n. 5/01.

La zona A comprende aree inedificate a tutela degli insediamenti storici nelle quali non è consentita la realizzazione di nuovi volumi. In tali aree sono consentiti gli usi agricoli, le sistemazioni a verde con essenze autoctone, sia pubbliche che private, e i percorsi pedonali con pavimentazioni permeabili.

Ai fini del riuso dei locali terranei per attività commerciali e terziarie, è ammessa la deroga ai relativi limiti minimi di altezza utile.

Al fine di regolare la trasformazione degli spazi interni, abitativi e non, per conservare, riqualificare e valorizzare l'impianto e le caratteristiche architettoniche occorre che:

- gli elementi architettonici e costruttivi, quali la tipologia, i livelli dei solai, la posizione e la forma delle scale, le volte, i soffitti in legno, i decori vanno mantenuti e, ove necessario, restaurati;
- i tramezzi, negli interventi di riarticolazione degli spazi interni, anche se non fino all'intradosso del soffitto, non possono, in nessun caso suddividere ambienti voltati; sono consentite soppalcature, a condizione che non interferiscano con aperture di finestre e balconi e siano da questi arretrate di non meno di mt. 1,50.

In tutte le trasformazioni vanno conservati, restaurati tutti quegli elementi testimonianza e traccia di un impianto più antico.

La zona A dei nuclei di Pastorano, San Secondino, Pantuliano, di cui agli ambiti 1,9,15, che conserva i caratteri urbanistico - edilizi tradizionali; va salvaguardata nella sua tessitura insediativa e nei suoi caratteri storico ambientali mediante Piano urbanistico attuativo – **PUA** - con valore di Piano di Recupero ai sensi della legge 457/78 ovvero di Piano Particolareggiato di Esecuzione ai sensi della legge 1150/42 e della L.R. 14/82, con la precipua finalità di migliorare le condizioni dei residenti mediante un insieme di opere che,

salvaguardando i principali connotati dell'insediamento e la morfologia del tessuto, consentano un miglior utilizzo delle volumetrie, gli adeguamenti tecnologici, la riconversione dei manufatti edilizi per attività compatibili con la residenza. Sono consentiti incrementi volumetrici come da tabelle di ambito, nonché quelli strettamente necessari per l'adeguamento igienico- sanitario.

Fino all'approvazione dello strumento attuativo sono consentiti esclusivamente: gli interventi di manutenzione ordinaria e consolidamento statico e per gli edifici realizzati dopo il 1964 la ristrutturazione edilizia a parità di volume.

Nel rispetto dei parametri edilizi prescritti dagli artt.7, 8 e 9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444, i piani attuativi possono prevedere, tra l'altro:

- i manufatti edilizi da demolire per creare spazi liberi, luoghi di incontro e parcheggi;
- i percorsi pedonali e gli elementi di arredo urbano: pavimentazioni, panchine, cestini, illuminazione, zone verdi.

L'individuazione dei limiti del Piano di Recupero e/o del PPE è oggetto di apposita delibera della Giunta comunale, che può confermare o variare, con motivazione, i limiti delle aree da assoggettare a PUA di cui allo specifico elaborato grafico del presente PUC. Per la loro attuazione devono essere rispettate le superfici minime d'intervento.

Gli interventi previsti dal piano attuativo, con riferimento alle definizioni riportate nel D.P.R. n. 380/2001, devono, in ogni caso, rispettare i caratteri architettonici, decorativi, storici degli edifici, evitando alterazioni costruttive e formali anche connesse all'uso dei materiali.

Per i soli edifici rimaneggiati con alterazione generale e irreversibile dei caratteri tradizionali, per quelli non individuati quali edifici di pregio dai piani di valorizzazione, nonché per quelli realizzati dopo il 1967 è ammessa, mediante intervento diretto, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia "di riconfigurazione"

Detto intervento, oltre alla trasformazione strutturale, comporta un ridisegno delle facciate tale da garantire l'ambientazione dell'edificio nel contesto storico-ambientale: le facciate, anche se di disegno contemporaneo, devono rispettare i ritmi e i valori chiaroscurali dell'edilizia tradizionale. Pertanto non sono ammessi:

- i balconi continui e/o sporgenti dal filo delle facciate oltre cm 80;
- gli infissi montati a raso, che devono invece essere arretrati di almeno cm 10 rispetto al filo delle modanature del vano;
- gli sporti dei cornicioni maggiori di 1/20 dell'altezza della facciata misurata alla linea di gronda.

Per quanto attiene ai materiali e alle tecniche costruttive vanno rispettate le norme prestazionali riportate nel RUEC.

Art. 90 Zona B. Saturata

La zona B è da considerare saturata per la edilizia residenziale per l'elevata densità territoriale riscontrata in fase di analisi, pertanto essa non è ulteriormente edificabile. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenze, commercio, servizi alle famiglie e alle imprese, studi professionali, cliniche, centri diagnostici e assistenziali pubblici e privati, credito e assicurazioni, ristorazione e bar. Servizi pubblici di standard.

Sono consentiti sugli edifici esistenti, mediante intervento diretto: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e sostituzione edilizia, intesa come demolizione e ricostruzione, a parità di volume e di superficie lorda; mediante piani e/o programmi di

recupero e riqualificazione che prevedano il riallineamento e il livellamento altimetrico: ristrutturazione urbanistica nel rispetto dei profili regolatori.

E' consentita la demolizione per creare spazi liberi, sia pubblici che privati, anche per attività collettive.

Sia gli interventi diretti che le prescrizioni dei Piani di Recupero e di riqualificazione devono garantire la conservazione sia degli edifici tradizionali che degli orti e giardini urbani.

Art. 91 Ulteriori prescrizioni e uso delle superfici fondiarie scoperte nelle zone B

Per i lotti edificati nelle zone B le superfici fondiarie esterne al sedime dei corpi di fabbrica devono essere destinate a verde privato (VP) e a parcheggio privato (PP), assicurando una superficie permeabile non inferiore al 15% della superficie libera di ciascun lotto. Le sigle VP e PP riportate sugli elaborati di zonizzazione nel rapporto 1:2.000 indicano la predetta prescrizione per tutti gli appezzamenti di terreno compresi nell'ambito della zona omogenea indipendentemente dalla posizione delle sigle innanzi riportate sul supporto cartografico.

Le superfici inedificate nelle zone B possono essere destinate ai seguenti usi: sistemazioni a verde e percorsi pedonali; campi per il gioco all'aperto; parcheggi privati e/o di uso pubblico. Tutte le superfici di cui ai commi precedenti devono essere idoneamente e totalmente sistemate e attrezzate per il convogliamento delle acque piovane nella rete fognaria.

Al fine di mitigare l'impatto visivo, di migliorare l'ambientamento nel contesto paesistico e di ripristinare anche parzialmente la permeabilità dei terreni, gli spazi liberi devono essere piantumati con essenze autoctone idonee; dove possibile, i muri di contenimento devono essere schermati con essenze di medio e alto fusto.

Il presente PUC non differenzia le zone B con l'apposizione di pedici (non prevede, quindi, zona B1, zona B2, B3,...), ma, nei vari ambiti individua ZTO del tipo B con indice di fabbricabilità differenziato e altri parametri tabellati sia nelle presenti norme, sia negli elaborati grafici prescrittivi. Gli indici fondiari prescritti sono stati valutati in funzione delle superfici libere nell'ambito e del carico insediativo previsto per l'ambito stesso. Il numero che precede la lettera B è quello del relativo ambito di appartenenza, il numero che segue (pedice) indica il numero progressivo di zone B che il PUC ha previsto in quel determinato ambito.

Il PUC individua quale zona B anche alcune aree nelle quali non risultano rispettati "in toto" i requisiti di tali zone come da D.M. 02.04.1968 n. 1444, perché trattasi di parti di territorio in cui è presente, in maniera rilevante, l'urbanizzazione primaria e, in parte, anche la secondaria.

CARENZE STANDARDS

Gli standards saranno previsti e realizzati conformemente al dimensionamento del P.U.C., con le modalità e gli oneri previsti dal Piano Triennale delle OO.PP. La monetizzazione delle aree non cedute, sarà effettuata come per legge.

Art. 92 Zone di espansione urbana

Sono le zone di espansione residenziale e comprendono le destinazioni d'uso normalmente connesse alla residenzialità.

In dette zone il piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo, ove previsto nelle schede degli ambiti di cui ai precedenti articoli dal n. 61 al n. 87, di iniziativa pubblica o privata. Il rilascio del permesso di costruire e l'edificazione dei singoli lotti sono subordinati all'approvazione preventiva dei piani attuativi (Pua) con valore di Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 18.4.1962 n. 167, Piani particolareggiati e Piani di Lottizzazione Convenzionata estesi ad una superficie minima o all'intera zona omogenea. Il presente PUC, nei vari ambiti urbanizzati e urbanizzabili individua ZTO del tipo C. Il numero che precede la lettera C è quello dell'ambito in cui la zona è inserita. Tutte le zone C del PUC di Pastorano hanno il medesimo indice territoriale e il medesimo indice fondiario, nonché uguali altri parametri riportati nelle tabelle, negli elaborati grafici prescrittivi e nelle schede di ambito. Come per le zone B, il numero che segue la lettera C (pedice) rappresenta in progressione le ZTO del tipo C previste nel singolo ambito.

ZONA C: it= 0,9mc/mq; if = 1,8 mc/mq; rapp. cop. max = 0,3/10; Hmax = mt.10,50.

