



CITTÀ DI MONTESARCHIO

(PROVINCIA DI BENEVENTO)

SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE

RITIPIZZAZIONE p.lle 1594-769 e p.lle 875-877, fg. 31

CIG: Z871604E7D

Stralcio Norme Tecniche di Attuazione:

articoli modificati a seguito delle delibere commissariali nn. 1 e 2 del 23.06.2016

Il Commissario ad acta
arch. ing. Michele Punzo

Il RUP
ing. Domenico Duilio

Supporto al RUP
arch. Pio Castiello

Stralcio Norme Tecniche di Attuazione: **articoli modificati a seguito delle delibere commissariali nn. 1 e 2 del 23.06.2016**

(le modifiche sono evidenziate in grassetto-corsivo)

ART. 18

Zona C – Espansione residenziale privata

Comprende le parti del territorio, destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino ancora ineditati o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e di densità stabiliti per le zone B.

L'utilizzazione delle zone C è regolamentata da strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata (Piano di Lottizzazione convenzionata ai sensi della legge 1150/42 e L.R. 14/82).

Ai sensi del penultimo comma dell'art.28 della legge 1150/42 il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro tre anni dall'approvazione del P.R.G. un progetto di lottizzazione delle aree stesse.

Se essi non aderiscono si provvede alla compilazione d'ufficio.

La convenzione da stipularsi ai sensi della L.R. 14/82 della L.R. 6/85 deve tra l'altro precisare:

- a) le caratteristiche del piano proposto (volume complessivo costruibile ed indice medio di edificabilità, aree da destinare a servizi pubblici e aree da destinare ad edificazione);
- b) superficie totale da destinare a standard distinta per destinazione: strade, parcheggi, istruzione, attrezzature collettive, verde attrezzato;
- c) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la descrizione dei lavori da eseguirsi ed i tempi della loro realizzazione;
- d) periodo di validità del piano non superiore a 10 anni ed eventuali tempi di attuazione;
- e) garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Per le aree direttamente servite dalle infrastrutture primarie, comunque accessibili dalle strade, nonché per le aree ove oggettivamente non è possibile attuare l'intervento di lottizzazione, per carenza di disponibilità della superficie minima di lottizzazione, è consentito l'intervento edilizio diretto, mediante rilascio di ***permesso di costruire*** convenzionato recante i modi e i termini circa la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione che entrano a far parte del patrimonio pubblico, con conseguente scomputo del loro valore dal pagamento degli oneri. L'intera zona è destinata a residenze con relativi servizi ed attività commerciali e direzionali.

It = 1,20 mc/mq

If = 1,50 mc/mq

Sm = 5.000 mq. (lotto minimo di lottizzazione)

Rc = 0,40 mq/mq

H = 7,00 m (all'imposta della copertura inclinata)

Df = 10,00 m (per pareti finestrate)

Dc = 5,00 m (o a confine per pareti non finestrate)

In sede di formazione dei piani di lottizzazione occorre reperire all'interno delle zone C le aree per gli

standards in misura di 12 mq./ab, per verde attrezzato e per parcheggi, nonché si applicheranno i seguenti indici e parametri.

A seguito della ritipizzazione (riclassificazione) delle p.lle 875 e 877 del fg. 31, di cui alla Delibera del Commissario ad Acta n.1 del 23.06.2016 (sentenza TAR Campania, Sez. VIII, n.5631/2014), per le predette p.lle 875 e 877 la disciplina urbanistica è così determinata:

Volume Zona C	1,2	19.510,00	23.412,00 mc
Indice capitario	135 mc/ab		
Numero abitanti	173,42 circa 174,00 abitanti		

Dimensionamento Urb. Primarie

12 mq/ab

174 n. abitanti

2.088,0 Sup. Urb. Primarie

Dimensionamento Urb. Secondarie

6 mq/ab

174 n. abitanti

1044,0 Sup. Urb. Secondarie

Totale sup. Standards zona F primarie e secondarie mq 3.132,0

**Parametri zona C nuova
tipizzazione**

Intervento	Rc	0,4	mq/mq	diretto
	If	1,43	mc/mq	
	Hmax	7,00	m.	
	Df	10,0	m.	
	Dc	5,0	m.	

Superficie lotto 16.378,00 mq

Volume max. lotto 23.412,00 mc

If	1,43	Mc/mq
-----------	-------------	--------------

E' consentita la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo dagli oneri, da disciplinare nella apposita convenzione.

E' altresì possibile la monetizzazione dei costi delle urbanizzazioni secondarie laddove esiste

regolamento comunale.

Fermo restante il rispetto delle disposizioni del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i., per gli ambiti interessati dalla individuazione dell'area archeologica di Caudium (città romana e necropoli) di cui al PTCP vigente - Tav. "C2 – Il sistema storico-archeologico – Progetti strategici prioritari", gli interventi comportanti rilevanti attività di trasformazione e/o operazioni di scavo nel sottosuolo dovranno essere preventivamente comunicati alla competente Soprintendenza al fine di consentire le opportune azioni di prevenzione e tutela.

