



**COMUNE DI PELLEZZANO**  
*Provincia di Salerno*



# **VARIANTE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE**

*(Lr 16/2004 – Lr 13/2022 – Lr 5/2024 – Regolamento 3/2025)*

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

novembre 2025	<b>Responsabile Ufficio di Piano</b> <i>Arch. Giuseppe Braione</i> <b>R.U.P.</b> <i>Arch. Giuseppe Braione</i>	<b>Sindaco</b> <i>Dott. Francesco Morra</i>	Firme
	<b>Coordinamento scientifico:</b> <i>Prof. Ing. Michele Grimaldi</i> <i>Prof. Ing. Isidoro Fasolino</i> <b>Responsabile operativo:</b> <i>Ing. Federica Stoia</i>	 Dipartimento di Ingegneria Civile Università degli Studi di Salerno	



## INDICE

<b>TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>7</b>
<b>CAPITOLO I – GENERALITÀ .....</b>	<b>7</b>
<b>Articolo 1 – Piano urbanistico comunale .....</b>	<b>7</b>
<b>Articolo 2 – Finalità delle norme .....</b>	<b>8</b>
<b>Articolo 3 – Efficacia .....</b>	<b>9</b>
<b>Articolo 4 – Misure di salvaguardia .....</b>	<b>10</b>
<b>Articolo 5 – Regolamento urbanistico edilizio comunale (Ruec) .....</b>	<b>11</b>
<b>Articolo 6 – Atti di programmazione degli interventi (Api) .....</b>	<b>11</b>
<b>Articolo 7 – Valutazione ambientale strategica (VAS) .....</b>	<b>11</b>
<b>Articolo 8 – Monitoraggio dei processi di trasformazione e valutazione degli impatti .....</b>	<b>12</b>
<b>Articolo 9 – Aggiornamento del piano .....</b>	<b>12</b>
<b>Articolo 10 – Gli strumenti di pianificazione settoriale .....</b>	<b>12</b>
<b>Articolo 11 - Trasformazione urbanistica ed edilizia.....</b>	<b>12</b>
<b>Articolo 12 - Abusivismo edilizio .....</b>	<b>13</b>
<b>Articolo 13 - Rapporti con gli strumenti di pianificazione sovraordinata .....</b>	<b>13</b>
<b>Articolo 14 - Prevalenza delle norme di tutela .....</b>	<b>14</b>
<b>Articolo 15 - Prevenzione dei rischi .....</b>	<b>14</b>
<b>Articolo 16 - Promozione della sostenibilità ambientale degli insediamenti e qualità architettonica.....</b>	<b>15</b>
<b>Articolo 17 - Cautele in materia di ritrovamento di materiali archeologici .....</b>	<b>16</b>
<b>Articolo 18 - Trasparenza e partecipazione .....</b>	<b>16</b>
<b>Articolo 19 - Elaborati del piano urbanistico comunale.....</b>	<b>17</b>
<b>CAPITOLO II – DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE .....</b>	<b>18</b>
<b>Articolo 20 – Generalità .....</b>	<b>18</b>
<b>Articolo 21 – Elementi edilizi e urbanistici di riferimento .....</b>	<b>18</b>
<b>Articolo 22 - Parametri edilizi e urbanistici.....</b>	<b>20</b>
<b>Articolo 23 - Rapporti e indici edilizi e urbanistici .....</b>	<b>27</b>
<b>Articolo 24 - Criteri generali relativi agli usi del territorio .....</b>	<b>28</b>
<b>Articolo 25 – Destinazioni d’uso .....</b>	<b>29</b>
<b>Articolo 26 - Disciplina delle dotazioni private. Parcheggi .....</b>	<b>30</b>
<b>Articolo 27 - Disciplina delle dotazioni private. Mitigazioni paesaggistiche e ambientali .....</b>	<b>31</b>
<b>Articolo 28 - Reperimento della dotazione di parcheggi pubblici .....</b>	<b>32</b>
<b>Articolo 29 - Monetizzazione degli standard urbanistici .....</b>	<b>33</b>
<b>CAPITOLO III – ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PUC .....</b>	<b>38</b>
<b>Articolo 30 – Modalità e strumenti di attuazione .....</b>	<b>38</b>

<b>Articolo 31 – I piani urbanistici attuazione (Pua) .....</b>	38
<b>Articolo 32 – Intervento edilizio diretto (led) .....</b>	39
<b>Articolo 33 – Intervento edilizio convenzionato (lec) .....</b>	39
<b>Articolo 34 – Progetto urbanistico unitario (Puu) .....</b>	39
<b>Articolo 35 – Attuazione parziale del comparto e/o sua articolazione in sub-comparti.....</b>	40
<b>TITOLO II – DISCIPLINA DEI SUOLI .....</b>	<b>41</b>
<b>CAPITOLO I – DISPOSIZIONI STRUTTURALI .....</b>	<b>41</b>
<b>Articolo 36 – Disposizioni strutturali .....</b>	41
<b>Articolo 37 – Articolazione del territorio in ambiti strutturali .....</b>	41
<b>Articolo 38 – La rete ecologica .....</b>	42
<b>Articolo 39 – La prevenzione del rischio idrogeologico .....</b>	43
<b>Articolo 40 – La prevenzione del rischio sismico ed idrogeologico .....</b>	43
<b>Articolo 41 - La tutela delle risorse idriche .....</b>	45
<b>Articolo 42 - Siti di Interesse Comunitario .....</b>	46
<b>Articolo 43 - Tutela del patrimonio ecologico (Zone ZSC) .....</b>	46
<b>Articolo 44. Qualità paesaggistica.....</b>	49
<b>Articolo 45 - Vincoli, tutele e fasce di rispetto .....</b>	50
<b>Articolo 46 - Disposizioni generali sulle fasce di rispetto .....</b>	50
<b>Articolo 47 - Beni paesistici sottoposti a tutela ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 .....</b>	52
<b>Articolo 48 - Vincolo archeologico.....</b>	52
<b>Articolo 49 - Beni culturali e paesaggistici.....</b>	53
<b>Articolo 50 - Vincolo idrogeologico – forestale .....</b>	53
<b>Articolo 51 - Zona Speciale di Conservazione (ZSC) .....</b>	53
<b>Articolo 52 - Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica - fascia di rispetto acque pubbliche, fiume Irno ed altri corsi d'acqua pubblici.....</b>	59
<b>Articolo 53 – Aree boscate o già destinate a bosco ed interessate da incendi.....</b>	61
<b>Articolo 54 - Infrastrutture della mobilità e ferrovie .....</b>	61
<b>Articolo 55 – Metanodotti .....</b>	63
<b>Articolo 56 - Elettrodotti .....</b>	64
<b>Articolo 57 - Cimitero .....</b>	64
<b>CAPITOLO II – DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE .....</b>	<b>66</b>
<b>Articolo 58 - Zone territoriali omogenee (Zto) .....</b>	66
<b>Articolo 59 – Zona A .....</b>	66
<b>Articolo 60 - Norme specifiche valide in tutte le sottozone A .....</b>	66
<b>Articolo 61 – Disciplina funzionale della Zto A.....</b>	69
<b>Articolo 62 - Interventi ammessi nella Zto A1 .....</b>	70