In ogni PUA PLC o PPE la volumetria realizzabile è fornita dal prodotto tra la Superficie territoriale della zona (St) e l'indice territoriale (it). Tale prodotto diviso per 400 mc.(dimensione media alloggio tipo indicata dal PTCP) fornisce il carico insediativo della zona espresso in alloggi realizzabili. Ai fini della realizzazione degli standards urbanistici si assume che ad ogni abitante corrispondono 100 mc di volumetria. Il computo degli standards per ogni singolo PUA PLC sarà dato dal prodotto del numero degli abitanti per 12 mq./ abitante insediato o da insediare per l'urbanizzazione primaria e secondaria del nuovo quartiere. (istruzione 4mq/ab, interesse generale 2mq/ab, verde attrezzato 4mq/ab, parcheggi 2mq/ab). Il quantum di standards espresso in mq sarà ripartito, di norma, ai sensi dell'art 3 del DM. 02.04.1968 n. 1444, ma sostanzialmente, (salvo diversi accordi con l'Amministrazione Comunale) sarà riservato per realizzare il verde attrezzato (4,0 mq/ab) e parcheggi (2 mq/ab) ma potrà, in parte, essere monetizzato per consentire all'A.C. di realizzare in area esterna al PUA-PLC attrezzature di idonea superficie.

L'intervento urbanistico preventivo, prescritto per tutte le ZTO del tipo C, deve riguardare o l'intera superficie della zona o una superficie minima di mq. 5.000, ottenuta con preventivo frazionamento dell'area che non deve generare superfici di risulta, sulle quali, ai sensi delle presenti norme, sarebbe inibita la edificazione.

Art. 93 Zona C. Espansione urbana di iniziativa pubblica

Il PUC non individua specifiche zone per l'attuazione dei programmi di edilizia sociale, ma l'unicità degli indici e degli altri parametri edilizi per tutte le zone C consente all'Amministrazione Comunale di scegliere:

- la realizzazione dell'edilizia pubblica su aree soggette al Piano di zona di cui alla legge n.167/62 e s.m.i. con necessità di espropriare, riservando gli interventi costruttivi ai soggetti classici che ne hanno titolo;
- L'adozione di programmi di edilizia sociale da attuarsi su aree classificate C, col vantaggio di maggior integrazione sociale tra gli occupanti dei nuovi alloggi e di soluzioni urbanistiche ed edilizie unitarie nei singoli ambiti previsti dal PUC, che potrebbero essere, tutti o in parte, destinati ad assorbire quote di edilizia sociale.

- L'aliquota pari al 30% da destinare all'edilizia sociale va reperita nelle zone C.

Il PUC intende superare la distinzione tra edilizia privata ed edilizia residenziale pubblica, la prima da attuarsi mediante PUA con valore di Piano di Lottizzazione Convenzionata (PLC), l'altra con PUA con valore di Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), lasciando tale scelta all'Amministrazione nell'ambito dell'attuazione del piano mediante eventuali accordi pubblico – privati anche con le categorie e con soggetti che si occupano, istituzionalmente, dell'edilizia sociale o mediante l'azione di operatori indipendenti secondo le regole di enti e soggetti che operano senza fini di lucro.

Art. 94 Ulteriori norme per la zona C

Le distanze dalle strade e tra i fabbricati sono stabilite dai piani attuativi nel rispetto dei minimi stabiliti dall'art. 9, punto 3, del D.I. 2.4.1968 n. 1444 e dal Codice della Strada. Gli eventuali edifici preesistenti nelle singole zone C interessate dai Pua vanno computati nel volume massimo ammissibile determinato applicando l'indice di fabbricabilità territoriale (It). Per tali edifici è ammessa la ristrutturazione edilizia a parità di volume e/o l'incremento volumetrico fino al conseguimento dei parametri massimi prescritti per le singole zone. Le superfici delle attrezzature pubbliche per standards devono essere accorpate per estensioni unitarie di almeno 300 mq.

La ripartizione della superficie complessiva tra le diverse tipologie di attrezzature pubbliche va operata per ciascun Pua nel virtuale rispetto di quella generale di normativa ai soli fini della determinazione degli oneri di convenzione. E' comunque fatta salva la facoltà dell'Amministrazione comunale di variare, in fase esecutiva e sempre nell'ambito di quelle pubbliche, alcune delle destinazioni di standard

Impianti di distribuzione carburanti.

Nelle Zone omogenee A e B non è consentita l'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti né l'ampliamento o la ristrutturazione di quelli esistenti. Questi ultimi devono essere trasferiti in conformità alla L.R. Campania 29.6.1994 n. 27 modificata dalla L.R. Campania 29.3.1997 n. 10.

Art. 95. Zona D. Industriale, artigianale e commerciale. Produzione di beni e servizi. Esistente.

Comprende le aree utilizzate dagli impianti per le attività esistenti elencate nella denominazione.

Gli edifici e le attività che in essi si svolgono devono essere adeguati alle vigenti normative statali, regionali e comunali contro l'inquinamento. Non è consentito lo smaltimento di sostanze gassose, liquide e solide senza i preventivi trattamenti prescritti dalle suddette normative.

~~E' consentito l'adeguamento tecnologico degli impianti anche connesso all'ammodernamento del processo produttivo, ovvero alla sua sostituzione con altro ammissibile secondo i precedenti commi, mediante l'incremento volumetrico massimo del 20%. Detto incremento può essere concesso una volta sola e a condizione che esso venga realizzato senza superare il rapporto di copertura fondiario massimo di 0,50 mq/mq, previsto dall'art. 1 della L.R. Campania 27.4.1998 n. 7.~~

E' consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia con possibilità di incremento delle superfici utili all'interno dei volumi esistenti o, anche, sostituzioni edilizie compatibili a parità di volume e superficie coperta regolarmente assentiti.

Destinazioni compatibili: industria, artigianato, commercio, pubblici esercizi, alberghi, strutture di accoglienza, strutture del settore terziario in genere.

Nei singoli complessi sono escluse le residenze, ad eccezione, di un alloggio di volumetria non superiore a mc 400 v x p, riservato al gestore o al personale di custodia, in conformità alla lett. f) dell'art. 2 della L.R. Campania 6.5.1975 n. 26. Sono obbligatorie la dotazione di aree pubbliche in conformità all'art. 5 punto 1) del D.I. n. 1444/68 e la realizzazione di parcheggi interni in lotti nella misura di mq 0,5 per ogni mq di superficie coperta.

Ove il valore di Rc sia inferiore a 0,50 mq/mq, le eventuali superfici libere eccedenti la quantità da asservire ai volumi esistenti per conseguire il detto valore di Rcf possono essere utilizzate ~~per una sola volta~~ applicando i seguenti parametri:

H max = mt. 12,00 – RC max 0.50 mq/mq.

Strumento di attuazione: Permesso di Costruire

~~Le zone attualmente agricole vincolate per gli insediamenti industriali conservano a tutti gli effetti i caratteri della zona agricola fino alla redazione dei prescritti PUA, degli eventuali interventi diretti o alla installazione degli impianti.~~

Zona D satura

La zona D è da considerare satura per l'elevata densità territoriale (**con Rcf => 0,50 mq/mq**) riscontrata in fase di analisi, pertanto essa non è ulteriormente edificabile. **La zona D è definita satura quando il Rc è uguale o superiore al valore di 0,50mq/mq.**

Sono consentiti sugli edifici esistenti, mediante intervento diretto: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e sostituzione edilizia, intesa come demolizione e ricostruzione, a parità di superficie coperta; mediante piani e/o programmi di recupero e riqualificazione che prevedano il riallineamento e il livellamento altimetrico: ristrutturazione urbanistica nel rispetto dei profili regolatori.

E' consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia con possibilità di incremento delle superfici utili all'interno dei volumi esistenti o, anche, sostituzioni edilizie compatibili a parità di volume e superficie coperta regolarmente assentiti.

E' consentita la demolizione per creare spazi liberi, sia pubblici che privati, anche per attività collettive.

Art. 96. Zona D1. Industriale, artigianale e commerciale. Produzione di beni e servizi. Di progetto

La zona è destinata esclusivamente agli edifici e alle attrezzature per attività industriali, artigianali e commerciali (produzione di beni e servizi), **pubblici esercizi, alberghi, strutture di accoglienza, strutture del settore terziario in genere.**

E' consentita l'installazione di uffici, laboratori, magazzini, depositi, rimesse, attrezzature sociali al servizio degli addetti e connessi all'attività produttiva, nonché, per ciascun complesso, l'edificazione di un alloggio di volumetria non superiore a mc 400 v x p, riservato al gestore o al personale di custodia, in conformità alla lett. f) dell'art. 2 della L.R. Campania 6.5.1975 n. 26.

Sono vietati gli insediamenti per attività nocive di qualsiasi genere e natura e non sono consentiti scarichi fognari senza preventiva depurazione secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'ASL competente per territorio in relazione alla natura delle acque stesse, tenuto conto della legislazione vigente e dei regolamenti igienico - sanitari.

Il Piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo, **ove trattasi di realizzare una pluralità di edifici**, di iniziativa (**vedasi art. 99**) (Pua con valore di Piano per Insediamenti Produttivi), esteso ad una superficie minima di intervento di 20.000 mq, con un rapporto di copertura fondiario massimo di 0,50 mq/mq e H max = mt. **12,00**.

Almeno il 60% della superficie scoperta deve essere sistemato con materiali drenanti in modo da garantire la permeabilità del suolo.

Lungo le strade è obbligatoria la piantumazione di siepi continue ed essenze vegetali di medio e alto fusto.

Sono obbligatorie la dotazione di aree pubbliche in conformità all'art. 5 punto 1) del D.I. n. 1444/68 e la realizzazione di parcheggi interni in lotti nella misura di mq 0,5 per ogni mq di superficie coperta, nonchè l'ulteriore dotazione di spazi pubblici (escluse le sedi viarie):

- di almeno mq 80 per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici destinati al commercio al dettaglio, di cui almeno la metà destinata a parcheggi;
- di almeno 150 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento per la grande distribuzione commerciale.

Nelle more dell'approvazione del P.I.P. l'area ha destinazione agricola.

Le zone attualmente agricole vincolate per gli insediamenti industriali conservano a tutti gli effetti i caratteri della zona agricola fino alla redazione dei prescritti PUA, degli eventuali interventi diretti o alla installazione degli impianti.

