

# ***Comune di Striano***

(Provincia di Napoli)

## ***PIANO REGOLATORE GENERALE***

(Approvato con Decreto n°142 del 24/02/2000 del Presidente della Provincia di Napoli)

Il Commissario ad Acta

(dott. Michele FERRARO)

I progettisti

(Arch. Gerardo ZITO)

(Arch. Donato GRECO)

# INDICE

— **Capitolo Primo : Norme di attuazione**

----- **Capitola Secondo : Zonizzazione.**

ZONA A :   CENTRO STORICO

ZONA B    :  DI RECENTE EDIFICAZIONE

ZONA C    :  DI ESPANSIONE

ZONA D    :  A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

ZONA E    :  A DESTINAZIONE AGRICOLA

ZONA F    :  A DESTINAZIONE PUBBLICA E DI USO PUBBLICO

ZONA G    :  FASCE DI RISPETTO

— **Capitolo-Terzo- : Norme Finali**

## I - NORME DI ATTUAZIONE

Le presenti norme fissano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del Piano Regolatore Generale ai sensi delle norme legislative e regolamentari vigenti e, in particolare, della Legge. 1150/42, della legge 10/77 nonché della Legge Regione Campania n° 14/82 e loro successive modificazioni ed integrazioni.

Il P.R.G.- è costituito dai seguenti elaborati: ,

- **Relazione.**
- **Allegati.**
- **Regolamento Edilizio.**
- **Norme di Attuazione.**
- **Relazione alle osservazioni e controdeduzioni prodotte alPRG.**
- **Tav. n. 1** - Suddivisione del territorio comunale per comparti di analisi della densità territoriale esistente (abitativa).
- **Tav. n. 2** - Analisi della densità edilizia esistente del territorio comunale, suddiviso per comparti.
- **Tav. n. 3** - Analisi dell'indice capitario esistente del territorio comunale suddiviso per comparti.
- **Tav. n. 4** - Analisi della rete fognaria esistente.
- **Tav. n. 5** - Analisi degli acquedotti e della rete idrica interna esistente.
- **Tav. n. 6** - Analisi della rete di elettrificazione esistente.
- **Tav. n. 7** - Analisi della rete di pubblica illuminazione esistente.
- **Tav. n. 8** - Analisi della rete di metanizzazione.
- **Tav. n. 9** - Analisi fotografica del tessuto urbano e delle tipologie edilizie esistenti.
- **Tav. n.10** - Analisi dell'anagrafe edilizia - Foglio 1 .
- **Tav. n.11** - Analisi dell'anagrafe edilizia - Foglio. 2.
- **Tav. n, 12** - Analisi dell'anagrafe edilizia - Foglio 3.
- **Tav. n,13** - Analisi dell'anagrafe edilizia - Foglio 4
- **Tav. n.14** - Analisi dell'anagrafe edilizia - Foglio 5
- **Tav. n.15** - Analisi dell'anagrafe edilizia - Foglio 6
- **Tav. n.16** - Piano della viabilità - Analisi rete viaria esistente e progetto
- **Tav. n.17** - Piano di azionamento - Planimetria generale di riferimento delle destinazioni d'uso.
- **Tav. n. 18** - Piano di azionamento-Planimetria di riferimento delle destinazioni d'uso-FI. 1

- **Tav. n.19** - Piano di azionamento - Planimetria di riferimento delle destinazioni d'uso - FI. 2
- **Tav. n.20** - Piano di azionamento - Planimetria di riferimento delle destinazioni d'uso - FI. 3
- **Tav. n.21** - Piano di azionamento - Planimetria di riferimento delle destinazioni d'uso - FI. 4
- **Tav. n.22** - Piano di azionamento - Planimetria di riferimento delle destinazioni d'uso - FI. 5
- **Tav. n.23** - Piano di azionamento - Planimetria di riferimento delle destinazioni d'uso - FI. 6
- **Tav. n.24** - Piano di azionamento - Individuazione delle insule urbane di recupero e dei percorsi pedonali protetti con perimetrazione del centro storico soggetto a P.d.R (Piano di recupero).
- **Tav. n.25** - Piano di azionamento - Legenda generale delle destinazioni d'uso inerenti le Tavole XVH -XVIII- XIX -XX - XXI - XXH - XXIII - XXIV.
- **Tav. n. 26 - Osservazioni al'PRG - Planimetria di riferimento con localizzazione ed identificativi delle osservazioni al PRG.**
- **Tav. n. 17 bis - Piano di azionamento - Planimetria generale di riferimento delle destinazioni d'uso, con modifiche di contro deduzioni.**
- **Tav. n.18 bis - Piano di azionamento -Planimetria di riferimento delle destinazioni d'uso -FU, con modifiche di controdeduzioni.**
- **Tav. n.19 bis - Piano di azionamento - Planimetria di riferimento delle destinazioni d'uso- FI. 2» con modifiche di controdeduzioni**
- **Tav. n.20 bis - Piano di azionamento - Planimetria di riferimento delle destinazioni d'uso - FI. 3, con modifiche di contro deduzioni**
- **Tav. n.21 bis - Piano di azionamento - Planimetria di riferimento delle destinazioni d'uso - FI. 4, con modifiche di controdeduzioni**
- **Tav. n.22 bis - Piano di azionamento - Planimetria di riferimento delle destinazioni d'uso - FI.5, con modifiche di controdeduzioni**
- **Tav. n.23 bis - Piano di azionamento - Planimetria di riferimento delle destinazioni d'uso- FI. 6, con modifiche di controdeduzioni**
- **Tav. n.25 bis - Piano di azionamento - Legenda generale delle destinazioni d'uso inerenti le Tavole XVIII bis - XIX bis- XX bis - XXI bis -XXII bis ~ XXIII bis.**