<b>Articolo 63 - Interventi ammessi nella Zto A2 .....</b>	71
<b>Articolo 63bis- Interventi ammessi nella Zto A3 .....</b>	72
<b>Articolo 64 - Disciplina delle aree scoperte nelle zone A.....</b>	73
<b>Articolo 65 – Disposizioni per il riordino dei fronti edilizi .....</b>	74
<b>Articolo 66 - Piani di recupero .....</b>	75
<b>Articolo 67 - Approvazione dei Piani di recupero .....</b>	76
<b>Articolo 68 - Zona B: finalità e ambito di applicazione .....</b>	77
<b>Articolo 69 - Zona B1 – urbana consolidata.....</b>	78
<b>Articolo 70 - Allineamenti urbani: distanze tra fabbricati con interposte strade, piazze, parcheggi pubblici e di uso pubblico.....</b>	80
<b>Articolo 71 - Disciplina delle aree scoperte nelle zone B1.....</b>	81
<b>Articolo 72 – Disciplina funzionale nelle zone B1 .....</b>	81
<b>Articolo 73 – Zona B1*: in corso di trasformazione .....</b>	82
<b>Articolo 74 - Zona B2: di riconversione .....</b>	82
<b>Articolo 75 – Zone C: finalità e ambito di applicazione .....</b>	83
<b>Articolo 76 – Zona C1 – residui di piano: norme generali, tipologie di intervento e disciplina funzionale .....</b>	84
<b>Articolo 77 – Zona C1.1: parametri edilizi e urbanistici.....</b>	84
<b>Articolo 78 – Zona C1.2: parametri edilizi e urbanistici.....</b>	85
<b>Articolo 79 – Zona C1.3: parametri edilizi e urbanistici.....</b>	85
<b>Articolo 80 – Zona C2 – progetti speciali: norme generali, tipologie di intervento e disciplina funzionale .....</b>	85
<b>Articolo 81 – Zona C3.i – compatti di riqualificazione: norme generali .....</b>	86
<b>Articolo 82 - Zona C3.1: tipologie di intervento e disciplina funzionale .....</b>	86
<b>Articolo 83 – Zona C3.2: tipologie di intervento e disciplina funzionale.....</b>	87
<b>Articolo 84 – Zona C4.i - compatti misti: norme generali .....</b>	87
<b>Articolo 85 – Zona C4.1: tipologia di intervento e disciplina funzionale.....</b>	87
<b>Articolo 86 – Zona C4.2: tipologia di intervento e disciplina funzionale.....</b>	88
<b>Articolo 87 – Zona C4.3: tipologia di intervento e disciplina funzionale.....</b>	89
<b>Articolo 88 – Zona C5 - completamento: norme generali, tipologie di intervento e disciplina funzionale .....</b>	89
<b>Articolo 88 bis – Zona C6 – Edilizia residenziale pubblica: norme generali, tipologie di intervento e disciplina funzionale .....</b>	90
<b>Articolo 88 ter – Zona C7 - delocalizzazione di insediamenti soggetti a rischio idrogeologico: norme generali, tipologie di intervento e disciplina funzionale.....</b>	92
<b>Articolo 89 – Zone D: finalità e ambito di applicazione .....</b>	93
<b>Articolo 90 - Zona D 1- produttiva esistente: norme generali e tipologie di intervento .....</b>	93
<b>Articolo 91 – Zona D 1- produttiva esistente: disciplina funzionale .....</b>	94

<b>Articolo 92 – Zona D2 produttiva di completamento: obiettivi e finalità .....</b>	95
<b>Articolo 93 – Zona D2 produttiva di completamento: norme generali e tipologie di intervento .....</b>	96
<b>Articolo 94 – Zona D3 turistico ricettiva: finalità e ambito di applicazione .....</b>	97
<b>Articolo 95 – Zona D3 turistico ricettiva: norme generali e tipologie di intervento .....</b>	98
<b>Articolo 96 - Vincolo di destinazione delle strutture ricettive turistiche esistenti.....</b>	99
<b>Articolo 97 – Zone D4- produttiva per servizi: norme generali e tipologie di intervento .....</b>	99
<b>Articolo 98 - Zona D5 – archeologia industriale: norme generali e tipologie di intervento ...</b>	100
<b>Articolo 99 – Zona D5 – archeologia industriale: disciplina funzionale.....</b>	101
<b>Articolo 99 bis – Zona D6 – Zona a valenza sociosanitaria per Anziani.....</b>	101
<b>Articolo 100 – Zone agricole: finalità e ambito di applicazione .....</b>	102
<b>Articolo 101 – Zone agricole: definizioni .....</b>	103
<b>Articolo 102 – Zone agricole: disposizioni comuni.....</b>	103
<b>Articolo 103 - Edificabilità rurale .....</b>	106
<b>Articolo 104 - Annessi agricoli di nuova costruzione previsti dal PSA.....</b>	108
<b>Articolo 105 - Abitazioni agricole di nuova costruzione previsti dal PSA .....</b>	109
<b>Articolo 106 - Attività Agrituristiche.....</b>	110
<b>Articolo 107 - Realizzazione di nuovi annessi per l'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli .....</b>	111
<b>Articolo 108 - Installazione di manufatti precari per l'allevamento di cavalli .....</b>	112
<b>Articolo 109 - Unità minima di intervento .....</b>	113
<b>Articolo 110 – Zone agricole: destinazioni d'uso .....</b>	113
<b>Articolo 111- Zone agricole di tutela paesaggistica e salvaguardia idrogeologica: definizione .....</b>	114
<b>Articolo 112 – Zone agricole di tutela paesaggistica e salvaguardia idrogeologica: modalità di intervento.....</b>	114
<b>Articolo 113 - Zone agricole di tutela paesaggistica e salvaguardia idrogeologica: parametri urbanistici .....</b>	116
<b>Articolo 114 - Zone agricole ordinarie: definizione .....</b>	116
<b>Articolo 115 - Zone agricole ordinarie: modalità di intervento.....</b>	116
<b>Articolo 116 - Zone agricole ordinarie: parametri urbanistici .....</b>	118
<b>Articolo 117 - Zone agricole di salvaguardia periurbane: definizione .....</b>	119
<b>Articolo 118 - Zone agricole di salvaguardia periurbane: modalità di intervento.....</b>	119
<b>Articolo 119 – Standard urbanistici.....</b>	120
<b>Articolo 120 - Viabilità .....</b>	123
<b>Articolo 121 - Viabilità di progetto .....</b>	123
<b>Articolo 122 - Impianti di distribuzione carburanti (zone Ic) e servizi connessi .....</b>	124

<b>TITOLO III – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI.....</b>	<b>125</b>
<b>CAPITOLO I – NORME FINALI E TRANSITORIE.....</b>	<b>125</b>
<b>Articolo 123 -Applicazione delle misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa. Piano casa. ....</b>	<b>125</b>
<b>Articolo 124 -Disciplina dei Pua approvati anteriormente al presente Puc .....</b>	<b>125</b>
<b>Articolo 125 - Progetti di opere pubbliche o di pubblica utilità già approvati o inseriti nella programmazione delle OO.PP. ....</b>	<b>126</b>
<b>Articolo 126 -Disciplina della successione normativa .....</b>	<b>127</b>
<b>Articolo 127 - Diritto di edificare, rilevanza delle preesistenze e lotti su più zone.....</b>	<b>127</b>
<b>Articolo 128 - Disciplina transitoria dei procedimenti in corso e delle varianti in corso d'opera. ....</b>	<b>127</b>
<b>Articolo 129 - Aree in cessione al comune per effetto di precedenti previsioni urbanistiche, convenzioni, accordi o prescrizioni di titoli abilitativi edilizi.....</b>	<b>128</b>
<b>Articolo 130 - Norme finali.....</b>	<b>128</b>
<b>Articolo 131 – Interventi edilizi di rigenerazione urbana .....</b>	<b>129</b>

**PUC -Norme Tecniche di Attuazione definite a seguito del recepimento delle osservazioni giusta delibera del Commissario Straordinario n. 13 del 101/11/2017, della Provincia di Salerno prot. 201900064641 del 19/09/2019, della Direzione Generale per il Ciclo delle Acque e dei Rifiuti, Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali di cui al decreto n. 248/22 e del “Sentito” del Parco Regionale dei Monti Picentini.**

**In nero barrato sono indicate le parti eliminate.**

**In VIOLA** le modifiche a seguito della Variante generale in oggetto.

**IN ROSSO** le modifiche intervenute a seguito del recepimento delle osservazioni giusta delibera del Commissario Straordinario n. 13 del 10.11.2017.

**IN BLU** sono indicate le modifiche a seguito delle osservazioni della Provincia (nota prot. 201900064641 del 19.09.2019).

**IN VERDE** sono le prescrizioni volute dalla Direzione Generale per il Ciclo Integrato delle acque e dei rifiuti, Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali - STAFF Tecnico Amministrativo – Valutazioni Ambientali della Regione Campania.

**IN GIALLO OCRA** sono quanto rappresentato nel “sentito” dal Parco Regionale dei Monti Picentini.



# **TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

## **CAPITOLO I – GENERALITÀ**

### **Articolo 1 – Piano urbanistico comunale**

1. Il piano urbanistico comunale - Puc - è lo strumento urbanistico generale del Comune e disciplina la tutela ambientale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'intero territorio comunale, anche mediante disposizioni a contenuto conformativo del diritto di proprietà.
2. Il Puc, in coerenza con le disposizioni del Ptr e del Ptcp:
  - individua gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale e gli indirizzi per l'attuazione degli stessi;
  - definisce gli elementi del territorio urbano ed extraurbano raccordando la previsione di interventi di trasformazione con le esigenze di salvaguardia delle risorse naturali, paesaggistico-ambientali, agro-silvo-pastorali e storico-culturali disponibili, nonché i criteri per la valutazione degli effetti ambientali degli interventi stessi;
  - determina i fabbisogni insediativi e le priorità relative alle opere di urbanizzazione in conformità a quanto previsto dall'articolo 18, comma 2, lettera b) della Lr 16/2004 e s.m.i.;
  - stabilisce la suddivisione del territorio comunale in zone omogenee, individuando le aree non suscettibili di trasformazione;
  - indica le trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili nelle singole zone, garantendo la tutela e la valorizzazione dei centri storici nonché lo sviluppo sostenibile del territorio comunale;
  - promuove l'architettura contemporanea e la qualità dell'edilizia pubblica e privata, prevalentemente attraverso il ricorso a concorsi di progettazione;
  - disciplina i sistemi di mobilità di beni e persone;
  - tutela e valorizza il paesaggio agrario attraverso la classificazione dei terreni agricoli, anche vietando l'utilizzazione ai fini edilizi delle aree agricole particolarmente produttive fatti salvi gli interventi realizzati dai coltivatori diretti o dagli imprenditori agricoli;
  - assicura la piena compatibilità delle previsioni in esso contenute rispetto all'assetto geologico e geomorfologico del territorio comunale, così come risultante da apposite indagini di settore preliminari alla redazione del piano.
3. Al Puc sono allegate le norme tecniche di attuazione (Nta), riguardanti la manutenzione del territorio e la manutenzione urbana, il recupero, la trasformazione e la sostituzione edilizia, il supporto delle attività produttive, il mantenimento e lo sviluppo dell'attività agricola e la regolamentazione dell'attività edilizia.