Nelle more di approvazione dei PUA PIP delle dimensioni innanzi indicate sono consentite sui manufatti e sulle aree interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di adeguamento igienico funzionale e tecnologico con incremento volumetrico in misura non superiore al venti per cento dell'esistente.

E' consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia con possibilità di incremento delle superfici utili all'interno dei volumi esistenti o, anche, sostituzioni edilizie compatibili a parità di volume e superficie coperta regolarmente assentiti.

Strumenti esecutivi: PUA del tipo P.I.P. e/o P.E.C.

Art. 97. Zona D₂. Produzione di beni e servizi. Di progetto.

E' destinata all'artigianato di servizio, alle produzioni e ai servizi tecnologicamente avanzati, ai laboratori per la ricerca applicata, allo sviluppo delle imprese e alla formazione, alla realizzazione di pubblici esercizi, distributori di carburanti, chioschi, edicole.

Il PUC, per tali realizzazioni, destina aree a monte e a valle della Via Latina, due aree latitanti la SP Stradella e altre nelle aree fortemente infrastrutturale dell'A1, SS.n.7 e SS. n. 6. Strumento attuativo è il PUA PIP, **ove trattasi di realizzare una pluralità di edifici**, di iniziativa (**vedasi art. 99**) esteso ad un'area non inferiore a 10.000 mq.

Fino all'attuazione del PUA PIP le aree hanno classificazione agricola zona E. Sono prescritti i seguenti indici e parametri:

Rc = mq/mq 0,40; H max = mt 8,00; Dc = 0,5 H; Ds = H.

E' ammessa l'edificazione in aderenza sul confine.

In relazione all'intera superficie territoriale della zona è obbligatoria la dotazione di aree pubbliche in conformità all'art. 5 punto 1) del D.I. n. 1444/68, mentre all'interno di ciascun lotto è obbligatoria la dotazione di aree per manovra e parcheggi nella misura del 30% della Sf. La superficie scoperta interna ai singoli lotti non adibita a parcheggio deve essere sistemata a verde con siepi ed essenze di medio e/o alto fusto secondo previsioni comprese nel progetto redatto per l'autorizzazione dei lavori di costruzione dei singoli impianti. Almeno il 60% della superficie scoperta deve essere sistemato con materiali drenanti in modo da garantire la permeabilità del suolo. Lungo le strade è obbligatoria la piantumazione di siepi continue ed essenze vegetali di medio e alto fusto. Nei singoli impianti sono escluse le residenze, ad eccezione di un alloggio di superficie utile netta non superiore a mq 90, riservato al gestore o al personale di custodia, in conformità alla lett. f) dell'art. 2 della L.R. Campania 6.5.1975 n. 26.

Nelle more di approvazione del PUA PIP delle dimensioni innanzi indicate sono consentite sui manufatti e sulle aree interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di adeguamento igienico funzionale e tecnologico con incremento volumetrico in misura non superiore al venti per cento dell'esistente.

E' consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia con possibilità di incremento delle superfici utili all'interno dei volumi esistenti o, anche, sostituzioni edilizie compatibili a parità di volume e superficie coperta regolarmente assentiti.

Le zone attualmente agricole vincolate per gli insediamenti industriali conservano a tutti gli effetti i caratteri della zona agricola fino alla redazione dei prescritti PUA, degli eventuali interventi diretti o alla installazione degli impianti.

Strumenti esecutivi: PUA del tipo P.I.P.

Zona D2* destinata ad insediamenti produttivi di tipo speciale La zona è quella dello stabilimento industriale ex Vavid. Le destinazioni compatibili sono:

- fiere e mercati;
- attività di tipo manifatturiero industriali e artigianali;
- complessi e strutture congressuali;

- attività per il tempo libero: sport, gioco, palestre, discoteche, sale per il teatro e il cinema, laboratori di scenotecnica, aree attrezzate per manifestazione ed eventi;

- pubblici esercizi;
- foresteria e residenze per il personale;
- parcheggi pubblici;
- verde pubblico attrezzato.

Nell'ambito dei volumi esistenti possono essere allocate attività compatibili con le destinazioni di zona. Nulla osta allo svolgimento delle attività e rifunionalizzazioni della volumetria esistente senza far ricorso ad intervento urbanistico preventivo.

In caso di demolizione delle volumetrie esistenti e riarticolazione planovolumetrica dell'intera e/o parte della zona D2* è prescritto intervento urbanistico preventivo applicando i parametri della zona D1(art. 96 NTA) rapporto di copertura massimo 0,50 mq/mq, altezza 12 mt., ferma restando, per gli altri aspetti, la disciplina della zona D2*.

L'attuazione degli interventi è disciplinata in conformità all'art. 27 della L.R. n. 16/2004-
(vedasi art. 99) –

Il Pua e/o i Pua dovranno prevedere, di massima, la seguente ripartizione della volumetria realizzabile :

- fiere e mercati il 35%;
- attività di tipo manifatturiero il 20%;
- complessi e strutture congressuali il 15%
- attività per il tempo libero: sport, gioco, palestre, discoteche, sale per il teatro e il

- cinema, laboratori di scenotecnica, aree attrezzate per manifestazione ed eventi il 15%;
- pubblici esercizi il 10%
- foresteria e residenze per il personale il 5%

Per quanto attiene alle destinazioni e alle percentuali sopra riportate, le stesse sono da considerarsi indicative e non prescrittive.

Non meno del 15% della superficie scoperta non interessata da viabilità e manufatti edilizi deve essere destinata a parcheggio alberato e verde pubblico; l'indice di piantumazione non dovrà essere inferiore a 200 alberi di medio ed alto fusto per ettaro.

Art. 98 Zona D* Piano di riqualificazione e completamento della zona industriale esistente (Ambiti 20, 21, 22, 23, 24)

Il PUC, con apposita simbologia grafica, individua l'area destinata alla redazione del Piano di riqualificazione e completamento della zona industriale esistente a valle della S.S. n. 7 Appia. Il Piano di iniziativa pubblica, privata e/o pubblico – privata **(vedasi art.99)** ha la finalità di infrastrutturare e attrezzare la zona in termini di viabilità, parcheggi, verde attrezzato, servizi sociali, sottoservizi,... Il Comune, previa consultazione degli operatori dell'area, predispone un piano volumetrico dell'intera area fornendo, oltre l'assetto spaziale, indicazioni di massima delle quantità e qualità delle infrastrutture e attrezzature da realizzare. Il piano volumetrico è approvato con specifica delibera consiliare. La delibera di approvazione del piano volumetrico e gli atti costituenti lo stesso sono messi in pubblicazione per trenta giorni nel corso dei quali possono essere proposte opposizioni, osservazioni, suggerimenti. La successiva delibera consiliare di esame, accoglimento o rigetto delle osservazioni definisce l'assetto dell'area (una sorta di master plan) cui dovranno attenersi i singoli operatori.

Ogni intervento di ampliamento, completamento , **ove trattasi di realizzare una pluralità di edifici**, dovrà essere conforme a PUA PIP, di iniziativa privata e controllo pubblico, per superfici non inferiori a mq. 30.000. **Destinazioni compatibili: industria, artigianato, commercio, pubblici esercizi, alberghi, strutture di accoglienza, strutture del settore**

terziario in genere. Nelle more di approvazione del piano volumetrico e dei PUA PIP delle dimensioni innanzi indicate sono consentite sui manufatti e sulle aree ~~sole~~ interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di adeguamento igienico funzionale e tecnologico con incremento volumetrico in misura non superiore al venti per cento dell'esistente.

E' consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia con possibilità di incremento delle superfici utili all'interno dei volumi esistenti o, anche, sostituzioni edilizie compatibili a parità di volume e superficie coperta regolarmente assentiti. Le zone attualmente agricole vincolate per gli insediamenti industriali conservano a tutti gli effetti i caratteri della zona agricola fino alla redazione dei prescritto P.U.A., degli eventuali interventi diretti o alla installazione degli impianti.

Art. 99 Attuazione degli interventi nelle Zone produttive, D1, D2, D*, D2*

L'attuazione del P.I.P., oltre che a totale carico del Comune, può avvenire, previa procedura di evidenza pubblica, mediante concessione a soggetti privati e/o a capitale misto pubblico/privato, a Società di Trasformazione Urbana o con diversa ragione sociale, ovvero mediante finanza di progetto.

Il concessionario aggiudicatario realizza le opere di urbanizzazione e cede le superfici fondiari ai richiedenti previa convenzione con il Comune nella quale sono stabiliti i prezzi e i canoni da applicare per le cessioni nonché gli oneri delle rispettive parti.

Si richiama integralmente l'art. 27 della L.R. n. 16/2004 e s.m.i.:

1.1 Pua sono redatti, in ordine prioritario:

- a) dal comune;*
- b) dalle società di trasformazione urbana di cui all'art. 36;*
- c) dai proprietari, con oneri a proprio carico, nei casi previsti dalla normativa vigente, o nei casi in cui, essendo prevista la redazione dei Pua da parte del comune, questi non vi provvede nei termini definiti dagli atti di programmazione degli interventi, purchè il piano attuativo non sia subordinato alla necessità di acquisire immobili da parte dell'amministrazione comunale. La proposta di Pua deve essere formulata dai proprietari degli immobili rappresentanti il cinquantuno per cento del complessivo valore imponibile dell'area interessata dagli interventi, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili. Se in tale area sono inclusi immobili per i quali non risulta accertato il valore dell'imponibile relativo alla imposta comunale sugli immobili, lo stesso è determinato dall'ufficio tecnico comunale entro trenta giorni dalla formulazione della richiesta da parte degli interessati, sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe.*
- d) dal comune, se i privati, tenuti alla redazione del Pua a propria cura e spese, non presentano le relative proposte definite dagli atti di programmazione degli interventi nei termini da queste previsti. In tal caso il comune ha diritto di rivalsa per le spese sostenute nei confronti dei proprietari inadempienti. Resta a cura del comune la redazione del Pua se la stessa amministrazione respinge le proposte di pianificazione attuativa avanzate dai proprietari.*

2. Il Pua è adottato dalla Giunta comunale.

3. Abrogato

4. Abrogato

5. Abrogato

6. Abrogato

7. Se il Pua comporta la modifica degli atti di programmazione degli interventi, il Piano adottato è rimesso al Consiglio Comunale per l'approvazione.