In caso di imperfetta corrispondenza fra le tavole a scale diverse, fa sempre testo la tavola a scala più grande e dettagliata.

*I - Norme di attuazione.*

## **II - ZONIZZAZIONE.**

Il territorio del Comune di Striano è suddiviso, ai sensi del D.M. n° 1444 del 2:04.1968, nelle seguenti-zone omogenee: .

### **ZONA A : CENTRO STORICO.**

- **ZONA A1** : centro storico soggetto a Piano di Recupero (P.d.R.)
- **ZONAA2** : insule di recupero urbano privilegiato

### **ZONA B : RESIDENZIALE ESISTENTE O DI COMPLETAMENTO.**

- **ZONAB1** : residenziale esistente satura e/o vincolata
- **ZONAB2** : residenziale esistente di completamento

### **ZONA C : RESIDENZIALE D'ESPANSIONE**

### **ZONA D : ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI NUOVO INSEDIAMENTO**

### **ZONA E AGRICOLA**

- **ZONA E1 : agricola normale, prevalentemente di tipo frutteto e/o  
nocciolo o seminativo in territorio non urbanizza**
- **ZONA E2 : agricola pregiata, prevalentemente di tipo seminativo irriguo  
con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva in territorio  
non urbanizzato.**

### **ZONA F : A DESTINAZIONE PUBBLICA E DI USO PUBBLICO :**

- **ZONA F1** : attrezzature d'istruzione pubblica.
- » **ZONAF2** : attrezzature collettive pubbliche varie.
- **ZONAF3** : attrezzature pubbliche sportive e verde attrezzato.

- **ZONAF4** : parcheggi pubblici.
- » **ZONAF5** : impianti tecnologici di supporto ad infrastrutture.
- **ZONA F6** : attrezzature private ad uso collettivo.
- **ZONA F7** : area rispetto cimiteriale.

## **ZONA G : FASCE DI RISPETTO**

- **ZONA GÌ** : fasce di rispetto per tutela e salvaguardia generiche.
- **ZONA G2** : fasce di rispetto L. 431/85 e L.R. 14/82.
- **ZONA G3** : fascia di rispetto da dismettere dopo la realizzazione del nuovo tracciato della Circumvesuviana.

## **ZONA AI : DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE**

(Soggetta a Piani di Recupero)

Comprende le aree prevalentemente edificate frutto di una stratificazione insediativa sui centri ed i nuclei di antico impianto, pertanto in essa possono essere inclusi anche edifici di recente costruzione realizzati all'interno del tessuto insediativo storico.

Per tale zona il P.R.G. prevede la salvaguardia e la riqualificazione architettonico-morfologica, funzionale e sociale, attraverso la redazione di appositi Piani di Recupero (P.di R), di iniziativa sia pubblica che privata.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti :

abitazione;  
garages individuali o depositi;  
attrezzature e servizi sociali; uffici pubblici;  
ristoranti, trattorie, bar e locali di ritrovo;  
attività artigianali con esclusione delle lavorazioni nocive ed inquinanti;  
attrezzature a carattere culturale o religioso; commercio al dettaglio; sale di riunioni e di spettacolo uffici privati e studi professionali; alberghi e pensioni;

**I P.di R dovranno articolare gli interventi ammissibili secondo "categorie normative" e " prescrizioni specifiche", in relazione alle seguenti entità:**

- isolati;
- unità edilizie residenziali;
- unità edilizie non residenziali
- aree scoperte private;
- spazi pubblici;

Le "categorie normative" impartiscono indicazioni e prescrizioni di carattere generale in relazione agli interventi consentiti al fine di garantire il rispetto delle previsioni del P.R.G. e conferire un indirizzo unitario ai vari interventi..