## Articolo 2 – Finalità delle norme

1. Le presenti norme tecniche di attuazione (Nta) dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del piano urbanistico comunale (Puc) in conformità alla Lr n. 16/2004 e alle relative disposizioni di attuazione.
2. Il Puc, formato in conformità alle vigenti disposizioni statali e regionali, persegue la finalità generale della conservazione dell'identità locale, con riferimento a risorse umane, luoghi, natura, storia, cultura, nonché della valorizzazione del patrimonio ambientale e culturale nonché il sostegno ed il rilancio delle attività produttive.
3. Il Puc, mediante le utilizzazioni e le trasformazioni fisiche, ammissibili o prescritte, contenute nelle presenti Nta, persegue i seguenti obiettivi generali:
  - riqualificazione del tessuto insediativo;
  - valorizzazione delle risorse ambientali e culturali;
  - rilancio dell'economia locale;
  - riqualificazione della mobilità;
  - contenimento del consumo di suolo.
4. Le disposizioni del presente Puc sono rivolte alla tutela della integrità fisica e alla manutenzione del territorio da perseguire mediante il loro complessivo e integrale rispetto.
5. Per quanto non previsto, si applicano le disposizioni contenute nella normativa statale e regionale vigente.
6. In caso di contrasto tra gli elaborati del Piano, la normativa prevale sulla cartografia e la cartografia in scala maggiore prevale su quella in scala minore.
7. I perimetri e le localizzazioni contenuti negli elaborati di progetto del Puc, a meno di quelli riferiti alle tutele e ai vincoli, non hanno valore prescrittivo. Compete esclusivamente agli Atti di programmazione e agli strumenti di attuazione del Puc l'esatta delimitazione delle aree nelle quali esso si attua e l'attribuzione dei diritti edificatori, così come specificato nei successivi articoli.
8. Il Puc può essere modificato con le seguenti modalità:
  - approvazione di variante assunta ai sensi della Legge Regionale n. 16/2004 e sue modifiche e integrazioni;
  - stipula di accordo di programma ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. 267/2000 come specificato e integrato dalla Legge Regionale n.16/2004;
  - procedura di localizzazione e approvazione di opere pubbliche oppure di opere di interesse pubblico realizzate dai soggetti istituzionalmente competenti, secondo quanto previsto dalla legislazione statale o regionale vigente.
9. Le disposizioni del Puc possono essere rese inapplicabili dall'entrata in vigore di disposizioni legislative immediatamente cogenti oppure da strumenti di pianificazione territoriale, provinciali o regionali, con esse incompatibili.
10. L'adozione del Puc comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art. 10 della Legge Regionale della Campania n.16/2004.

11. In caso di incongruenza o di non perfetta corrispondenza tra le elaborazioni cartografiche eseguite a diverse scale di rappresentazione, riferite a medesimi tematismi, prevalgono ai fini applicativi le indicazioni cartografiche alla scala di maggior dettaglio, in ragione del più elevato grado di definizione della base cartografica utilizzata.
12. Nel caso di contrasto tra il testo delle norme e gli elaborati grafici, prevale il testo normativo.
13. Il Puc, anche con riferimento all'art. 21 nonies della legge 241/1990, costituisce l'unico quadro di riferimento per il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica e per l'accertamento di conformità degli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio comunale.
14. Possono essere esercitati i poteri di deroga al Puc. consentiti dall'art. 14 del DPR n. 380/2001 o da altre norme statali o regionali vigenti, con la procedura ivi prevista. I poteri di deroga riguardano anche le ricostruzioni a seguito di danni bellici, calamità naturali (in particolare quelle conseguenti il sisma del 1980) o cause di forza maggiore.
15. Qualora il Puc non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individui aree insufficienti, l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP l'attivazione del procedimento di approvazione del progetto in variante al Puc con la procedura di cui all'art. 8 del DPR 7/9/2010 n. 160 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133".

### **Articolo 3 – Efficacia**

1. Le disposizioni del presente Puc prevalgono, in caso di contrasto, su quelle di ogni vigente strumento urbanistico esecutivo, o altro atto di disciplina del territorio, salvo ove sia diversamente disposto da successivi articoli delle presenti Nta.
2. Le disposizioni del presente Puc, conformemente alle vigenti prescrizioni di legge, hanno validità a tempo indeterminato, salvo revisione almeno decennale, ovvero in conseguenza di norme nazionali o regionali ovvero di disposizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale regionali e provinciali.
3. Le disposizioni relative alle trasformazioni fisiche ammissibili e alle utilizzazioni compatibili, di cui alle presenti Nta, sono vincolanti per qualsiasi soggetto, pubblico e privato, e il loro rispetto è condizione del rilascio di qualsiasi provvedimento abilitativo, ovvero del tacito assentimento, a effettuare trasformazioni, fisiche e funzionali, degli immobili cui si riferiscono.
4. Le disposizioni delle presenti Nta, relative ai limiti delle trasformazioni effettuabili in assenza degli strumenti urbanistici esecutivi, ove prescritti, sono vincolanti fino all'entrata in vigore di tali strumenti, per qualsiasi soggetto, pubblico e privato, e il loro rispetto è condizione del rilascio di qualsiasi provvedimento abilitativo, ovvero del tacito

assentimento, a effettuare trasformazioni, fisiche e funzionali, degli immobili cui si riferiscono.

## **Articolo 4 – Misure di salvaguardia**

1. A partire dalla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale e fino alla sua entrata in vigore, e comunque per non oltre 12 (dodici) mesi dalla data di adozione, è fatto obbligo di sospendere gli atti abilitativi alla realizzazione di interventi edilizi ovvero l'approvazione di strumenti di pianificazione sottordinati che siano in contrasto con le disposizioni normative e grafiche del Piano Urbanistico Comunale in corso di approvazione.
2. Le Misure di Salvaguardia, disciplinate dall'art.10 della L.R. n.16/2004 ("Norme sul Governo del Territorio") come modificato dalla L.R. n.19/2009, e rese obbligatorie dall'art.12, commi 3 e 4, del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) hanno lo scopo di impedire interventi edilizi ed urbanistici contrastanti con il Piano Urbanistico Comunale adottato e non ancora approvato.
3. Le misure di salvaguardia di cui al punto 1 di questo articolo non trovano applicazione:
  - alle variazioni del permesso di costruire o alle scie, già rilasciate o efficaci al momento dell'adozione del Puc, che non modificano il volume degli edifici e non alterano la funzionalità della Rete ecologica;
  - alle varianti degli strumenti urbanistici attuativi e alle loro convenzioni già approvati alla data di adozione del Puc;
  - nell'ipotesi in cui le prescrizioni urbanistiche adottate non siano incompatibili con l'istanza di permesso di costruire presentata e prevedano anzi una disciplina più favorevole;
  - rispetto a domande di proroga o voltura dei permessi di costruire;
  - a meno di espresse e puntuali prescrizioni contenute nelle presenti Nta, nel caso di interventi relativi a lavori su manufatti esistenti o a varianti in corso d'opera o comunque non essenziali.
4. Il Puc entra in vigore il giorno successivo alla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania dell'avviso di approvazione dello stesso e acquista efficacia a tempo indeterminato.
5. Le misure di salvaguardia si applicano anche alla segnalazione certificata di inizio attività "alternativa" al permesso di costruire, così come configurata dall'articolo 23, comma 1, del d.P.R. n. 380 del 2001 e ss.mm.ii.. Qualora l'intervento segnalato sia in contrasto con le previsioni del Puc adottato prima che siano trascorsi i trenta giorni dalla presentazione della Scia, è obbligatoria l'applicazione delle misure di salvaguardia (con la conseguente necessità di emettere un provvedimento che inibisca l'esecuzione dei lavori previsti dalla stessa Scia). Sono, invece, sottratte all'applicazione delle misure di salvaguardia le segnalazioni certificate di inizio attività "ordinarie" che non riguardano interventi che comportano aumento di volumi e superfici utili.