Gli interventi per il recupero, mediante ristrutturazione, con abbattimento e ricostruzione di volumi edilizi preesistenti, ubicati nell'ambito di complessi industriali e produttivi dismessi, da effettuarsi in aree territoriali che sono sottoposte a vincoli derivanti da norme nazionali e regionali, ed in particolare, anche a vincoli di natura ambientale e paesaggistica, sono autorizzabili da parte dei comuni subordinatamente all'acquisizione dei preventivi pareri favorevoli da richiedersi ai competenti organismi in base a quanto previsto dalle vigenti norme che impongono tali vincoli." (L.R. n. 16/2014).

La delimitazione operata dal PUC per le singole ZTO per le sottozone D1, D* e D2) prescinde dal regime di proprietà dei manufatti e delle aree comprese in dette delimitazioni. Se nell'ambito di dette zone, si vuole realizzare più di un edificio è necessario il preventivo ricorso al PUA PIP al fine di ripartire la zona in lotti e di provvedere alla realizzazione, previa convenzione, delle infrastrutture e attrezzature collettive. Qualora, invece, con riferimento all'intera estensione delle zone D1,D* e D2 (non al singolo appezzamento di proprietà) si voglia realizzare un solo edificio si può procedere con intervento diretto provvedendo all'asservimento dell'intera superficie delle predette zone e contestualmente alla dotazione di infrastrutture e attrezzature collettive.

CAPO V. ZONE AGRICOLE

Art.100 Ambito del territorio rurale e aperto

L'ambito extraurbano del territorio di Pastorano è articolato in cinque zone classificate dal PUC **zone E, E1, E2, E3, E4.**

Ai sensi dell'art. 37 delle NTA del PTCP l'edificabilità del territorio rurale e aperto comprende:

- manufatti a uso abitativo per gli addetti all'agricoltura;
- annessi agricoli;
- annessi relativi alle attività agrituristiche e agricole multifunzionali

ed è consentita esclusivamente ad imprenditori agricoli professionali definiti dal decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 "Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura".

Art. 101 Zona E. Agricola ordinaria a preminente valore agronomico produttivo

E' destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con l'agricoltura e della zootecnia. Tale zona interessa il territorio del comune di Pastorano compreso tra la Via Latina e l'Autostrada A1, nonché la parte a valle dell'A1 non destinata a zona produttiva industriale – artigianale – commerciale.

E' rappresentata, senza alcuna retinatura e/o con la evidenziazione delle principali colture tratte dalla carta dell'uso agricolo, sugli elaborati prescrittivi di progetto. Il PUC, in accordo con l'art. 41 delle norme del PTCP *persegue l'obiettivo di conservare e rafforzare la capacità produttiva.* Il PUC recepisce integralmente la norma art. 41 PTCP, per cui l'edificazione di ogni unità abitativa è consentita con gli indici di utilizzazione fondiaria riportati in tabella

Qualità di coltura	Indice di utilizzazione Fondiaria (mq/ha)
Colture ortofloricole protette	160,0
Colture orticole di pieno campo, tabacco	53,3
Frutteti	40,0
Vigneti	32,0
Oliveti	26,7
Castagneti da frutto	22,9
Mais	20,0
Cereali	16,0
Bosco, pascolo, pascolo cespugliato e arborato	5,3

In tale zona sono consentite abitazioni rurali e annessi agricoli quali serre, stalle, silos, magazzini, depositi e locali per la conservazione e la lavorazione artigianale dei prodotti agricoli.

H max delle costruzione = 7,50 ml N piani fuori terra = 2

Indice di fabbricabilità fondiario per la realizzazione di annessi agricoli, ove consentiti, pari a 0,05 mc/mq.

E' consentita la destinazione di parte dei locali produttivi artigianali alla commercializzazione dei prodotti.

Il Piano si attua a mezzo di intervento diretto previo rilascio di permesso di costruire.

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo professionale è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, il vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

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

Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo Comune.

Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori restano vincolate alla inedificabilità e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Non sono ammessi, se non per motivate e indifferibili esigenze, gli interventi che modifichino gli elementi peculiari del paesaggio agrario, quali il deposito anche temporaneo di materiali di risulta, inerti, materiali da costruzione e rifiuti di qualsiasi genere.

E' vietato il tombamento dei tratti a cielo aperto dei canali e dei fossi, mentre per i tratti tombati è sempre ammesso il ripristino della sistemazione a cielo aperto.

La distanza dal ciglio delle strade per la messa a dimora di alberi non deve essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza ad avvenuto completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 metri. E' obbligatorio il rispetto del sesto di impianto delle singole specie impiegate.

La distanza dal ciglio delle strade per l' impianto laterale di siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore a 1 metro sul terreno, non deve essere inferiore a 1 metro. Per le siepi vive o per le piantagioni che superano il metro di altezza sul terreno, la distanza dal ciglio delle strade non deve essere inferiore a 3 metri.

Gli edifici rurali tradizionali devono essere sottoposti a manutenzione ordinaria e straordinaria e a risanamento conservativo.

Art.102 Zona E1 agricola a preminente valore paesaggistico – ambientale

La parte nord del territorio di Pastorano collinare e pedecollinare coincide sostanzialmente con la perimetrazione degli ambiti 12 e 13 del PUC. In tale zona, ad eccezione della zona F7, dell'area del tiro a volo individuata con la sigla c*, dell'area del ristorante "Trapezio" individuata con la sigla c*1 e delle aree con la sigla E3 sono vietate le nuove costruzioni e/o ampliamenti di manufatti edilizi esistenti.

In sintonia con l'art. 19 delle NTA del PTCP, la coltivazione e gestione della risorsa deve essere condotta in modo da assicurare la difesa idrogeologica e la salvaguardia del patrimonio idrico.

Sono consentite opere realizzate su progetto, previo parere del Corpo Forestale dello stato e della Autorità di bacino tese al rimboschimento, nonché per allestire sentieri, aree di sosta anche attrezzate per pic nic, facendo, esclusivamente, ricorso a tecniche della ingegneria naturalistica.

Il PUC, in accordo con l'art. 40 delle norme del PTCP *persegue l'obiettivo di preservare sia la capacità produttiva, sia di zona cuscinetto rispetto alle aree a maggiore naturalità*. La coltura prevalente in tale zona è l'oliveto.

Art. 103 Zona E2 Agricola periurbana a tutela

E' costituita dalle aree agricole di cintura del centro edificato o prossime a manufatti con forte impatto ambientale ed è finalizzata alla conservazione di fasce e di corridoi di protezione a garanzia dei residui equilibri ecosistemici.

Sono consentiti interventi di edilizia residenziale con incremento della volumetria non superiore al 20% di quella esistente per ampliamenti, sistemazioni igienico – funzionali.

H max delle costruzione = 7,50 ml N piani fuori tetta = 2

E' vietata l'edificazione ex novo di case coloniche. Sono ammesse le opere per la salvaguardia idrogeologica.

Sono ammessi esclusivamente, oltre alle trasformazioni previste dalle disposizioni generali per la zona E i seguenti interventi:

- la coltivazione ordinaria del suolo;
- la manutenzione e il ripristino di recinzioni; la realizzazione di nuove recinzioni, con esclusione di quelle in cemento, anche con cancellate che devono garantire la trasparenza;
- la ristrutturazione degli edifici funzionali all' esercizio dell' attività agricola;
- la costruzione di depositi e ricoveri per attrezzi con $if_{max} = 0,025 mc/mq$.

Sono consentiti gli interventi atti a garantire la conservazione, il ripristino e la valorizzazione:

- delle colture tradizionali nonché delle forme tradizionali di integrazione produttiva tra colture;
- degli assetti poderali;
- dell' assetto della viabilità podereale e interpodereale;
- delle tracce e dei segni sul territorio che testimonino precedenti assetti morfologici e proprietari;
- degli esemplari arborei singoli, in filari o in gruppi, appartenenti alle specie autoctone o tradizionali;
- delle recinzioni o delimitazioni nonché delle opere di protezione dei terreni, dei marginamenti e simili realizzati in forme e con materiali tradizionali.

Gli eventuali incolti per i quali non dovessero verificarsi le condizioni di coltivabilità possono essere sistemati a verde anche con essenze di alto fusto nel rispetto della pedologia locale e dotati di eventuali percorsi pedonali nell' ambito di più generali programmi di riqualificazione finanziabili a mezzo delle disponibilità regionali e comunitarie.

I manufatti esistenti possono essere sottoposti a manutenzione ordinaria, straordinaria e a ristrutturazione edilizia.

Art. 104 Zona agricola E3 dei nuclei

Il PUC individua nell'ambito del territorio agricolo la zona E3 costituita da nuclei di case coloniche, annessi agricoli, per i quali, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo sono consentiti ampliamenti della volumetria non superiori al 20% di quella esistente finalizzati a sistemazioni igienico – funzionali.

H max delle costruzione = 7,50 ml N piani fuori terra = 2

Art.105 Zona E4: invariante di tutela ecologica interessa diversi ambiti urbani

E' vocata a preservare il valore ecologico delle ampie aree agricole intercluse nel tessuto insediativo di Pastorano. La funzione produttiva di tali aree consente una modesta edificazione a servizio delle attività agricole di produzione, conservazione, trasformazione, commercializzazione dei prodotti agricoli. La normativa di tale zona è riportata nella disciplina degli ambiti in cui è presente.