In particolare, fermo restando la possibilità di prevedere altre categorie normative in sede di redazione dei P.di R., si prescrive che :

- le aree libere da manufatti resteranno inedificate ;
- **le aree di sedime degli edifici da demolire e non ricostruibili in sito potranno essere acquisite al patrimonio pubblico e all'uso pubblico;.**
- il volume dei manufatti da demolire e non ricostruibili in sito, quando questi sono di fatto annessi ad altro edificio da conservare ed ubicato nel perimetro dello stesso P.di R. e solo se tali manufatti sono utilizzati dallo stesso nucleo familiare, potrà essere trasferito in ampliamento dell'immobile da conservare nel rispetto di tutte le seguenti condizioni:

a), l'ampliamento non dovrà comportare l'aumento dell'area di sedime dell'immobile conservato e, pertanto, tale intervento sarà possibile solo attraverso la copertura dei terrazzi, sopraelevazioni o cambio di destinazione d'uso del sottotetto.

I P.di R. saranno redatti in modo da :

- privilegiare il restauro ed il risanamento conservativo;
- definire l'unità minima di intervento, che quanto meno dovrebbe coincidere con l'intero corpo di fabbrica, strutturalmente identificabile dalle fondamenta al tetto;
- eliminazione delle superfetazioni e di quei corpi di fabbrica di consistenza insignificante ;
- prescrivere la destinazione d'uso ad attività commerciali al dettaglio ed attività artigianali compatibili dei locali terranei prospettanti la pubblica via ed ora adibiti ad abitazione;
- favorire la estensione delle percorribilità pubbliche pedonali, la riqualificazione delle pavimentazioni, la sistemazione a verde delle aree interne e la alberazione degli slarghi;

- prescrivere il restauro di fontane^panchine, paracarri ecc. ;.
- favorire la possibilità di adeguamento igienico-funzionale delle abitazioni, anche con incrementi di superficie purché i nuovi corpi si armonizzino con il preesistente e non prospettino sulle strade principali.
- in caso di ricostruzione in sito permettere il mantenimento delle distanze intercorrenti tra gli edifici preesistenti, a norma dell'art. 9 del D.M. 1444/68. '.

Le "**prescrizioni specifiche**" individueranno le modalità di intervento sulle singole entità, nel rispetto dei caratteri tipologici.

Nelle more della redazione dei P.di R. sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

### **ZONA A2 : DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE**

(Insule di recupero urbano privilegiato con intervento diretto)

Sono quelle zone ubicate nell'ambito del Centro Storico, caratterizzate da immobili ed aree di particolare interesse, per le quali essendo già stata definita la destinazione d'uso, sono stati individuati i relativi opportuni interventi di tipo diretto, senza essere quindi subordinati ai Piani di Recupero, al fine di avviare immediatamente la riqualificazione e la rivitalizzazione del Centro Storico.

#### **1) INSULA CHIESA S. GIOVANNI BATTISTA**

Il perimetro individuato nel P.R.G. rappresenta l'area minima necessaria per la riqualificazione del complesso, attualmente deturpata da corpi estranei o superfetazioni.

Il progetto di riqualificazione, da sottoporre all'esame preventivo della Soprintendenza B.A.A.A.S. di Napoli^ nei limiti delle prescrizioni imposte dal citato organo di controllo, dovrà essere esteso a tutta l'area, eliminando i corpi estranei alla struttura, recuperando le aree necessarie allo svolgimento della vita parrocchiale con nuovi organismi, anche parzialmente interrati, e creando degli angoli di verde attrezzato.

#### **2) ABBATTIMENTO FABBRICATI PER CREAZIONE NUOVI PERCORSI PEDONALI E/O PARCHEGGI E/O VERDE ATTREZZATO**

I percorsi pedonali, le piccole insule di verde e i parcheggi di quartiere individuati nelle tavole del P.R.G., sono stralciati dal perimetro dei Piani di Recupero e sono oggetto di intervento pubblico diretto.

#### **3X ACQUISIZIONE VILLA PISANI E RELATIVO PARCO**

L'edificio e 1 annesso parco costituiscono un complesso di pregevole valore soprattutto in considerazione della posizione perfettamente barieentrica rispetto all'intero nucleo abitato.