## **Articolo 5 – Regolamento urbanistico edilizio comunale (Ruec)**

1. Le previsioni grafiche e normative del Puc sono integrate, per quanto di competenza, dalle definizioni e prescrizioni, generali o di maggior dettaglio, contenute nel regolamento urbanistico edilizio comunale (Ruec), redatto nel rispetto dell'art. 28 della Lr n. 16/2004 e smi.
2. Il Ruec riguarda norme e criteri di natura generale e prestazionale relativi a qualsiasi tipo d'intervento, indipendentemente dalla sua localizzazione all'interno del territorio comunale e contiene le procedure per il suo espletamento e le regole a cui l'Amministrazione comunale (Ac) ed i cittadini devono attenersi per la sua attuazione, compreso quanto attiene al rilascio degli atti autorizzativi.
3. Si rinvia al Ruec per le definizioni necessarie all'applicazione delle presenti Nta, e per tutto quanto ivi non specificato o non incluso.
4. Le norme specifiche contenute nelle Nta, in caso di contrasto, si intendono comunque prevalenti sul Ruec.

## **Articolo 6 – Atti di programmazione degli interventi (Api)**

1. Gli Atti di programmazione degli interventi (Api), di cui all'art. 25 della Lr n. 16/2004, sono redatti in conformità alle previsioni del Puc e non possono modificarne i contenuti.
2. Gli Api definiscono gli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione, riqualificazione e di nuova edificazione che il Comune intende realizzare, in relazione alla programmazione finanziaria e alla verifica dell'operatività degli impegni dei privati, in conformità delle previsioni del Puc e senza modificarne i contenuti.
3. Gli Api hanno validità di 3 anni a far data dalla loro adozione; i relativi contenuti si coordinano con il bilancio pluriennale comunale e con le previsioni del programma triennale delle opere pubbliche e dell'elenco annuale delle opere pubbliche.

## **Articolo 7 – Valutazione ambientale strategica (VAS)**

1. Il Puc si pone l'obiettivo di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e individua nella Valutazione Ambientale Strategica (Vas) lo strumento per l'integrazione delle considerazioni ambientali, al fine di promuovere un assetto strategico coerente con gli obiettivi di sostenibilità dello sviluppo e con i documenti di programmazione e pianificazione di area vasta, quali: il Ptr, il Ptcp, il Psai e la pianificazione di Settore.
2. Successivamente all'approvazione del Puc dovranno essere intraprese, ai sensi del successivo art. 8, le attività di monitoraggio ambientale degli impatti significativi sull'ambiente derivati dall'attuazione del Puc, secondo i seguenti criteri:
  - il monitoraggio ambientale è attuato secondo quanto definito dell'apposita sezione del Rapporto Ambientale (Ra);
  - i risultati delle attività di monitoraggio ambientale sono utili alla verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati;

- alla individuazione di eventuali impatti negativi imprevisti o impatti di riqualificazione ambientale poco incisivi segue la elaborazione di misure correttive;
- le modalità di svolgimento del monitoraggio dei risultati e delle eventuali misure correttive adottate sono sottoposte a procedure di evidenza pubblica almeno a cadenza triennale, in concomitanza dell'aggiornamento degli Api, ovvero è data adeguata informazione attraverso i siti web, e attraverso conferenze pubbliche di divulgazione;
- le informazioni raccolte con il monitoraggio sono prese come riferimento in caso di eventuali modifiche generali al Puc ed indirizzano la formazione degli Api, dei Pua e l'eventuale adeguamento delle previsioni del Puc e del Ruec.

## **Articolo 8 – Monitoraggio dei processi di trasformazione e valutazione degli impatti**

1. Il monitoraggio consiste nella verifica periodica dell'efficacia delle azioni promosse dal Puc, sia sotto il profilo urbanistico che ambientale, rispetto al raggiungimento degli obiettivi ed ai risultati prestazionali attesi da effettuare con cadenza almeno triennale in occasione della redazione degli Api successivi al primo.
2. Il monitoraggio, effettuato di intesa tra l'Udp e l'Ufficio Vas, avviene attraverso l'aggiornamento della cartografia di piano e delle informazioni statistiche ad essa associate relativamente allo stato di attuazione del Puc e delle trasformazioni del territorio e dell'ambiente.

## **Articolo 9 – Aggiornamento del piano**

1. La Giunta Comunale, con cadenza non superiore al quinquennio e comunque entro sei mesi dalla data di insediamento del Consiglio Comunale, propone – con riferimento anche alla verifica dell'attuazione del Puc – gli eventuali aggiornamenti delle disposizioni di lungo termine che si rendessero necessarie alla modifica e/o all'aggiornamento delle disposizioni programmatiche.

## **Articolo 10 – Gli strumenti di pianificazione settoriale**

1. Il Puc costituisce il riferimento generale per l'esercizio e il coordinamento delle politiche comunali di governo del territorio; tutti i piani e i programmi comunali di settore sono aggiornati ed elaborati in conformità col Puc.
2. I piani e i programmi comunali di settore, con valenza o influenza territoriale, sviluppano e specificano gli obiettivi stabiliti dal Puc per i campi di competenza, contribuendo a persegui- li e garantendo il coordinamento e la coerenza tra gli obiettivi delle disposizioni strutturali del Puc e le azioni settoriali.

## **Articolo 11 - Trasformazione urbanistica ed edilizia**

1. I soggetti attuatori di ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipano agli oneri da essa derivanti e l'esecuzione delle relative

opere è subordinata al rilascio dei necessari atti autorizzativi o all'espletamento delle procedure previste dalla legislazione vigente.

2. Fatto salvo quanto prescritto al comma precedente, le sole previsioni del Puc non conferiscono la possibilità di trasformazione edilizia e del suolo ove le opere di urbanizzazione primaria manchino o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune o da parte dei soggetti obbligati alla loro esecuzione ovvero non siano comunque idonee, a meno che il richiedente la trasformazione si impegni, con apposito atto, a realizzarle o ad adeguarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali.
3. Per quanto non espressamente normato, il Comune, in sede di rilascio dei permessi di costruire (PdC) o in applicazione delle procedure previste dalla legislazione vigente, avvalendosi degli organi consultivi preposti, interpreta e, previa deliberazione di ratifica della Giunta comunale (Gc), applica le presenti Nta e le disposizioni contenute nel Ruec e negli Api.

## **Articolo 12 - Abusivismo edilizio**

1. Qualsiasi lotto edificato sul territorio comunale dovesse risultare illegittimamente trasformato e non beneficiario di normativa statale o regionale di sanatoria dell'abusivismo edilizio, essendo, di fatto, acquisibile al patrimonio comunale, nella misura stabilita dalla legislazione vigente, è destinabile ad attrezzature e servizi, con preferenza per parcheggio e per verde attrezzato, secondo quanto stabilito con delibera di Gc su proposta del responsabile dell'Utc.
2. Le superfici di cui sopra sono da considerare aggiuntive rispetto alle superfici minime già previste per gli standard urbanistici.
3. Gli edifici e i relativi lotti che hanno conseguito sanatoria edilizia ai sensi delle norme di settore devono ritenersi classificati in relazione alle caratteristiche ed alla destinazione d'uso consolidata dall'atto di sanatoria.

## **Articolo 13 - Rapporti con gli strumenti di pianificazione sovraordinata**

1. Il presente Puc:
  - recepisce gli indirizzi e le direttive del Ptr, ivi comprese le Linee guida per il paesaggio, approvati con la Legge Regionale della Campania n.13 del 13 ottobre 2008;
  - recepisce gli indirizzi e le direttive del Ptcp, approvato con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 15 del 30 marzo 2012;
  - recepisce, senza modifiche, la disciplina del Piano per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed Interregionale per il Bacino idrografico del Fiume Sele;
  - recepisce le previsioni degli altri strumenti di pianificazione settoriale sovraordinati e pertinenti al territorio comunale.
2. Le eventuali varianti ovvero le modifiche ai piani di settore richiamati nel precedente punto 1 che saranno approvate dagli organi competenti secondo la disciplina di settore

vigente produrranno effetto automatico di integrazione al presente Puc senza necessità di adeguamento normativo e cartografico.

3. In presenza di previsioni del Puc contrastanti con previsioni di Piani sovraordinati, prevalgono le disposizioni di questi ultimi fino a quando le stesse non saranno modificate secondo le procedure di legge vigenti.