Art. 106 Rete idrografica e canali

Comprende le incisioni naturali del terreno con fasce di profondità variabile sui due lati. E' vietata qualsiasi edificazione o altra opera che comporti impermeabilizzazione del suolo. Sono ammessi i soli interventi a salvaguardia del rischio di alluvioni in conformità alle prescrizioni del vigente Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico.

Sono obbligatori gli interventi periodici di rimozione dei materiali di accumulo che possano ostacolare il deflusso delle acque.

E' prescritta, in ogni caso, una fascia di rispetto di dieci metri dalle sponde, la cui manutenzione deve prevedere esclusivamente interventi di ingegneria naturalistica nel rispetto della compatibilità idraulica.

Art. 107 Iniziative agrituristiche

Al fine di favorire le iniziative di valorizzazione dell'edilizia rurale sono ammessi gli interventi a favore dell'agriturismo mediante interventi di recupero e riqualificazione funzionale degli edifici esistenti.

Per le sole Zona E, E2, E3 negli edifici, la cui superficie utile netta sia pari o superiore a 100mq., ai fini della ricettività e dei necessari adeguamenti, è consentito un incremento di superficie utile netta del 15% di quella esistente fino a un massimo di 50 mq.

Tale incremento può essere finalizzato:

- al conseguimento della capacità ricettiva prevista;
- alla realizzazione dei locali complementari di servizio per la ricezione e il ristoro, per depositi, lavanderie, stiratorie, etc;
- all'adeguamento dei servizi igienici delle camere e delle parti comuni.

Nell'ambito dell'area verde esistente, con salvezza delle alberature, la capacità ricettiva massima dei complessi agrituristici può essere raggiunta, laddove non conseguibile mediante l'ampliamento suddetto, a mezzo di capanni in legno, previa approvazione delle modalità costruttive da parte della Commissione per il paesaggio.

I complessi agrituristici possono essere dotati, previa approvazione della Commissione per il paesaggio, di aree a verde con attrezzature e servizi per lo sport, il tempo libero e il gioco, nonché di piscine scoperte. I fabbricati e le aree attrezzate destinati ad usi agrituristici devono essere adeguati con l'eliminazione delle barriere architettoniche, nel rispetto della normativa vigente, almeno al piano terra. Le eventuali nuove funzioni all'aperto dovranno aggiungersi organicamente alle preesistenze senza alterarne la fisionomia, utilizzando materiali congruenti con quelli in sito. La realizzazione di eventuali piscine, la cui vasca dovrà essere rettangolare o quadrata, dovrà interessare una superficie non superiore al 10% delle aree scoperte di pertinenza del manufatto principale. Per la impermeabilizzazione della vasca è vietato l'utilizzo, in vista, di materiale plastico, vetroresina e simili.

Art. 108 Riuso delle rovine

Nei manufatti rurali sparsi, ove si sono verificati crolli, sono consentiti interventi di riuso finalizzati ad attività agricole, ricettive, abitative.

Il riuso potrà avvenire ricomponendo, nelle parti mancanti, la sagoma dell'originario edificio riscontrabile dal sedime dei muri crollati.

Va eseguito un rigoroso rilievo plano altimetrico dell'area di pertinenza e, in adeguata scala grafica (1/50 – 1/20), il rilievo (pianta, prospetti, sezioni) dello stato dei luoghi pre intervento con relativa documentazione fotografica. La soluzione di progetto va raffrontata con quella dello stato dei luoghi.

Eventuali ruderi che non vengano utilizzati dovranno essere conservati nella sistemazione degli spazi aperti nella qualità di documenti della storia del luogo.

Il progetto di riuso, corredato da rigoroso rilievo grafico e fotografico dello stato dei luoghi nonché dagli elaborati grafici e descrittivi prescritti dal RUEC, deve, in ogni caso, riguardare l'intero complesso.

CAPO VI

ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

Art. 109 Zone F. Attrezzature generali pubbliche e/o di interesse pubblico

Sono le zone, esistenti e/o di progetto, destinate ai servizi pubblici e/o di uso pubblico di scala comunale o sovracomunale:

F1 Cimitero, F2 Area polifunzionale, F3 campo di calcio e atletica, F4 parco scientifico agricolo – mercato ortofrutticolo, F5 complesso polisportivo, F6 attrezzature superiori e residenze, F7 attrezzature socio – sanitarie, per lo sport e il tempo libero.

Art. 110 Zona Cimiteriale F1

Il PUC individua l'area cimiteriale con la relativa fascia di rispetto. Il Piano Cimiteriale precisa la delimitazione dell'area cimiteriale, nel rispetto dei vincoli e delle tutele ambientali, paesaggistiche e storico - culturali. Il PUC recepisce i contenuti del Piano Cimiteriale e li coordina col complessivo assetto urbanistico. Nella fascia di rispetto, oltre ad eventuali ampliamenti dell'area cimiteriale, è consentita la realizzazione di modeste strutture a servizio del cimitero, quali chioschi e banchi per la vendita di fiori, piante, candele, lumini e simili, servizi igienici per il pubblico e per gli operatori per una cubatura complessiva non superiore a mc. 50 e rapporto di copertura non superiore a 0,05 mq/mq. Da realizzarsi con strutture amovibili in legno o similari.

Art. 111 Zona F2 Area polifunzionale

L'area accessibile dalla SS. n. 6 Casilina è destinata ad uso collettivo di interesse pubblico. Le destinazioni compatibili: fiera – mercato, espositivo artigianato, eventi, manifestazioni e sala polifunzionale.

E' prescritto progetto unitario relativo all'intera zona con i seguenti indici e parametri: it max = 0,8 mc/mq; rapp. cop.max =0,40

Art. 112 Zona F3 Campo di calcio e atletica

La zona è destinata ad accogliere il campo di calcio, piste e pedane per l'atletica, tribuna per il pubblico, spogliatoi, docce servizi igienici per gli atleti, per il personale e per il pubblico, pubblici esercizi (bar, ristorante con esclusione degli alberghi) da realizzare sulla scorta di progetti esecutivi conformi a intervento urbanistico preventivo (Pua a cura ed iniziativa pubblica o privata o di società miste, anche di trasformazione urbana).

Le volumetrie consentite per strutture sportive coperte, spogliatoi, servizi, pubblici esercizi (*ristoranti, bar, con esclusione degli alberghi*) possono essere realizzate applicando all'area dell'intera singola Zona It max = 0,15 mc/mq; If max = 1,00 mc/mq.

Non meno del 15% della superficie scoperta non interessata da viabilità e impianti deve essere destinata a parcheggio alberato; la residua superficie deve essere sistemata a verde con indice di piantumazione non inferiore a 100 alberi di medio ed alto fusto per ettaro. E' consentita la realizzazione di residenze per il personale di custodia nella misura massima di 350 mc. per ogni attività insediata che preveda la permanenza diurna e notturna di guardiania.

Art. 113 Zona F4 Parco scientifico agricolo – mercato ortofrutticolo

La zona è destinata al “parco agricolo – mercato ortofrutticolo” per coltivazioni sperimentali, serre, strutture trasparenti sostenute da tralicci cablati (energia motrice e termica, innaffiamento, concimazione, carrelli aerei per la manutenzione), locali per la ristorazione, per la didattica, laboratori di ricerca, ricettività alberghiera, cantine, capannoni per la commercializzazione, stoccaggio, trasformazione dei prodotti. Il parco, nella sua accezione materiale e immateriale, promuove ricerca e sperimentazione, consente al fruitore anche di provenienza esterna di raccogliere e consumare i prodotti agricoli in loco, ovvero di raccogliarli, pesarli, pagarli e portarli via; ha anche carattere ludico-pedagogico per le scolaresche.

All'interno dell'area possono essere ospitati fiere e mercati agricoli, ortofrutticoli e zootecnici. La zona conserva i caratteri della zona agricola E; un'aliquota pari al 50% dell'intera zona F4 è destinata esclusivamente alle coltivazioni in terra e in serra; per l'insediamento delle strutture del parco sulla residua superficie della zona è consentita una volumetria additiva realizzabile con l'applicazione di $I_t \max = 0,15 \text{ mc/mq}$ riferita all'intera zona F4. L'attuazione degli interventi è disciplinata in conformità all'art. 34 della L.R. n. 16/2004. *Il comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 34 della vigente legge regionale per il Governo del territorio, può essere attuato dai proprietari degli immobili (fabbricati ed aree) inclusi nel comparto anche riuniti in consorzio, dal Comune o da società miste pubblico-private, anche STU (Società di Trasformazione Urbana), che possono essere costituite dal Comune con i privati, anche con la partecipazione della Provincia e della Regione per consentire la progettazione e la realizzazione degli interventi finalizzati alla realizzazione del parco scientifico agricolo.*

Il PUC prevede l'attuazione mediante strumentazione esecutiva costituita da: planovolumetrico quadro, quale riferimento indicativo per l'elaborazione dei singoli PUA con valore e significato di PIP, che comprendono l'individuazione dei subcomparti

Il Pua, correlato al Planovolumetrico indicativo finalizzato ad accogliere le destinazioni compatibili del parco scientifico per superfici minime di intervento da assoggettare a piano attuativo non inferiori a mq. 30.000, prevede che la volumetria realizzabile in ciascun sub-comparto con $I_t = 0,30 \text{ mc/mq}$; $I_f = 1,5 \text{ mc/mq}$, di norma, venga così ripartita:

- laboratori di ricerca, manufatti per stoccaggio, commercializzazione e strutture di vendita, trasformazione dei prodotti: 50%;
- ricettività alberghiera: 15%;
- foresteria: 5%;
- cantine: 15%;
- ristorazione: 10%;
- residenze per la gestione del parco e delle attività connesse: 5%.

Non meno del 15% della superficie scoperta non interessata da viabilità e manufatti edilizi deve essere destinata a parcheggio alberato; la residua superficie deve essere sistemata a verde attrezzato con indice di piantumazione non inferiore a 200 alberi di medio ed alto fusto per ettaro.