E' previsto, pertanto, l'utilizzo pubblico dell'intera salvaguardando gli spazi esterni per la creazione di un parco urbano e conservando l'edificio da destinare a Centro Culturale e sede di rappresentanza dell'Amministrazione.

io

### **ZONA B : DI RECENTE EDIFICAZIONE**

Comprende le aree in cui gli insediamenti, sviluppatasi nell'ultimo trentennio in senso e forme non agricole, presentano caratteri di densità e/o morfologia piuttosto insoddisfacenti, per cui è necessario, in generale, contenere le volumetrie e preveder interventi specifici di riqualificazione urbana/

Le zone-B si articolano- nelle seguenti sottozone: ,

- **sottozona B1** : zone centrali consolidate saturate e/o vincolate;
- **sottozona B2** : zone urbanizzate di integrazione,

.

Le due sottozone del P.R.G. si attuano con interventi edilizi

diretto. **SOTTOZONA B1**

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- abitazione;
- garage individuali o depositi;
- attrezzature e servizi sociali;
- uffici pubblici;
- ristoranti, trattorie, bar e locali di ritrovo;
- attività artigianali con esclusione delle lavorazioni nocive ed inquinanti;
- attrezzature a carattere culturale o religioso;

- commercio al dettaglio;
- sale di riunioni e di spettacolo;
- uffici privati e studi professionali; \*-  
alberghi e pensioni

E' ammesso il mantenimento di attività diverse da quelle sopraelencate solo se già in atto alla data di adozione del P.R.G., previa dimostrazione documentata con atti certi della preesistenza dell'attività e con la esclusione di attività produttive insalubri e nocive secondo la vigente normativa, incompatibili con il tessuto urbano.

## ii. .

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso di immobili esistenti destinati ad abitazioni in una delle sopracitate attività previo il pagamento dei relativi oneri concessori.

Per gli immobili esistenti a destinazione non abitativa è ammesso il cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle sopracitate attività, con la esclusione di quella abitativa, e previo pagamento degli oneri concessori.

Gli interventi edilizi ammessi sono la manutenzione ordinaria e straordinaria, il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e la demolizione con ricostruzione dei volumi esistenti.

Nel caso di demolizione con ricostruzione dei volumi esistenti dovranno essere rispettate le seguenti norme:

### **A) Per gli edifici-residenziali**

- il volume da ricostruire non potrà superare quello preesistente ed in ogni caso non potrà eccedere l'indice fondiario di 5 mc/mq.
- non saranno conteggiati nel volume preesistente da ricostruire i sottotetti ed i porticati aperti su su tre lati.  
*fi*
- l'altezza massima è fissata in metri 13,00; *t*
- la distanza in assoluto dagli edifici è fissata in metri 10,00;
- la distanza dai confini liberi è fissata in metri 5,00;
- è ammessa la edificazione in aderenza o a confine su massimo due lati.

### **B) Per gli edifici non-residenziali ,**

- il volume realizzabile è determinato moltiplicando l'indice-di fabbricabilità fondiaria della ZONA B2 per la superficie dell'intero lotto;
- l'altezza massima è fissata in metri 13,00;
- la distanza in assoluto dagli edifici è fissata in metri 10,00;
- la distanza dai confini liberi è fissata in metri 5,00;
- è ammessa la edificazione in aderenza & a confine su massimo due lati.

## **SOTTOZONA R2**

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle della Sottozona B1.

Sono ammessi tutti gli interventi di cui alla Sottozona B1 oltre alla edificazione delle aree libere nei seguenti limiti : v

- indice di fabbricabilità territoriale (relativo al centro abitato con esclusione del centro storico)

- Relativo all'intero edificato ..... : mc/mq 1,16
- Relativo alle sole abitazioni ..... : mc/mq 0,38 (i nuovi vani sono stati valutati per la sola attività abitativa in me 80 a vano)
- indice di fabbricabilità fondiaria.....: mc/mq 1,17
- distanza dai confini edificati ..... : m 10,00
- distanza dai confini liberi..... : m 5,00
- distanza dai fabbricati ..... : m 10,00
- rapporto di copertura..... : mq/mq 0,40
- altezza massima ..... : m 13,00
- numero dei piani ..... : n. 4
- **misura minima del lotto..... : ma 400**
- distanza dalla strada ..... : m 5,00 (distanza dal ciglio stradale esistente, e, in caso di nuova strada o ampliamento della esistente, dal ciglio stradale di progetto)
- è ammessa la- edificazione in aderenza o a confine su massimo due lati.

Nel caso il lotto oggetto dell'intervento sia, in. parte edificato, la potenzialità, edificatoria ex. novo sarà determinata detraendo dalla superficie reale dell'intero lotto la superficie fondiaria relativa ai volumi esistenti realizzati in virtù del precedente strumento urbanistico o oggetto di condono edilizio.