## **Articolo 14 - Prevalenza delle norme di tutela**

1. In ciascuna parte del territorio comunale si applicano le norme di zona nonché le eventuali limitazioni di tutela derivanti da vincoli di legge o in applicazione di Piani sovraordinati.
2. Le limitazioni determinate dalle norme di tutela, in caso di contrasto con le previsioni di piano, prevalgono sulla disciplina urbanistico-edilizia del Puc relativa alle componenti eventualmente interessate da dette norme, determinando così limitazioni e condizionamenti alle ordinarie possibilità di uso e trasformazione del suolo stabiliti dal Puc stesso.

## **Articolo 15 - Prevenzione dei rischi**

1. Il Puc prevede, ai sensi dell'art. 15 della L n. 225/1992 "Istituzione del Servizio Nazionale di Protezione Civile" e smi, la redazione e l'aggiornamento del Piano di Emergenza Comunale (Pec) al fine di definire le attività coordinate e le procedure da adottare per fronteggiare un evento calamitoso atteso e/o in atto nel territorio comunale allo scopo di garantire una risposta efficace ed efficiente mediante l'impiego delle risorse disponibili e necessarie ad organizzare i primi interventi, per prevenire, soccorrere e superare situazioni di emergenza e favorire il ritorno alle normali condizioni di vita.
2. Il Pec è redatto secondo criteri e modalità di cui alle indicazioni operative emanate dal Dipartimento della Protezione Civile, dalla L n. 225/92 e dalle Linee Guida 2013 per la redazione dei Piani di Emergenza emanate dalla Regione Campania – Assessorato alla Protezione Civile, nonché dalle prescrizioni del Ptcp.
3. Nell'ambito della redazione del Pec, essendo il territorio comunale di Pellezzano caratterizzato da una pluralità di rischi, occorre elaborare uno strumento operativo che proceda alla caratterizzazione dei fenomeni e sia composto da un'analisi della pericolosità sul territorio, dall'illustrazione delle reti di monitoraggio e dalla strutturazione del modello di intervento e delle relative procedure, che rappresentano il riferimento per tutti i soggetti che compongono il Sistema locale di Protezione Civile.
4. Il Pec è volto alla individuazione delle azioni necessarie per promuovere la mitigazione della vulnerabilità urbana e la messa in sicurezza dei cittadini, individuando gli elementi insediativi, funzionali ed infrastrutturali esistenti e di progetto cui è necessario garantire l'efficienza in caso di eventi e ne prevede l'incremento della funzionalità attraverso una serie di azioni ed interventi volti a ridurne la criticità e a migliorarne il comportamento complessivo in caso di crisi. Tra le azioni da individuare si segnalano:
  - l'eliminazione/riduzione delle barriere infrastrutturali;
  - la razionalizzazione e messa in sicurezza dei percorsi strategici;

- la creazione di un sistema integrato ed alternativo di viabilità e spazi aperti ai fini dell'accesso in situazioni di emergenza;
  - la messa in sicurezza delle strutture strategiche o potenzialmente critiche;
  - la predisposizione di spazi aperti per finalità e funzioni di protezione civile, mediante l'individuazione di aree di attesa, aree di ammassamento dei soccorritori e delle risorse, aree di ricovero;
  - gli interventi integrati per il miglioramento della viabilità sull'intero territorio comunale.
5. Il Ruec contiene le prescrizioni da osservare per le costruzioni in zona sismica, ai sensi della normativa vigente.

## **Articolo 16 - Promozione della sostenibilità ambientale degli insediamenti e qualità architettonica**

1. Il Puc, al fine di promuovere la salvaguardia dell'integrità ambientale e il risparmio delle risorse naturali, persegue la sostenibilità ambientale degli edifici e degli insediamenti, favorendo l'applicazione di norme e criteri da porre in essere nella progettazione edilizia ed urbana, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale con l'obiettivo di elevare il livello qualitativo del patrimonio edilizio comunale, secondo i più recenti orientamenti fissati dalla Unione Europea sulla prestazione energetica nell'edilizia.
2. Il Puc persegue la sostenibilità ambientale degli insediamenti definendo i parametri e gli indirizzi da assumere nella progettazione urbanistica ed edilizia negli ambiti individuati, demandando al Ruec la definizione dei parametri e delle modalità costruttive da osservare nella progettazione.
3. In particolare, gli Api ed il Ruec definiscono, tra gli altri requisiti, lo standard minimo o le modalità di:
  - collegamento con il sistema delle aree verdi e dei servizi esistenti e di progetto anche attraverso appositi percorsi pedonali o ciclabili;
  - attrezzaggio ecologico-ambientale delle aree produttive industriali ed artigianali esistenti e nuove;
  - mantenimento e ripristino della permeabilità dei suoli e messa a dimora di elementi vegetazionali;
  - risparmio energetico e utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;
  - massimo sfruttamento dell'apporto solare per soddisfare il fabbisogno energetico e luminoso;
  - utilizzo di materiali naturali ed ecologici;
  - adozione di sistemi di recupero dell'acqua piovana.
4. Il Puc, attraverso le misure di cui al precedente comma, opportunamente parametrizzate ed eventualmente incentivate mediante apposite premialità edilizie urbanistiche, favorisce l'adozione della certificazione energetica degli interventi edilizi applicando gli “Indirizzi in materia energetico-ambientale per la formazione del Ruec”,

di cui alla Dgrc n. 659/2007, e delle “Linee guida della Giunta Regionale per la valutazione della sostenibilità energetico-ambientale degli edifici – Protocollo Itaca sintetico”.

5. Il Comune promuove e sostiene la qualità delle trasformazioni edilizie e urbanistiche, nonché l'adozione di materiali e tecniche ecocompatibili propri della bioarchitettura ovvero rivolti al contenimento dei consumi energetici e all'uso di energie rinnovabili, anche con incentivi di natura fiscale o altre forme di incentivazione previo apposito regolamento che disciplini sia per l'edificato esistente che per le nuove costruzioni le tipologie costruttive e i corrispondenti incentivi (Ici, oneri concessori; Tosap, ecc.).

## **Articolo 17 - Cautele in materia di ritrovamento di materiali archeologici**

1. Negli elementi e complessi di interesse archeologico sono ammesse esclusivamente le misure e gli interventi di tutela e di valorizzazione, nonché gli interventi funzionali allo studio, all'osservazione ed alla pubblica fruizione del bene, previsti da piani o progetti di iniziativa pubblica definiti dal Comune di intesa con la competente Soprintendenza.
2. Fino al momento della vigenza dei piani o progetti di cui al comma precedente, sono ammesse soltanto attività di studio, di ricerca, di scavo e di restauro, ad opera, ove previsto ai sensi delle leggi vigenti, della competente Soprintendenza o dei soggetti da questa autorizzati, oppure, negli altri casi, degli Enti e degli istituti scientifici autorizzati dal Comune.
3. Nelle aree di potenziale ritrovamento di materiali archeologici ogni scavo, a profondità superiore a 100 cm deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza archeologica, la quale può subordinarlo alla esecuzione, a cura e a spese del promotore dello scavo, di prospezioni, o di saggi di scavo, secondo modalità concordate con la stessa Soprintendenza archeologica.
4. Le prospezioni e i saggi di scavo, nonché, in ogni caso, gli eventuali ritrovamenti di materiali archeologici, possono variare le delimitazioni delle aree di potenziale ritrovamento di materiali archeologici, nel senso di riconoscere ad esse, o a loro parti, un più elevato interesse archeologico, comportante la relativa riclassificazione quali elementi e complessi di interesse archeologico, e il loro assoggettamento alle disposizioni vigenti in materia.
5. Le variazioni di cui al comma precedente sono definite d'intesa con la competente Soprintendenza archeologica e sono approvate dal Cc, ma non configurano variante alle disposizioni del presente Puc.

## **Articolo 18 - Trasparenza e partecipazione**

1. L'Ac, nella fase di attuazione del Puc e nel rispetto dei principi generali di trasparenza e partecipazione democratica, predisponde l'insieme degli strumenti ed attua le iniziative idonee ad assicurare l'informazione sulle previsioni urbanistiche concernenti il territorio e le loro modalità di attuazione, anche al fine di diffonderne la conoscenza degli atti di pianificazione e di attuazione del Puc.