Art. 114 Zona F5 Complesso polisportivo

La zona è destinata all'attività sportiva prevalentemente all'aperto previa sistemazione, sulla scorta di progetto esecutivo unitario esteso alla intera superficie della zona F5, del terreno con piste in terra battuta e attrezzature per lo sport e per il gioco bambini, percorsi assistiti per disabili e per riabilitazione, piscine scoperte, copribili all'occorrenza con tensostrutture e simili. E' consentita l'installazione di chioschi di superficie coperta non superiore a 30 mq. per la vendita di bibite, giornali e per allocarvi servizi igienici per una superficie complessiva coperta

riferita all'intera zona non superiore a 300 mq. Le opere andranno realizzate esclusivamente con tecniche e modalità della ingegneria naturalistica.

Non meno del 15% della superficie scoperta non interessata da viabilità e manufatti edilizi deve essere destinata a parcheggio alberato; la residua superficie deve essere sistemata a verde attrezzato con indice di piantumazione non inferiore a 200 alberi di medio ed alto fusto per ettaro.

Art. 115 Zona F6 attrezzature superiori e residenze

La zona racchiusa dall'anello stradale che interessa la villa comunale e l'annesso parcheggio è destinata ad ospitare attrezzature di rilevante interesse (nuova casa comunale, auditorium, biblioteche) e residenze, previa redazione di PUA con valore e portata di Piano

Particolareggiato di esecuzione estesa all'intera zona F6.

Il Pua – PPE dovrà rispettare i seguenti indici :it = 1,8 mc/mq; rapp. cop. = 4/10; standards per parcheggio pubblico e verde attrezzato non inferiore a mq. 5.000. In tale ultima aliquota è compresa la superficie del parcheggio a servizio della villa comunale.

Il 60% (sessanta per cento) della volumetria realizzabile è destinato alla realizzazione di residenze e destinazioni connesse compatibili (negozi, studi professionali, garage, depositi,..), il 40% della volumetria realizzabile è destinato alla realizzazione delle attrezzature innanzi menzionate, che potranno essere integrate e/o modificate con delibera CC che decide la redazione del PUA PPE. E' previsto un intervento perequativo pubblico – privati. Questi ultimi cedono il terreno di proprietà della zona F6 e ottengono pro quota cubature residenziali. I privati concorrono altresì alla dotazione di standards nella misura del 40% dei 5.000 mq. (detratta la superficie del parcheggio esistente) stabiliti dalle presenti norme.

Art. 116 Zona F7 Attrezzature socio sanitarie, per lo sport e il tempo libero

La zona ubicata a nord del territorio comunale interessa le pendici della zona pedecollinare e integra la zona F5 destinata alle attività sportive prevalentemente all'aperto. Le destinazioni di uso compatibili sono:

- attrezzature socio sanitarie quali case di cura, ambulatori, case di riposo per anziani, laboratori, palestre per fisioterapia;
- attrezzature per lo sport e il tempo libero quali campi da tennis, piscine, basket, pattinaggio, sale gioco, bar, ristoranti, dancing, minigolf.

E' prescritto intervento urbanistico preventivo che interessi l'intera zona F7 o parte di essa per superfici non inferiori a mq. 20.000, avendo cura di non lasciare reliquati di superficie inferiore alla minima prescritta per la redazione di Pua.

All'intera zona è assegnato un it pari a 0,20 mc/mq e un rapporto di copertura non superiore a 0,30 mq/mq. La volumetria risultante va ripartita in ragione del 60% (sessanta per cento) per attrezzature socio sanitarie e per il residuo 40% (quaranta per cento) per attrezzature per lo sport e il tempo libero. Il Pua dovrà prevedere di parcheggi pubblici alberati e verde attrezzato in misura non inferiore a mq. 24 per ogni 100 mc. di volumetria realizzabile.

La redazione del Pua e/o dei Pua che interessino l'intera area dovrà essere preceduta da un piano volumetrico di massima dell'intera zona di iniziativa pubblica o mista pubblico – privati o anche di soli privati da sottoporre all'attenzione del Consiglio Comunale per una presa d'atto anche con modifiche, integrazioni, suggerimenti.

CAPO VII.

INTERVENTI SULL'EDILIZIA ESISTENTE

Art. 117 Interventi ammessi

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sia mediante intervento diretto che previo strumento urbanistico esecutivo, sono i seguenti:

Manutenzione ordinaria. art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Manutenzione straordinaria art.3 lettera b) del D.P.R. 380/2001, e ss.mm.ii.

Restauro e risanamento conservativo. art. 29 c. 4 del D.L. Vo. 22.01.2004, n. 42 e s.m.i.

Ristrutturazione edilizia. art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Ristrutturazione edilizia di riconfigurazione. E' riservata agli edifici compresi nelle zone A ad eccezione di quelli individuati dal piano di valorizzazione e che hanno subito alterazioni irreversibili e generali dei caratteri edilizi e architettonici originari. Consiste in un complesso di opere che devono garantire l'ambientazione dell'edificio nel contesto storico: le facciate, anche se di disegno contemporaneo, devono rispettare i ritmi e i valori chiaroscurali dell'edilizia tradizionale. Pertanto non sono ammessi: balconi continui e/o sporgenti dal filo delle facciate oltre cm 80; infissi montati a raso, che devono invece essere arretrati di almeno cm 10 rispetto al filo delle modanature del vano; sporti di cornicioni maggiori di 1/20 dell'altezza della facciata misurata alla linea di gronda. Gli infissi devono essere in legno o in profilato plastico o metallico di larghezza tradizionale e dipinti nei colori tradizionali. Gli intonaci devono essere lisci, con esclusione di quelli plastici, graffiati etc.

Planivolumetria. Con tale termine s'intende l'elaborato tecnico, di norma facente parte di Piani attuativi (PUA) del PUC., che indica la disposizione planimetrica e volumetrica degli edifici corredata da tabelle con i dati metrici relativi all'intervento ipotizzato.

Le destinazioni d'uso sono quelle ammesse per ogni singola zona.

Art. 118 Sottotetti

“La realizzazione e l’uso dei sottotetti sono disciplinati dalla L. R. Campania 28.11.2000 n.15 modificata dall’art.1 punto 145 della L.R. n.5 del 06.05.2013 che recita: c) l’altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, non può essere inferiore a metri 2,20.In caso di soffitto non orizzontale, fermo restando le predette altezze medie, l’altezza della parete minima non può essere inferiore a metri 1,40. Gli eventuali spazi di altezza inferiore al minimo, da non computarsi ai fini del calcolo dell’altezza media interna, sono chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l’uso come spazio di servizio destinato a guardaroba ed a ripostiglio. In corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva. Per i locali con i soffitti a volta l’altezza media è calcolata come media aritmetica tra l’altezza dell’imposta e quella del colmo della volta stessa, misurata dal pavimento al loro intradosso con una tolleranza fino al 5 per cento. La pendenza non deve superare il 35%.

Art. 119 Complessi ricettivi esistenti.

Per gli alberghi, pensioni e residenze turistico alberghiere, la cui superficie utile netta sia pari o superiore a 100mq. se assoggettati a ristrutturazione edilizia ai fini della ricettività e dei necessari adeguamenti, è consentito un incremento di superficie utile netta del 15% di quella esistente fino a un massimo di 50 mq.

Tale incremento di superficie può essere finalizzato:

alla realizzazione o all'integrazione dei locali complementari e di servizio, quali sale per convegni, hall, negozi, sportelli bancari, sale da pranzo, depositi, lavanderie, stiratorie, garage, ecc.;

- all'adeguamento dei servizi igienici tanto delle camere quanto delle parti comuni;
- alla realizzazione degli impianti tecnici (ascensori, riscaldamento, cabine elettriche) e all'adeguamento alle norme di sicurezza;
- all'incremento della disponibilità ricettiva (posti letto).

La realizzazione o il potenziamento dei locali di cui al punto a), ove il lotto lo consenta, possono ottenersi mediante l'ampliamento del piano terra e/o di uno o più livelli interrati; in tal caso, questi ultimi non concorrono a formare l'incremento volumetrico.

Le scale di emergenza, se aperte, possono essere realizzate all'esterno della superficie coperta dell'edificio, previa approvazione del progetto da parte della Commissione per il paesaggio. Le scale di emergenza, se aperte, e le piscine scoperte non concorrono alla formazione del volume.

I complessi turistici, per il tempo libero, il divertimento e lo sport dotati di aree scoperte con attrezzature e servizi connessi, possono essere potenziati mediante l'ampliamento dei campi da gioco, delle piscine esistenti o con la realizzazione di nuovi campi da gioco e piscine.

Possono essere ampliati anche i volumi destinati a bar, ristoranti, dancing e relativi servizi nella misura massima del 10% dell'esistente.

Le strutture ricettive derivanti da tutti gli interventi descritti devono rispondere ai requisiti e alla classificazione fissati dalle LL.RR. Campania n°. 15/84, n. 17/01 e n. 5/01.

Strumento esecutivo: I.D.

Art. 120 Cambio di destinazione. - Adeguamento alla normativa tecnica per le costruzioni in zona sismica

Nelle zone A è consentito il cambio di destinazione d'uso dei locali da non residenziali, a uso residenziale o terziario.

E' consentito, ove sussistano le condizioni normative, il cambio di destinazione da residenziale a turistico – ricettivo per funzioni del tipo Bed and Breakfast, affittacamere e simili, nonché quelle per uso terziario

Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate: (decreto n. 133/2014)

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo devono prevedere il miglioramento antisismico delle strutture tradizionali in conformità alla normativa vigente per l'edilizia di

valore storico-artistico e ambientale.

Gli edifici e i manufatti da assoggettare a ristrutturazione edilizia e quelli di nuova costruzione devono essere adeguati alla vigente normativa per le costruzioni in zona sismica..