Sono da considerarsi lotti parzialmente edificati le aree coperte e scoperte di proprietà della ditta, contigue funzionalmente.

### **ZONA C : DI ESPANSIONE**

Comprende le aree di nuova urbanizzazione previste dal P.R.G. per colmare il fabbisogno di abitazioni e di spazi per attrezzature.

Gli interventi edilizi ammessi sono la manutenzione ordinaria e straordinaria, il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, la demolizione con ricostruzione dei volumi esistenti e la nuova edificazione .....

Le destinazioni ammesse sono le seguenti:

- abitazioni;
- studi professionali;
- servizi ed attrezzature di proprietà e gestione privata;
- commercio al dettaglio; . .
- artigianato di servizio;
- associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose ed assistenziali;

La nuova edificazione è consentita nei seguenti limiti:

- indice di fabbricabilità territoriale (relativo al centro abitato con esclusione del centro storico)

- Relativo all'intero edificato ..... : mc/mq 1,16
- Relativo alle sole abitazioni ..... : ..... : mc/mq 0,38 (i nuovi vani sono stati valutati per

la sola attività abitativa in me 80 a vano)

indice di fabbricabilità fondiaria	: mc/mq	1,00 <b>10,00</b>
		<b>5,00</b>
		<b>10,00</b>
altezza massima.....	: m	12,00
numero dei piani _____ .....	___ : n	3
rapporto di copertura .....	: mq/mq	0,30 <b>500</b>

- è ammessa la edificazione in aderenza o a confine su massimo un lato
- distanza dalla strada .....,, .....,, .. :... m6,00 (distanza dal ciglio stradale esistente, e, in caso di nuova strada o ampliamento della esistente, dal ciglio stradale di progetto)

Qualora l'area oggetto dell'intervento di edificazione sia sprovvista di una o più urbanizzazioni primarie, la Concessione Edilizia è subordinata all'impegno da parte del concessionario ad eseguire in proprio tali opere, a parziale scòmputo degli oneri concessori.

#### **ZONA D : A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA**

Comprende le aree prevalentemente inedificate da destinare alla realizzazione di un insieme di sedi produttive per attività non nocive nè inquinanti, nonché a spazi per la circolazione ed il parcheggio ed a spazi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

La edificazione in detta zona si attua mediante la preventiva formazione dei Piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.), con l'assegnazione preferenziale di lotti alle attività che si delocalizzano dalle zone abitate del centro urbano.

I P.I.P., in particolare, dovranno definire la rete viaria interna, le sue connessioni con la viabilità esterna, gli spazi pubblici e di uso pubblico, la suddivisione in lotti, nel rispetto degli standards e delle prescrizioni di cui alla legge Regionale n. 14/82.

Nelle more di approvazione dei P.I.P., è consentita la prosecuzione dell'utilizzazione agricola dei terreni con divieto di modificazione edificatoria delle aree.

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

#### **IM^IANTiPRODUTTIVI ESISTENTI**

*Limitatamente, agli edifici esistenti adibiti documentatamente per attività produttive (si intendono per attività produttive ammesse ad eventuali ampliamenti in sito, Quelle che interessano le attività industriali, commerciali all'ingrosso ed artigianali in genere ) già alla data di adozione del presente Piano, al di fuori del centro storico e non in prossimità delle zone edificate prevalentemente ad uso abitativo, per motivate e documemate esigenze, potranno consentirsi ampliamenti nei seguenti limiti :*

#### **ZONA ATTIVITÀ' LAVORATIVA :**

pari ad 1/5 dell'area coperta esistente, ovvero di quella destinata alla produzione, purché il complesso in oggetto dell'intervento sia dotato di un'idonea area, o che la preveda, ad esclusivo uso a parcheggio necessaria per i mezzi in sosta temporanea adibiti alle operazioni di carico e scarico. Tale arca non dovrà essere inferiore ad 1/10 della superficie dell'intero complesso.

**ZONA UFFICI E SERVIZI :**

pari 1/4 del volume dei locali adibiti ad uffici di pertinenza dell'attività lavorativa.

Gli interventi di cui al comma precedente dovranno rispettare le distanze di metri 6,00 dai confini liberi e metri 12,00 dagli edifici.

Restano esclusi da tali agevolazioni gli edifici realizzati abusivamente e non condonati.

## **ZONA E : A DESTINAZIONE AGRICOLA**

Comprende tutte Le aree inedificate del territorio comunale destinate all'esercizio delle attività agricole, orticole, floricole e similari. In tutta la zona il P.R.G. si attua mediante intervento diretto.