## Articolo 19 - Elaborati del piano urbanistico comunale

1. Il Puc si compone di norme grafiche e testuali raccolte in:

- Relazione – Variante 2025;
- Norme tecniche di attuazione – Variante 2025;
- Schede di confronto PUC 2017 – Variante 2025;
- Rapporto ambientale – Variante 2025;
- Sintesi non tecnica – Variante 2025;
- Elaborati grafici del Puc di seguito elencati:

<b>Quadro conoscitivo</b>	<b>QC.1</b>	Inquadramento territoriale	<b>1:25.000</b>
	<b>QC.2</b>	Cartografia del territorio comunale	<b>1:5.000</b>
	<b>QC.3</b>	Cartografia del territorio comunale - dettaglio	<b>1:2.000</b>
	<b>QC.4</b>	Livello di attuazione della pianificazione generale ed attuativa	<b>1:5.000</b>
	<b>QC.5</b>	Uso del suolo urbano	<b>1:5.000</b>
	<b>QC.6</b>	Trasformazioni fisiche del territorio	<b>1:5.000</b>
	<b>QC.7</b>	Emergenze ambientali, architettoniche e urbanistiche	<b>1:5.000</b>
	<b>QC.8</b>	Sistema della mobilità - classificazione funzionale	<b>1:5.000</b>
<b>Disposizioni strutturali</b>	<b>PS.1</b>	Sistema delle protezioni – Aggiornamento cartografico CTR2020	<b>1:5.000</b>
	<b>PS.2</b>	Vincoli speciali – Variante 2025	<b>1:5.000</b>
	<b>PS.3</b>	Carta delle pericolosità da frana – Aggiornamento cartografico CTR2020	<b>1:5.000</b>
	<b>PS.4</b>	Carta del rischio da frana	<b>1:5.000</b>
	<b>PS.5</b>	Carta delle fasce fluviali – Aggiornamento cartografico CTR2020	<b>1:5.000</b>
	<b>PS.6</b>	Carta del rischio idraulico	<b>1:5.000</b>
	<b>PS.7</b>	Rete ecologica	<b>1:5.000</b>
	<b>PS.8</b>	Proiezioni strutturali – Aggiornamento cartografico CTR2020	<b>1:5.000</b>
<b>Disposizioni programmatiche</b>	<b>PO.1</b>	Zonizzazione – Variante 2025	<b>1:5.000</b>
	<b>PO.2</b>	Zonizzazione di dettaglio – Variante 2025	<b>1:2.000</b>
<b>Elaborati integrativi - Sovrapposizioni</b>	<b>EI.1</b>	Aree oggetto di variante con disposizioni programmatiche 2017	<b>1:5.000</b>
	<b>EI.2</b>	Aree oggetto di variante con Sistema delle protezioni	<b>1:5.000</b>
	<b>EI.3</b>	Aree oggetto di variante con vincoli speciali	<b>1:5000</b>
	<b>EI.4</b>	Aree oggetto di variante con la carta della pericolosità da frana	<b>1:5000</b>
	<b>EI.5</b>	Aree oggetto di variante con la carta delle fasce fluviali	<b>1:5000</b>
	<b>EI.6</b>	Aree oggetto di variante con le proiezioni strutturali	<b>1:5000</b>
	<b>EI.7</b>	ZPS con Piano Operativo	<b>1:5000</b>

## CAPITOLO II – DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

### Articolo 20 – Generalità

1. Le presenti Nta si avvalgono delle seguenti definizioni relative a:
  - a) elementi edilizi e urbanistici di riferimento (lotto, edificio, unità immobiliare, opere di urbanizzazione, standard urbanistici, dotazioni territoriali);
  - b) parametri e indicatori edilizi e urbanistici (superficie fondata, superficie territoriale, superficie utile lorda, superficie utile, superficie coperta, altezza dell’edificio, altezza di interpiano, altezza utile, volume dell’edificio, volume utile, distanza tra edifici, distanza degli edifici dai confini di proprietà, distanza minima degli edifici dal confine stradale, superficie per parcheggi pertinenziali, superficie permeabile);
  - c) rapporti e indici edilizi e urbanistici (rapporto di copertura fondata, rapporto di utilizzabilità fondata, indice di fabbricabilità fondata, rapporto di permeabilità, indice di piantumazione arborea, rapporto di utilizzabilità territoriale, indice di fabbricabilità territoriale).
2. Le unità di misura utilizzate nelle definizioni di cui ai successivi articoli sono:
  - metri (m) per le distanze e le altezze;
  - metri quadrati (mq) per le superfici;
  - metri cubi (mc) per i volumi.

### Articolo 21 – Elementi edilizi e urbanistici di riferimento

#### Lotto

1. Porzione di terreno rappresentata in planimetria da una figura geometrica chiusa e continua, dotata dei requisiti dimensionali (eventuale lotto minimo), giuridici (destinazione urbanistica) e funzionali (dotazione di infrastrutture, caratteristiche fisiche e ambientali) richiesti dal Puc o dal Ruec che ne consentono un intervento di trasformazione, compresa l’edificabilità, se previsto dal Puc.
2. Nel caso in cui il lotto contenga un edificio, è detto lotto edificato, altrimenti è definito libero.

#### Edificio

1. Costruzione immobile che delimita uno spazio fruibile individuato o individuabile come autonomo e unitario dal punto di vista tipologico, statico, funzionale e architettonico.
2. Il termine edificio è riferito soltanto agli immobili che abbiano caratteristiche di solidità, stabilità e durata, ancorché in condizioni di abbandono o avanzato degrado, soprattutto in relazione ai materiali impiegati nel complesso della costruzione.
3. La definizione non comprende quei manufatti minori che abbiano un mero carattere accessorio e/o tecnologico di servizio.

4. Non sono considerati edifici i manufatti che abbiano caratteristiche di precarietà quali baracche, tettoie e simili realizzati in legno o privi di tamponamento o con tamponamenti totalmente o parzialmente in legno o materiali simili.
5. L'edificio è definito anche unità edilizia o fabbricato.

### **Unità immobiliare**

1. Porzione di fabbricato, fabbricato intero o insieme di fabbricati che, nello stato in cui si trova, ha una sua autonomia funzionale che è di per sé atta a produrre un reddito proprio indipendente.
2. Minima entità edilizia, come censita in Catasto, che risulti idonea ad assolvere con autonomia le funzioni alle quali è catastalmente destinata.
3. L'abitazione e l'alloggio sono definiti anche unità immobiliare abitativa (UiA).

### **Opere di urbanizzazione**

1. Ai sensi dell'art. 16, comma 7, del Dpr 380/2001, sono opere di urbanizzazione primaria i seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.
2. Ai sensi dell'art. 16, comma 8, del Dpr 380/2001, sono opere di urbanizzazione secondaria i seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

### **Standard urbanistici**

1. Per standard urbanistico si intende un riferimento normativo unificato per la misurazione delle attrezzature – in atto o prevedibili – finalizzate a garantire condizioni qualitative minime agli assetti insediativi; gli standard urbanistici costituiscono dunque parametri di relazione tra una condizione da perseguire e il modo per persegirla avvalendosi di spazi da dedicare alle attrezzature necessarie alla vita associata.
2. In senso più generale, come “standard urbanistico” s'intende l'insieme delle grandezze fisiche e dei fattori qualitativi che caratterizzano un insediamento (anche se il giudizio di qualità dev'essere formulato con particolare cautela, in quanto la presenza degli standard è condizione necessaria ma non sufficiente per il raggiungimento della qualità urbana, dipendente da molteplici variabili tra cui – non ultima – la forma) e che generano la fornitura dei servizi alle persone, determinando – tra l'altro – il tipico effetto della redistribuzione di risorse pubbliche. Il concetto di “standard urbanistico” si è evoluto nel tempo, transitando dalla dimensione esclusivamente quantitativa a fisionomie più

qualitative, che tendono ad estendere la nozione all'incontro tra una differente domanda sociale e più articolate offerte pubbliche e private. Per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi di cui all'art. 17 della legge n. 765/67, sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante - insediato o da insediare - la dotazione minima, inderogabile, di mq 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

3. Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

- mq 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- mq 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;
- mq 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
- mq 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 2 della L.122/1989, cfr. art.25): tali aree - in casi speciali - potranno essere distribuite su diversi livelli.

4. Ai fini dell'osservanza dei rapporti nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq (pari a circa 20 mc vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali etc.)( art. 3 Dm 2 aprile 1968, n. 1444).
5. La quantità minima di spazi è soggetta per le diverse zone territoriali omogenee all'articolazione e variazioni stabilite in rapporto alla diversità di situazioni obiettive (art.4 Dm 1444/1968).

## **Dotazioni territoriali**

1. Si definiscono dotazioni territoriali Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici, ed ogni altra opera di urbanizzazione primaria e secondaria (cfr. artt.0.2-0.3) e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dagli strumenti urbanistici (standard urbanistici e le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale - zona omogenea F). (art. 2 - art.4 c.5 Dm 1444/1968).

## **Articolo 22 - Parametri edilizi e urbanistici**

### **Superficie fondiaria (Sf)**

1. È la superficie di un lotto direttamente destinato o destinabile all'uso edificatorio, oppure di un lotto su cui già insistono edifici, al netto di eventuali superfici individuate per opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate dal Puc.

2. Ad essa si applica il rapporto di utilizzabilità fondiario (Ruf) o l'indice di fabbricabilità fondiario (Iff), o altro parametro, rapporto o indice stabilito dalle presenti Nta.