I progetti di tutti i predetti interventi devono altresì rispondere agli obblighi derivanti dall' art. 2 della L.R. Campania 7.1.1983 n. 9 e dall'Ordinanza LL.PP. n. 3274/03.

La progettazione e la realizzazione delle fondazioni degli edifici devono essere conformi alle prescrizioni contenute nella Relazione dello Studio geologico-tecnico redatto ai sensi della L.R. Campania n. 9/83, che forma parte integrante del P.U.C.

CAPO VIII

ZONE PER ATTREZZATURE DI LIVELLO LOCALE SPAZI PUBBLICI E/O RISERVATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE

Art. 121 Standard urbanistici

Ai sensi dell'art. 3 del D.I. 2.4.1968 n°. 1444 alle zone omogenee A, B, C e D sono aggregate le aree e gli edifici per attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico destinate alle scuole dell'obbligo, ai servizi sociali, al verde, agli spazi pubblici attrezzati e ai parcheggi, nel rispetto delle quantità minime prescritte e nella misura descritta negli articoli dal n. 61 al n. 87 delle presenti NTA.

La aree a parcheggio, a verde attrezzato per il gioco e lo sport e quelle per le attrezzature di interesse comune possono essere realizzate e/o gestite tanto dal Comune e da eventuali altri soggetti pubblici quanto da privati; in tale ultimo caso un'apposita convenzione, sulla base di uno schema tipo da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale, può stabilire, oltre alle modalità di esecuzione delle opere e quelle di esercizio finalizzate all'uso pubblico, le tariffe da praticare per i parcheggi e gli impianti sportivi.

Art. 122 Aree per l'istruzione

Il PUC recepisce le attrezzature scolastiche esistenti, per le quali sono consentiti, nel rispetto delle norme, gli interventi di ristrutturazione edilizia e di adeguamento igienico – funzionale. Non sono state previste nuove aree, ad eccezione dell'ampliamento area della scuola elementare San Filippo Neri, per l'edilizia scolastica perché non si riscontra fabbisogno. Negli elaborati del PUC le aree e i corpi di fabbrica per attrezzature scolastiche sono individuate con apposita grafia e **lettera a)**, l'ampliamento con la **sigla ap)**.

Art. 123 Aree per attrezzature di interesse comune

Il PUC recepisce le attrezzature di interesse comune esistenti, per le quali sono consentiti, nel rispetto delle norme, gli interventi di ristrutturazione edilizia e di adeguamento igienico – funzionale.

In tali aree il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

Superficie minima in conformità alle norme specifiche per ciascun tipo di attrezzatura; $I_f = 1,00$ mc/mq; $R_c = 0,25$ mq/mq; $D_f = H$ con minimo assoluto di m 10; $D_c = H/2$ con minimo assoluto di m 5,00.

Negli elaborati del PUC le aree e i corpi di fabbrica per attrezzature di interesse comune sono individuate con apposita grafia e **lettera b)**.

Ai sensi della L.R. 5 marzo 1990 n.9 "Riserva di standards urbanistici per attrezzature religiose", il PUC destina a tale scopo un'area di 15.377 mq a monte della Via Latina in ambito 8. Nell'ambito di tale area va messo a dimora un albero per ogni neonato e per ogni minore adottato.

Art. 124 Aree per il verde pubblico attrezzato

Nelle aree destinate al gioco dei ragazzi, alla sosta dei pedoni ed alla rete di viabilità pedonale di connessione tra residenze e attrezzature di uso pubblico sono ammesse solo opere di arredo urbano e strutture provvisorie ed amovibili, attrezzature per il gioco e la sosta, chioschi e rivendite aventi caratteristiche semipermanenti e con limite di superficie coperta di mq. 30.

Nelle aree destinate a verde pubblico sportivo, **ad eccezione della zona F3 in ambito 16 per la realizzazione del campo di calcio e atletica regolamentata all'art. 112 delle presenti norme**, è consentita esclusivamente la realizzazione dei relativi impianti, corredati da volumi sussidiari con indice fondiario non superiore a 0,05 mc/mq..

Tali attrezzature possono anche essere eseguite e gestite da privati mediante concessioni temporanee con l'obbligo di asservirle ad uso pubblico regolamentato.

E' obbligatoria la conservazione del verde ornamentale esistente con le modalità prescritte dal RUEC. Negli elaborati del PUC le aree per il verde pubblico attrezzato sono individuate con apposita grafia e **lettera c)**, quelle di previsione **con la sigla cp)**.

Area c* destinata all'attività sportiva di tiro a segno e area c*1 "Ristorante Trapezio" sono consentiti ampliamenti della volumetria esistente nella misura massima del 20% di quella esistente per adeguamenti funzionali e tecnologici, con esclusione di residenze.

Art. 125 Aree per i parcheggi pubblici all'aperto e interrati

I parcheggi pubblici, previsti per ciascuna zona secondo la ubicazione e/o il dimensionamento di Piano, devono essere separati dagli spazi di circolazione e sosta e da questi accessibili attraverso appositi varchi nei marciapiedi pedonali e nelle cordonature e recinzioni perimetrali. Devono essere destinati esclusivamente alla sosta dei veicoli; è vietata la realizzazione di corpi di fabbrica eccetto elementi di arredo urbano. Nelle aree di parcheggio è prescritta la piantumazione di essenze ombrelliformi con interesse tra le piante multiplo degli spazi di ingombro previsti per le autovetture.

La pavimentazione deve essere realizzata con materiali e tecniche che consentano la permeabilità.

La realizzazione di parcheggi interrati, se eseguita da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale deve essere convenzionata al fine di disciplinare:

- a) modalità e tecniche costruttive;
- b) prezzi di cessione ed eventuali canoni di locazione;
- c) la quota di posti auto da riservare ai privati e quella da cedere gratuitamente al comune;
- d) i limiti di aggiornamento dei prezzi e dei canoni;
- e) schema di bando pubblico per l'assegnazione dei posti auto ove previsto.

Nei parcheggi interrati, previo convenzionamento, è consentita la realizzazione di spazi espositivi, commerciali, servizi igienici, piccole strutture di controllo e deposito di attrezzi funzionali alla gestione del servizio.

Negli elaborati del PUC le aree per i parcheggi pubblici sono individuate con apposita grafia e **lettera d)** quelle di previsione **con la sigla dp)**.

Art. 126 Camminamenti pedonali – stradine, scale, slarghi

Nella caratteristica morfologia del tessuto storico, ruolo significativo hanno i camminamenti pedonali. Particolare cura dovrà essere riservata alle pavimentazioni, ai margini, al deflusso delle acque meteoriche, alla eliminazione di superfetazioni e elementi incongrui rinvenibili lungo i percorsi, all'arredo urbano: corpi illuminanti, cestini, fioriere, panche. Vanno messe a dimora essenze arboree autoctone. Ove i camminamenti interessino proprietà private, l'Amministrazione Comunale potrà prevedere, tramite convenzione, a consentirne l'uso pubblico.

Art. 127 Verde pubblico esistente

Nelle aree a verde pubblico sono vietati:

- la costruzione di volumi con qualsiasi destinazione;
- la modifica dell'assetto morfologico e idrogeologico;
- gli scavi in prossimità degli apparati radicalari delle specie arboree entro un raggio di 3 m dal colletto delle piante d'alto fusto esistenti;
- le opere di impermeabilizzazione continue del suolo;
- le pavimentazioni impermeabili e che rivestano più del 30% dell'intera superficie.

Per la messa a dimora di nuove specie vegetali o per la sostituzione di quelle ammalate o morte è obbligatorio l'adeguamento alle prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, su conforme parere della commissione per il paesaggio.

TITOLO V DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPO I

NORME TRANSITORIE

Art.128 Servizi igienici

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del Piano è consentito un incremento di volume non superiore a mc 30 per ciascuna unità immobiliare, destinato alla realizzazione di impianti e servizi delle abitazioni, se accertato che questi risultino inesistenti o insufficienti.

Tale norma è applicabile a condizione che siano rispettate le distanze dai confini e dai fabbricati stabilite per la ZTO di pertinenza.

Art. 129 Allineamento degli edifici esistenti

Gli edifici da realizzare su appezzamenti di terreno già edificati sui confini con la via pubblica possono rispettare l'allineamento determinato dalla congiungente il filo dei fabbricati esistenti sui confini del lotto, anche se la congiungente risulti a distanza inferiore a quella minima prescritta dalle norme in rapporto alla larghezza della sede stradale.

Art. 130 Norme di salvaguardia

Dalla data di deposito presso la Segreteria del comune della presente Variante alle NTA del Piano Urbanistico Comunale si applicano le Misure di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952 n. 1902 e s.m.i.

Art. 131 Permessi e autorizzazioni rilasciate alla data di adozione del P.U.C.

Ai sensi dell'art.15 del D.P.R. n.380/01 il permesso di costruire decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati (con relativa comunicazione) e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Art. 132 Legittimità delle autorizzazioni. Concessioni in sanatoria

Ove necessarie, ai sensi della vigente legislazione, le autorizzazioni e i permessi per gli interventi prescritti o ammessi dalle presenti norme sugli edifici e sui manufatti esistenti nelle diverse zone omogenee sono rilasciabili per i soli edifici e/o manufatti legittimamente assentiti o sanati in conformità alle leggi nn. 47/85, 724/94 e 326/03 e/o alle eventuali ulteriori disposizioni vigenti in materia di condono edilizio.

Art. 133 Interpretazione autentica

In caso di norme tra loro non compatibili o non compatibili con il P.U.C. ed il R.U.E.C., trovano applicazione le norme maggiormente conformi alle disposizioni legislative e regolamentari, ovvero la soluzione più aderente alla finalità per il quale è stato redatto il P.U.C. e le relative N.T.A., e comunque quelle meglio corrispondenti ai criteri di regolamentazione e buonagestione. All'uopo il Resp. UTC con l'eventuale consulenza del redattore delle N.T.A., redige apposito verbale, approvato, con determina, pubblicato all'albo pretorio e sul sito web del Comune ed allegato alle presenti N.T.A.