Destinazioni diverse in atto in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima alla data di adozione del P.R.G.. sono, consentite, con la sola esclusione di attività produttive insalubri e nocive secondo la vigente normativa.

**Le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono, in caso di necessità, essere ampliate fino ad un massimo del 20 % dell'esistente cubatura, purché esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo, opportunamente documentata, anche per lotti di superficie inferiore all'otto minimo come appresso indicato.**

Laddove sia dimostrato che l'intervento di riparazione ed adeguamento strutturale di vecchi edifici superi l'80% del costo di ricostruzione di una pari superficie, in analogia a quanto previsto dalla L.219/81- e sue successive modificazioni ed integrazioni sarà consentito l'intervento di demolizione e ricostruzione.

In questo caso, per i nuovi edifici, resta l'obbligo del rispetto dei parametri urbanistici edilizi appresso indicati, con la sola eccezione del lotto minimo, fermo restando il mantenimento della destinazione d'uso esistente. **Le zone E si articolano nelle seguenti sottozone :**

**sottozona E1 : zona agricola normale, prevalentemente di tipo frutteto e/o nocciuleto, seminativo in territorio non urbanizzato.**

**sottozona E2. : zona agricola pregiata., prevalentemente di tipo seminativo irriguo con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva, in territorio non urbanizzato.**

Per gli- interventi di -nuova costruzione occorre il rispetto dei seguenti parametri :

- **superficie minima del lotto..... : \_\_\_\_\_ mq. 2000**
- **indice fabbricabilità..... : 0,03 mc/mq per residenze (zone ED**
- **" ..... QM " per residenze (zone E2)**
- **\_\_\_\_\_ \* ..... : 0,10 mc/mq per pertinenze agricole (zone E1 e E2)**

In particolare le pertinenze, da collocarsi esclusivamente al piano terra debbono denotare, per tipologia edilizia e materiali di finitura, una unità immobiliare distinta e disomogenea rispetto all'abitazione e non debbono essere dotate di impianti ed accessori di tipo residenziale (cucina, bagni, ecc.) tranne che per strutture di rilevante

consistenza, ove sia dimostrata la presenza di personale dipendente, nelle quali sono ammessi locali spogliatoi e wc; inoltre, se realizzate in aderenza all'abitazione, non dovranno presentare passaggi interni di collegamento ed avere ingressi nettamente separati.

- altezza massima ..... : m 8,00
- numero dei piani ..... : n° 2 £
- distanza dai confini ..... > : m 5,00
- distanza dai fabbricati ..... : m 10,00
- distanza dalla strada..... : m 10,00 (fatte salve le diverse prescrizioni derivanti  
dalla futura classificazione delle strade ad opera della  
Amministrazione Comunale)
- edificazione in aderenza..... la edificazione in aderenza e/o sul confine è prevista  
limitatamente ad un solo lato La carta dell'uso agricolo e delle attività

colturali in atto individua il carattere prevalente delle colture.

Gli indici da applicare sono desunti da idonea certificazione da allegare alla richiesta di concessione edilizia relativa alla destinazione colturale all'atto della richiesta medesima.

Nelle eventuali aree boschive, pascolive o incolte l'indice di fabbricabilità fondiaria sarà di 0,003 mc/mq.

Per gli allevamenti zootecnici, che possono essere consentiti esclusivamente nelle zone boschive, pascolive e incolte, non vanno superati i seguenti parametri: indice di copertura 0,05; distanza minima dai confini mt.20,

E' consentita la realizzazione di serre di protezione delle colture orticole e floricole, nel rispetto delle leggi regionali in vigore.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia con adeguamento igienico-funzionale e di nuova costruzione di cui in precedenza sono assentibili esclusivamente per edifici di cui sia documentata l'utilizzazione per la conduzione agricola del fondo, restando definitivamente vincolati a tale destinazione d'uso con obbligo di trascrizione del vincolo a favore del Comune presso la Conservatoria Immobiliare, con esclusione delle strutture smontabili indicate nel comma precedente.

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale o coltivatore diretto che non risulti proprietario di altra abitazione nel territorio comunale e che non abbia alienato abitazioni nel territorio negli ultimi cinque anni, è consentito l'accorpamento di lotti di terreno anche non contigui, ricadenti nella stessa zona omogenea, a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico.