### **Superficie territoriale (St)**

1. E' la superficie complessiva linda, corrispondente a ciascuna Zto C o D, perimetrata nella Tavola "Zonizzazione", comprendente le Sf e le superfici per opere di urbanizzazione primarie e secondarie indicate, nella quale il Puc si attua mediante progetti urbanistici unitari (Puu) o piani urbanistici attuativi (Pua), salvo quanto diversamente disposto dalle presenti Nta.
2. Ad essa si applica il rapporto di utilizzabilità territoriale (Rut) o altro parametro, rapporto o indice stabilito dalle presenti Nta.

### **Superficie utile linda (Slp)**

1. La superficie utile linda (Slp) di un edificio o di una unità immobiliare è data dalla somma di tutte le superfici, comunque praticabili e utilizzabili, di tutti i piani fuori terra misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (muratura, vano ascensore, centrali tecnologiche, scale interne, scale esterne a servizio di piani oltre al primo), delle strutture e di tutte le altre componenti tecniche, con esclusione:
  - delle pensiline a sbalzo, dei cornicioni e degli spioventi;
  - dei porticati a pian terreno di qualsiasi altezza purché asserviti ad uso pubblico;
  - dei balconi e delle terrazze scoperti;
  - dei balconi e delle terrazze coperti, qualora abbiano una profondità non superiore a 2,50 m misurata dal filo esterno dell'edificio;
  - delle bussole di entrata nonché delle pensiline con sporgenze non superiore a 3,00 m;
  - dei locali strettamente necessari per gli impianti tecnologici (cabine elettriche, locali caldaie e simili);
  - dei piani interrati o seminterrati;
  - dei sottotetti.
2. La superficie utile linda (Sul) è equiparata alla superficie linda di pavimento.

### **Superficie utile (Su)**

1. È data dalla somma di tutte le superfici nette di pavimento, a tutti i piani, utilizzate o utilizzabili per le funzioni principali dell'attività cui l'unità edilizia è destinata.
2. La Su si calcola al netto degli ingombri di strutture, strati isolanti, intercapedini, cavedi impiantistici, sguinci, vani di porte e finestre.
3. Non costituiscono Su i seguenti tipi di spazi costruiti:
  - le superfici, coperte o scoperte, non praticabili o non utilizzabili;
  - i lastrici solari non accessibili, oppure di uso comune;
  - le scale e le rampe, con i relativi pianerottoli intermedi, e con quelli di arrivo anche se di distribuzione a più unità immobiliari;

- i vani ascensore e montacarichi e relativi locali macchine;
- gli spazi con altezza utile  $h_u < 1,80$  m;
- gli aggetti e incassi aperti, di profondità  $< 0,60$  m, che costituiscono un semplice motivo architettonico, anche se praticabili;
- gli spazi aperti di collegamento, quali portici e gallerie, quando sono vincolati con servitù permanente di pubblico passaggio, registrata e trascritta;
- gli spazi aperti di soggiorno, quali terrazze e logge, quando sono vincolati con servitù permanente di uso pubblico, registrata e trascritta;
- le autorimesse pertinenziali, singole o collettive, necessarie per il soddisfacimento degli standard minimi richiesti, realizzate ai sensi della legge 122/1989;
- le superfici coperte da pensiline a sbalzo, pergolati, chioschi e altre simili costruzioni leggere da giardino, complementari ed ornamentali, purché a carattere pertinenziale;
- le superfici del tutto e permanentemente scoperte, anche se attrezzate per attività sportive e ricreative, comprese le piscine, purché a carattere pertinenziale;
- gli spazi tecnici di alloggiamento, non altrimenti utilizzabili, e i serbatoi relativi ad impianti tecnici di servizio.

4. La Su si calcola escludendo comunque dal computo quelle parti dell'unità edilizia o immobiliare che, per definizione, non costituiscono Su, quali:

- tutti i locali condominiali ad uso di servizio, in comune;
- tutti i locali per impianti tecnici e di servizio, non suscettibili di altri usi;
- le cantine e gli altri locali di servizio e di sgombero posti al piano interrato;
- i locali di servizio e di sgombero ad uso privato posti al piano seminterrato e al piano sottotetto, se non direttamente collegati con la Su;
- le autorimesse pertinenziali ad uso privato, eccedenti quelle che non costituiscono Su;
- gli androni, i portici, i ballatoi, le gallerie e simili spazi aperti di collegamento;
- i balconi, le terrazze, le logge, le altane, e simili spazi aperti di soggiorno, nonché le verande quando hanno la funzione di serra bioclimatica per lo sfruttamento dell'energia solare;
- un ripostiglio per ciascuna unità immobiliare, avente superficie netta non superiore a 4,00 mq;
- serbatoi destinati allo stoccaggio di prodotti.

### **Superficie coperta (Sc)**

1. La superficie coperta (Sc) di un edificio è la proiezione sul piano orizzontale del suo ingombro planovolumetrico, escluse le sole sporgenze di balconi, pensiline, tettoie, gronde e simili, non computabili ai fini del calcolo della distanza, fino ad un massimo di 1,50 m di profondità.

2. Quando le sporgenze di cui sopra sono computabili ai fini del calcolo della distanza, ovvero quando l'aggetto è maggiore di 1,50 m, allora tali sporgenze costituiscono superficie coperta esclusivamente per la parte eccedente.

### **Altezza dell'edificio (H)**

1. È la media delle altezze, misurate su ciascun fronte dell'edificio, come distanza tra la quota media di calpestio esterno finito nelle immediate vicinanze del fabbricato e l'estradosso del solaio di copertura, o della linea di gronda, nel caso di coperture a spioventi.
2. L'altezza del fronte di un edificio è la differenza di quota, misurata in metri e sulla verticale, rilevabile fra il piano di campagna e la linea di gronda, nel caso di coperture a falde inclinate, ovvero l'estradosso dell'ultimo solaio, nel caso di coperture piane.
3. La massima altezza di un edificio (H) da osservare nell'applicazione delle presenti Nta è quella maggiore misurabile con i criteri di cui al presente articolo.
4. Quando il solaio superiore è inclinato o voltato, la misura media convenzionale di hu viene ricavata dal rapporto tra volume utile (Vu) e superficie utile (Su).

### **Altezza di interpiano (hi)**

1. È la distanza verticale fra il piano di calpestio e l'estradosso del solaio di copertura dell'ambiente cui si riferisce.
2. Qualora all'interno di questo la distanza suddetta abbia valori diversi in corrispondenza di punti diversi, si assume come altezza ponderale dell'ambiente il rapporto fra volume utile (Vu) e superficie utile (Su) in esso racchiusa, incrementata dello spessore del solaio di copertura dell'ambiente.

### **Altezza utile (hu)**

1. È la distanza misurata tra il pavimento del solaio inferiore e l'intonaco dell'intradosso del solaio superiore, misurata senza tener conto delle travi principali, delle irregolarità e dei punti singolari.

### **Volume dell'edificio (Vt)**

1. È il prodotto della superficie utile lorda (Slp) per la relativa altezza di interpiano (hi).
2. Comprende il volume del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal piano di campagna, sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi porticati, dei volumi destinati a parcheggi pertinenziali, dei volumi tecnici, dei volumi interrati o seminterrati e dei sottotetti.

### **Volume utile (Vu)**

1. È il volume interno di una stanza, al netto di murature perimetrali e solai di calpestio o copertura, calcolato come prodotto tra superficie utile (Su) e altezza utile (hu).