ART. 20

Zona Cc – Produttiva a prevalenza commerciale

Comprende aree già consolidate per la destinazione commerciale specificatamente riservate alla realizzazione di immobili per il potenziamento del settore del commercio all'ingrosso e al minuto, quali uffici, depositi commerciali, alberghi e ristoranti a servizio, distributori di carburante, centri direzionali e residenze connesse, nonché attività terziarie in genere.

La realizzazione in tali aree di medie strutture di vendita al dettaglio è consentita solo in caso di rilocalizzazione o accorpamento di strutture preesistenti in altre zone del territorio, con le procedure e le prescrizioni di cui allo Strumento di Intervento per l'Apparato Distributivo. In particolare, per tali strutture commerciali vanno osservati gli indici relativi all'ampiezza delle aree di parcheggio di pertinenza della struttura distributiva di cui all'art. 6, L.R. n. 1/2000.

La edificazione di volumetria residenziale di alloggi di servizio, è consentita nella misura massima di 1/5 (un quinto) della potenzialità edificatoria del lotto fino ad un massimo di 450 mc per ogni lotto di intervento.

La realizzazione di serre e vivai potrà essere conseguita anche mediante la riconversione, con interventi di adeguamento, ristrutturazione e ampliamento, degli immobili residenti o adibiti ad attività agricole, anche in deroga agli indici e ai parametri delle presenti norme.

L'utilizzazione edilizia è regolamentata dall'intervento diretto.

Ai sensi dell'art. 5 del D.I. del 02/04/68 n. 1444, nei nuovi insediamenti di carattere direzionale e commerciale, per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimentazione di edifici previsti deve essere corrisposta la quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. della L. 122/89). Per la realizzazione di insediamenti che prevedano medie strutture di vendita al dettaglio, anche in strutture ad utilizzo misto, va prevista la relativa dotazione minima obbligatoria di parcheggi di cui all'art.6 della L.R. n.1/2000.

La dotazione di servizi igienici nei nuovi insediamenti di carattere direzionale e commerciale dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- W.C. ogni addetto;
- doccia ogni 10 addetti;
- lavabo ogni 3 addetti;
- orinatoio ogni 10 addetti.

Tutti i locali dovranno rispondere ai requisiti di igienicità dettati dalle norme vigenti e dovranno essere

realizzati all'interno degli edifici.

Il 10% della superficie del lotto deve essere destinata a parcheggi o standard.

L'edificazione avverrà mediante l'applicazione dei seguenti indici e parametri:

If = 2,00 mc/mq

Sl = 500 mq

Rc = 0,50 mq/mq (del lotto fondiario utilizzabile)

H = 7,00 m all'imposta della copertura inclinata.

Df = 10,00 m (o in aderenza)

Dc = 5,00 m (o a confine per pareti non finestrate)

Sp = 10 mq/100 mc

*Le attività edilizie riguardanti le ristrutturazioni e/o sostituzioni edilizie nonché ampliamenti, orizzontali e verticali, di superficie e cubature, possono essere attuate nel rispetto dei parametri soprariportati ed esclusione dell'altezza, che si intende fissata in quella preesistente, comunque, non superiore a m. 10 (dieci), misurata all'imposta della copertura inclinata.**

[comma stralciato]

Fermo restante il rispetto delle disposizioni del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i., per gli ambiti interessati dalla individuazione dell'area archeologica di Caudium (città romana e necropoli) di cui al PTCP vigente - Tav. "C2 - Il sistema storico-archeologico - Progetti strategici prioritari", gli interventi comportanti rilevanti attività di trasformazione e/o operazioni di scavo nel sottosuolo dovranno essere preventivamente comunicati alla competente Soprintendenza al fine di consentire le opportune azioni di prevenzione e tutela.

ART. 33

Zona P1 - Parco urbano

Comprende le aree destinate al potenziamento e alla formazione di un parco verde e servizi connessi, con essenze botaniche di pregio e di studio, nonché piante officinali e simili.

La disciplina d'uso e di intervento sarà specificata in uno con i criteri e le modalità di gestione attraverso la formazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica che dovrà dimensionare, tra l'altro, i servizi e relativi locali, nonché i materiali e le tipologie da impiegare, unitamente agli elementi di arredo ambientale.

I viali interni al parco dovranno essere pavimentati rigorosamente in pietra bianca, in tagliame di tufo o in acciottolato.

Fino alla formazione dello strumento urbanistico attuativo e fino alla realizzazione dell'intervento non possono essere abbattuti alberi senza autorizzazione comunale, nonché è vietata ogni edificazione di qualsiasi tipo e natura.

[comma stralciato]

* Modifica introdotta a seguito Delibera di C.P. n. 124 del 27/12/2002.