In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a **500** me. **E' consentita la edificazione in aderenza e/o sul confine, limitatamente ad un solo lato.** In tutta l'area definita "E - Agricola " dal P.R.G. è consentita l'attività di "Agriturismo" nel rispetto della Legge 5 Dicembre 1985 n° 730, in particolare della definizione di cui all'art. 2, nonché delle eventuali leggi regionali di recepimento della suddetta normativa.

Tutte le aree utilizzate a fini edificatori in applicazione delle presenti norme e vincolate alla inedificabilità con vincolo trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.IT., sono evidenziate su mappe Catastali tenute in pubblica visione presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

#### **ZONA F : A DESTINAZIONE PUBBLICA E DI USO PUBBLICO**

Comprende le aree occupate da (o destinate alla realizzazione di ) attrezzature collettive pubbliche.

Nelle zone F il P.R.G. si attua mediante l'approvazione ed il finanziamento di appositi progetti esecutivi delle specifiche attrezzature. .•

E' consentibile la costruzione e/o la gestione degli impianti sportivi pubblici da parte di soggetti privati o misti o pubblico/privati regolando la concessione mediante apposite convenzioni che garantiscano l'uso sociale degli stessi impianti anche attraverso una diversificazione articolata di tariffe per orari e tra residenti e forestieri.

E' ammessa la realizzazione, nei parchi di quartiere, di chioschi smontabili per la ristorazione e piccoli impianti scoperti di gioco per bambini, la cui gestione può essere anche concessa - mediante apposita convenzione - a soggetti privati con l'obbligo di includere tra le contropartite anche la manutenzione e la gestione sociale di quote proporzionali di parco pubblico.

**Nelle more dell'approvazione del progetto esecutivo è consentita la prosecuzione dell'utilizzazione agricola dei terreni con divieto di modificazione edificatoria delle aree, ivi inclusa la realizzazione di serre, pertinenze agricole, ecc.**

**Sui manufatti ed edifici eventualmente esistenti è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria.**

**Per tutte le zone FI, F2, F3, F4, F5, trattandosi di opere pubbliche la cui programmazione e realizzazione compete all' ente pubblico di volta in volta nella definizione dei progetti saranno definiti gli indici urbanistici.**

**Di norma tali indici non dovranno sostanzialmente discostarsi da quelli in vigore per le contigue aree edificabili.**

**Per le sole zone F3, la realizzazione delle singole opere può essere effettuata anche da privati purché regolamentata da apposita Concessione Convezionata.**

#### **ZONA F6 : ATTREZZATURE PRIVATE AD USO COLLETTIVO**

Sono le aree occupate da (o destinate alla realizzazione di) impianti sportivi privati anche coperti. In tali aree è consentita la costruzione di impianti sportivi privati anche coperti nel rispetto dei seguenti limiti massimi :

- Rapporto di copertura ..... : 0,30 mq/mq
- Altezza massima ..... : 12,00 m
- Distanze dai confini ..... : 10,00 m

Nelle aree utilizzate per impianti sportivi privati scoperti, è comunque ammessa la realizzazione di miniblocchi di servizio con docce, spogliatoi e servizi igienici distinti per sesso, entro i seguenti limiti massimi:

- Rapporto di copertura..... : 0,02 mq/mq
- Altezza massima ..... : 3,50 m
- Distanze dai confini ..... : 10,00

#### **ZONA 17 : AREA RISPETTO CIMITERIALE**

Sono le aree in cui ricade l'attuale infrastruttura cimiteriale e di cui fanno parte anche le relative fasce di rispetto cimiteriale.

**La fascia di rispetto cimiteriale è di metri 100 dal muro di cinta perimetrale del cimitero.** In tale area è consentita esclusivamente la prosecuzione dell'utilizzazione agricola dei terreni con divieto di modificazione edificatoria delle aree, ecc., mentre sui manufatti ed edifici eventualmente esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, risanamento igienico e ristrutturazione edilizia, senza aumento di volume. Nelle fasce di rispetto cimiteriali sono anche consentiti strade e parcheggi pubblici.

#### **ZONA G : FASCE DI RISPETTO**

Sono le aree la cui utilizzazione, anche a prescindere dalla specifica rappresentazione delle tavole di azionamento, è limitata, relativamente alla edificazione da vincoli di inedificabilità. Le fasce di rispetto, in particolare risultano le seguenti:

- Ferroviario                      30 m            (dal binario)
- Fiume Sarno                    50 m            (L. 14/82)
- Fiume Sarno                    150 m          (431/85)

- Elettrodotto 18 m per tensione maggiore di 220KV
- Metanodotto 16 m (fasce coassiali)
- Autostrada 60 m (fuori centro abitato)
- Autostrada 30 m (interno centro abitato)
- Strade fuori dal centro abitato da definirsi a seguito della classificazione delle stesse.