L'interpretazione autentica non costituisce variante alle N.T.A.

TABELLA A
SPAZI MINIMI PER PARCHEGGIO PRIVATO DA RISERVARE NELLA AREA DI
PERTINENZA DI EDIFICI ED ATTREZZATURE

Destinazione d'uso degli edifici	Superfici di parcheggio
residenziale	1 mq ogni 10 mc di Volume
residenziale turistico a rotazione d'uso	mq 80 ogni 100 mq di SU con minimo di 8 mq
supermercati e centri di vendita commercio di piccola distribuzione	150 ogni 100 mq di SU 80 ogni 100 mq di SU
magazzini di deposito	20 ogni 100 mq di SU
cliniche private	15 % di ST
ristoranti, bar, ecc. teatri, cinematografi, luoghi di svago, impianti sportivi	20 % di ST mq 10 ogni posto di capacità
impianti industriali e artigianali	mq 20 ogni 100 mq di SU
uffici e studi professionali	mq 80 ogni 100 mq di SU
scuole dell'obbligo	mq 50 per aula
scuole superiori	mq 40 per aula
ambulatori, uffici pubblici, attrezzature di interesse comune	mq 50 ogni 100 mq di SU

N.B. Nelle zone, ove le presenti NTA prescrivono superfici da destinare a parcheggio in misura superiore a quelle della tabella A si è obbligati a riservare la maggior superficie.

INDICE

COMPONENTE STRUTTURALE

TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI CAPO I. GENERALITA'

- Art. 1 Piano Urbanistico Comunale (PUC) – Articolazione e finalità
- Art. 2 Contenuti tematici
- Art. 3 Elaborati della proposta di P.U.C.
- Art. 4 Definizioni
- Art. 5 Applicazione degli indici urbanistici
- Art. 6 Tutele e vincoli
- Art. 7 Finalità della disciplina urbanistica
- Art. 8 Definizione di edificio tradizionale
- Art. 9 Definizione di volume precario e/o superfetazione
- Art. 10 Misure di salvaguardia
- Art. 11 Prevalenza tra contenuti
- Art. 12 Classificazione del territorio comunale

TITOLO II. SISTEMA AMBIENTALE

CAPO I. PRESCRIZIONI E DIRETTIVE

- Art.13 Generalità
- Art.14 Difesa e sicurezza del territorio
- Art.15 Direttive e prescrizioni per il rischio sismico
- Art.16 Direttive e prescrizioni per le aree a rischio da frana
- Art. 17 Direttive e prescrizioni per le aree con propensione al dissesto Art. 18
Direttive e prescrizioni per le cave e le attività estrattive
- Art. 19 Direttive e prescrizioni per vulnerabilità risorse idropotabili di superficie e
sotterranee
- Art. 20 Direttive per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani
- Art. 21 Direttive per la difesa dall'inquinamento atmosferico, acustico ed
elettromagnetico e per il risparmio energetico

TITOLO III. TUTELA AMBIENTALE CAPO I. OBIETTIVI

- Art. 22 Obiettivi
- Art. 23 Regimi di tutela

CAPO II. ELEMENTI ANTROPICI

Art. 24 Siti archeologici

Art. 25 Beni culturali

Art. 26 Ambito a carattere storico da assoggettare a PUA – Centro storico - Contesti

Art. 27 Ambiti residenziali consolidati – Obiettivi del PUC

Art. 28 Ambiti urbanizzati con l'intervento diretto

Art. 29 Ambito del territorio rurale e aperto

Art. 30 Ambito agricolo della pianura

Art. 31 Ambiti agricoli aree di valore naturale e ambientale

Art. 32 Ambiti periurbani

Art. 33 Ambito del territorio produttivo

Art. 34 Ambiti urbani consolidati

Art. 35 Ambiti per nuova edilizia residenziale

Art. 36 Funzioni specifiche

CAPO III. SISTEMA DELLA MOBILITA' E ACCESSIBILITA'

Art. 37 La rete cinematica

Art. 38 Viabilità

Art. 39 Spazi di manovra, sosta e parcheggio

Art. 40 Distanze e distacchi

Art. 41 Fasce di rispetto

CAPO IV. SOSTENIBILITA' DEGLI INSEDIAMENTI

Art. 42 Dotazioni ecologiche e ambientali

COMPONENTE PROGRAMMATICA

TITOLO IV. ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I. MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PUC

Art. 43 Attuazione degli interventi

Art. 44 Piani e strumenti di attuazione del PUC

Art. 45 Procedimento di formazione dei piani attuativi

Art. 46 Piano urbanistico attuativo con valore di Piano P.P.E.

Art. 47 Piano urbanistico attuativo con valore di P.E.E.P

Art. 48 Piano urbanistico attuativo con valore di P.R.

Art. 49 Piano urbanistico attuativo con valore di P.I.P.

Art. 50 Piano urbanistico attuativo con valore di P.L.C.

- Art. 51 Piano urbanistico attuativo con valore di P.I.I.
- Art. 52 Piano urbanistico attuativo con valore di P.R.U.
- Art. 53 Strumenti della concertazione conformi o in variante al PUC
- Art. 54 Strumenti comunali di settore per la disciplina territoriale e ambientale
- Art. 55 Atti di programmazione degli interventi
- Art. 56 Indagini geologico – tecniche. Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico
- Art. 57 Opere di urbanizzazione
- Art. 58 Utilizzazione degli indici

CAPO II. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

- Art. 59 Schede degli ambiti
- Art. 60 Destinazioni di uso – Zonizzazione
- Art. 61 Ambito 1
- Art. 62 Ambito 2
- Art. 63 Ambito 3
- Art. 64 Ambito 4
- Art. 65 Ambito 5
- Art. 66 Ambito 6
- Art. 67 Ambito 7
- Art. 68 Ambito 8
- Art. 69 Ambito 9
- Art. 70 Ambito 10
- Art. 71 Ambito 11
- Art. 72 Ambito 12
- Art. 73 Ambito 13
- Art. 74 Ambito 14
- Art. 75 Ambito 15
- Art. 76 Ambito 16
- Art. 77 Ambito 17
- Art. 78 Ambito 18
- Art. 79 Ambito 19
- Art. 80 Ambito 20
- Art. 81 Ambito 21
- Art. 82 Ambito 22
- Art. 83 Ambito 23
- Art. 84 Ambito 24
- Art. 85 Ambito 25
- Art. 86 Ambito 26
- Art. 87 Ambito 27

CAPO III. ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

- Art. 88 Zone residenziali
- Art. 89 Zona A Centro storico
- Art. 90 Zona B. Saturata
- Art. 91 Ulteriori prescrizioni e uso delle superfici fondiarie scoperte nelle zone B

- Art. 92 Zone di espansione urbana
- Art. 93 Zona C Espansione urbana di iniziativa pubblica
- Art.94 Ulteriori norme per la zona C - Impianti di distribuzione carburanti

CAPO IV. ZONE Produttive

- Art. 95 Zona D. Produttiva esistente
- Art. 96 Zona D1. Produttiva di Progetto
- Art. 97 Zona D2. Produttiva di Progetto
- Art. 97.1 Zona D2* Produttiva (ex Vavid)
- Art.98 Zona D* Produttiva Esistente
- Art. 99 Attuazione degli interventi nelle zone produttive Produttive

CAPO V. ZONE AGRICOLE

- Art. 100 Ambito del territorio rurale e aperto
- Art. 101 Zona E agricola ordinaria a preminente valore agronomico produttivo
- Art. 102 Zona E1 agricola a preminente valore paesaggistico – ambientale
- Art. 103 Zona E2 agricola periurbana a tutela
- Art. 104 Zona agricola dei nuclei
- Art. 105 Zona E4 invariante di tutela ecologica interessa diversi ambiti urbani
- Art. 106 Rete idrografica e canali
- Art. 107 Iniziative agrituristiche
- Art. 108 Riutilizzo delle rovine

CAPO VI. ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

- Art.109 Zone F. Attrezzature generali pubbliche e/o di interesse pubblico
- Art.110 Zona cimiteriale F1
- Art.111 Zona F2 Area polifunzionale
- Art.112 Zona F3 Campo di calcio e di atletica
- Art.113 Zona F4 Parco scientifico agricolo – mercato ortofrutticolo
- Art.114 Zona F5 Complesso polisportivo
- Art.115 Zona F6 Attrezzature superiori e residenze
- Art.116 Zona F7 Attrezzature socio sanitarie, per lo sport e il tempo libero

CAPO VII INTERVENTI SULL'EDILIZIA ESISTENTE

- Art. 117 Interventi ammessi
- Art. 118 Sottotetti e piani interrati o seminterrati
- Art. 119 Complessi ricettivi esistenti
- Art. 120 Cambio di destinazione. Adeguamento alla normativa tecnica per le costruzioni in zona sismica

CAPO VIII. ZONE PER ATTREZZATURE DI LIVELLO LOCALE SPAZI PUBBLICI

Art.121 Standard urbanistici

Art.122 Aree per l'istruzione

Art.123 Aree per attrezzature di interesse comune

Art.124 Aree per il verde pubblico attrezzato

Art.125 Aree per i parcheggi pubblici all'aperto e interrato

Art.126 Camminamenti pedonali – stradine – scale, slarghi Art.127 Verde pubblico esistente

TITOLO V DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPO I NORME TRANSITORIE

Art.128 Servizi igienici

Art.129 Allineamento degli edifici esistenti Art.130 Norme di salvaguardia

Art. 131 Permessi e autorizzazioni rilasciate alla data di adozione del PUC

Art.132 Legittimità delle autorizzazioni. Concessioni in sanatoria

Art. 133 Interpretazione autentica