In tali fasce di rispetto non possono consentirsi nuove costruzioni<sup>^</sup> mentre sono ammessi percorsi pedonali ciclabili.

In tali aree è consentita esclusivamente la prosecuzione dell'utilizzazione agricola dei terreni con divieto di modificazione edificatoria delle aree, ecc, mentre sui manufatti ed edifici eventualmente esistenti è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro statico -conservativo, risanamento igienico e la ristrutturazione edilizia. Nelle fasce di rispetto sono anche consentiti strade e parcheggi pubblici.

In sede di attuazione del presente P.R.G., in ordine alle fasce di rispetto stradali, si terrà conto della normativa introdotta dal Nuovo Codice della Strada di cui al D. Lgs. n. 285/92 e successive modifiche ed integrazioni, nonché del relativo Regolamento di attuazione.

Il disposto del D. Lgs. su richiamato prevale sulla Normativa di Piano per tutte le Zone Omogenee, sempreché il piano stesso non preveda già fasce di rispetto di ampiezza maggiore.

## **HI ) NORME FINALI DI CARATTERE GENERALE**

In tutto il territorio comunale, per i fabbricati esistenti aventi destinazione d'uso abitativa e che risultino regolarmente assentiti o oggetto di rilascio di concessione edilizia in sanatoria ai sensi delle LL. 47/85 e 724/94, ad eccezione dei fabbricati ricadenti nell'area oggetto di Piani di Recupero, e dei fabbricati agricoli, possono essere consentiti interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, adeguamento igienico funzionale e cambio di destinazione d'uso nel rispetto delle previsioni normative delle singole zone e con le seguenti indicazioni e definizioni.

### **A) Manutenzione Straordinaria**

Sono ammessi gli interventi nei limiti della definizione di cui all'art. 4 del Regolamento Edilizio

### **B) Ristrutturazione Edilizia**

L'intervento di ristrutturazione edilizia deve prevedere il mantenimento delle pareti esterne che configurano la sagoma dell'edificio, per cui non rientra in tale categoria d'intervento il totale abbattimento e la successiva ricostruzione, anche se pedissequa.

Nell'ambito dell'intervento, fermo restando il mantenimento del volume esistente è consentita la traslazione di solai con conseguente aumento del numero dei piani e della superficie utile.

### **C) Adeguamento Igienico Funzionale**

Ai fini di consentire un miglioramento delle condizioni di vivibilità in unità immobiliari ove sia dimostrata una carenza igienico-funzionale, in rapporto alla tipologia strutturale o al numero di residenti, in deroga alla normativa vigente nell'ambito della Zona Omogenea in cui ricade l'immobile, sono consentiti ampliamenti nei seguenti limiti:

- per unità immobiliari di S.LLA. inferiore a mq. 45 : ampliamento S.U. A. del 20%
  - per unità immobiliari di S.U.A. comprese tra mq. 45 e 70 : ampliamento S.U.A. del 15%
  - per unità immobiliari di S.U.A. superiore a mq. 70 : ampliamento S.U. A. del 10%
- con un massimo di 11 mq. I predetti

interventi dovranno rispettare la normativa di Zona per quanto attiene le distanze e le altezze.

### **D) Cambio di Destinazione d'Uso**

E' consentito il cambio della destinazione d'uso abitativa in una delle seguenti:

- attrezzature e servizi sociali.
- uffici pubblici.
- ristoranti, trattorie, bar e locali di ritrovo.
- attrezzature a carattere religioso o culturale.
- sale di riunioni e di spettacolo.
- uffici privati e studi professionali
- alberghi e pensioni.

Per l'adeguamento delle strutture esistenti alla nuova destinazione d'uso sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia, di cui ai precedenti punti A e B.

**E) NORME FINALI,**

**Ubicazione di farmacie e locali adibiti a deposito ed alla vendita di presidi sanitari.**

**Relativamente alla ubicazione di eventuali nuove farmacie è prevista la compatibilità urbanistica nelle Zone A, B e C nel rispetto delle norme specifiche in materia.**

**Per i locali da adibire al deposito ed alla vendita di presidi sanitari, in attuazione della Circolare Ministero della Sanità n°15 del 30/4/1993, la localizzazione dovrà essere prevista nell'ambito dei**

**P.I.P. (Piani Insediamento Produttivo).**

Per gli interventi edilizi in tutto il territorio Comunale vanno strettamente osservate le norme tecniche e le indagini prescritte al punto n. 9 della relazione sulle indagini geologiche-geognostiche facenti parte integrante del presente P.R.G. .