### **Distanza**

1. È la misura, sul piano orizzontale, del segmento congiungente i due punti più vicini, posti rispettivamente sul perimetro della Sc dell'edificio considerato e sul perimetro della Sc di altro edificio ovvero sul perimetro della Sc dell'edificio considerato e sui confini del lotto in cui è ubicato l'edificio stesso.
2. Nella misura delle distanze non si tiene conto di eventuali sporgenze di balconi, pensiline, gronde e simili, purché l'aggetto di tali sporgenze non sia superiore a 1,50 m; in caso diverso si tiene conto della sola parte eccedente.
3. Le distanze dai confini di zona, pari a quelle dai confini del lotto, devono essere rispettate per tutte quelle aree di interesse pubblico soggette ad eventuale esproprio; non sono invece necessarie qualora le aree confinanti siano di uso privato e di proprietà dello stesso soggetto.
4. La distanza fra le fronti di edifici diversi non può essere inferiore a 10,00 m.
5. Fra le fronti di edifici diversi insistenti sullo stesso lotto e fra quelle di eventuali corpi di fabbrica diversi di uno stesso edificio, è obbligatoria una distanza non inferiore a quella del fronte antistante più alto; tale distanza non può comunque essere inferiore a 10,00 m.
6. La distanza di un edificio, da un altro edificio o da un confine considerato, si misura facendo riferimento a ciascun fronte dell'edificio stesso, finestrato o non finestrato, con i criteri di cui ai precedenti commi.
7. Le misure delle minime distanze da considerare sono:
  - Dc = distanza dai confini
  - Df = distanza tra edifici.
8. Le minime distanze dalle strade, esistenti e previste, si uniformano a quanto disposto dal DLgs 285/1992 e dal Dpr 495/1992 e loro modifiche e integrazioni.
9. La disciplina delle distanze come sopra specificata e articolata non si applica rispetto ai seguenti manufatti:
  - cabine elettriche e manufatti tecnologici di servizio degli impianti a rete (cabine di decompressione della rete del gas, impianti telefonici, ecc.);
  - manufatti completamente interrati e seminterrati con altezza inferiore a 2,00 m;
  - muri di cinta con altezza inferiore a 3,00 m;
  - manufatti da giardino (pergolati, gazebo) e costruzioni accessorie quali strutture di ricovero auto, ripostigli e tettoie purché con altezza inferiore a 3,00 m;
  - alle piscine all'aperto;
  - alle strutture di arredo e impianti al servizio della collettività quali, a titolo esemplificativo, pensiline di attesa per il trasporto pubblico, cabine telefoniche, opere artistiche, ecc.).

### **Distanza tra edifici (De)**

1. Per gli interventi di nuova costruzione e, ove non sia mantenuto il sedime e la sagoma dell'edificio preesistente, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima di 10,00 m rispetto a pareti finestrate di edifici antistanti (la norma si applica anche

quando una sola parete sia finestrata). Per gli interventi di ristrutturazione edilizia nel rispetto del sedime e della sagoma dell'edificio preesistente, la distanza minima tra le suddette pareti finestrate è pari a quella preesistente.

2. Nelle aree comprese in ambiti del territorio urbano interessato da trasformazione urbanistica è prescritta una distanza minima tra edifici pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 10,00 m.
3. Nella zona A le distanze tra edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

#### **Distanza degli edifici dai confini di proprietà (Dc)**

1. Per gli interventi di nuova costruzione e, ove non sia mantenuto il sedime e la sagoma dell'edificio preesistente, di ristrutturazione edilizia, è prescritta una distanza minima dai confini di proprietà di 5,00 m. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia nel rispetto del sedime e della sagoma dell'edificio preesistente, può essere mantenuta la preesistente distanza dal confine.
2. È ammessa la costruzione di edifici sul confine:
  - quando esista un edificio a confine sulla proprietà adiacente e il nuovo edificio sia previsto a confine solo in corrispondenza dell'edificio esistente;
  - quando l'edificazione sui due lotti avvenga contestualmente in base ad un unico titolo abilitativo o in base ad un progetto unitario oggetto di apposita convenzione da trascrivere nei registri immobiliari e da allegare al titolo che abilita all'esecuzione dell'intervento;
  - quando si tratti di manufatti da giardino (pergolati, gazebo) e costruzioni accessorie quali strutture di ricovero auto, ripostigli e tettoie, purché la parte fuori terra non superi l'altezza di 3,00 m e fatto salvo il rispetto della distanza tra costruzioni di 3,00 m stabilita dal Codice Civile.

#### **Distanza minima degli edifici dal confine stradale (Ds)**

1. Fatto salvo quanto disposto dai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione e, ove non sia mantenuto il sedime e la sagoma preesistente, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima degli edifici dal confine stradale:
  - di 5,00 m nelle aree comprese nel territorio urbano interessato da trasformazione urbanistica;
  - di 10,00 m nelle aree comprese nel territorio extra urbano interessato da trasformazione urbanistica;
  - di 3,00 m nelle aree comprese nel territorio urbano consolidato fatta eccezione per gli edifici compresi nei nuclei di antica formazione per i quali deve essere mantenuta la distanza esistente (cioè quella intercorrente tra l'edificio

preesistente e la strada) ovvero la distanza risultante dal rispetto di eventuali allineamenti prescritti dal Puc o da strumenti attuativi.

2. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia nel rispetto del sedime e della sagoma dell'edificio preesistente, può essere mantenuta la preesistente distanza dalla strada salvo nei casi in cui sia prescritto dal Puc o da strumento attuativo un eventuale diverso allineamento stradale.
3. L'allineamento degli edifici sul ciglio stradale o sul confine di uno spazio pubblico è sempre ammesso nel caso di edilizia a cortina, purché per uno sviluppo non irrilevante, in quanto finalizzato a mantenere la coerenza del contesto morfologico ed ambientale.
4. Ove le disposizioni del Codice della Strada e del relativo regolamento impongano distanze minime superiori a quelle sopra indicate queste ultime devono essere aumentate sino a raggiungere le distanze minime disposte dal Codice della Strada e dal relativo regolamento.

### **Superfici per parcheggi pertinenziali (Spp)**

1. Per parcheggio pertinenziale si intende la superficie, coperta o scoperta, destinata ad autorimesse o posti auto per il ricovero delle autovetture e ai relativi spazi di manovra, e che costituiscono la dotazione minima essenziale prescritta dalla legge ad ogni unità immobiliare.
2. Per le destinazioni residenziali, industriali, artigianali, terziarie, commerciali e turistiche nonché per gli standard urbanistici e, per ogni destinazione d'uso che comporti la realizzazione di appositi volumi, deve essere prevista una superficie quantificabile in 1 mq di parcheggio ogni 10 mc di volume edificato ( $spp = 0,10$ ), assicurando, in ogni caso, la dotazione di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare abitativa.
3. La previsione di cui al precedente comma si applica anche alla ristrutturazione edilizia qualora preveda l'integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio.
4. I parcheggi pertinenziali non sono considerati nel computo dello standard urbanistico.
5. Per le aree con destinazione a parcheggio pertinenziale prima del rilascio del permesso di costruire dovrà essere formulato apposito atto di asservimento registrato e trascritto.
6. I parcheggi pertinenziali non possono essere ceduti separatamente dalla unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo di pertinenzialità, pena la nullità dell'atto di cessione.

### **Superficie permeabile (Sp)**

1. È la porzione inedificata della Sf di un lotto idonea a consentire l'assorbimento di acque meteoriche da parte del terreno. Per inedificata si intende libera da costruzioni sopra e sotto il suolo. Si tratta di una superficie permeabile naturalmente in modo profondo, senza cioè la presenza di manufatti interrati.
2. La superficie di cui al comma 1 deve essere lasciata in permanenza priva di pavimentazioni o di altri manufatti che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.

3. Ai fini del computo della Sp le superfici pavimentate con elementi alveolati posati a secco, si considerano permeabili nella misura del 50%.
4. Il Ruec fissa, ove del caso, a seconda della tipologia di zona e dell'uso, il rapporto di permeabilità minima o l'incidenza percentuale minima che deve essere attribuita alla Sp nei progetti di sistemazione della porzione scoperta delle Sf. Analogamente, il Ruec fissa la minima dotazione di alberature di alto fusto da attribuire alla porzione permeabile che, comunque, non deve risultare inferiore ad un albero ogni 100 mq.
5. La Superficie permeabile Sp, che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque, non dovrà essere inferiore al 40% della Superficie territoriale St o fondiaria Sf.

## **Articolo 23 - Rapporti e indici edilizi e urbanistici**

1. Sono rapporti e indici edilizi e urbanistici i seguenti: rapporto di copertura fondiario, rapporto di utilizzabilità fondiaria, indice di fabbricabilità fondiaria, rapporto di permeabilità, indice di piantumazione arborea, rapporto di utilizzabilità territoriale, indice di fabbricabilità territoriale.

### **Rapporto di copertura fondiario (Rcf)**

1. È il rapporto tra la superficie coperta (Sc) dell'edificio, ovvero la massima superficie coperta (Sc) realizzabile, e la superficie fondiaria (Sf) del lotto di pertinenza e risulta pertanto espresso dalla seguente formula:  $Rcf = Sc/Sf$ .

### **Rapporto di utilizzabilità fondiaria (Ruf)**

1. È il rapporto tra la superficie utile linda (Slp) dell'edificio esistente e/o di progetto, ovvero la massima superficie utile linda (Slp) realizzabile, e la superficie fondiaria (Sf) del lotto edificabile e risulta espresso dalla seguente formula:  $Ruf = Slp/Sf$ .

### **Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff)**

1. È il rapporto fra il massimo volume (Vt) costruibile e la superficie fondiaria (Sf) di intervento e risulta espresso dalla seguente formula:  $Iff = Vt/Sf$ .

### **Rapporto di permeabilità (Rp)**

1. È il rapporto tra la superficie permeabile (Sp) di un lotto, ovvero la minima superficie permeabile (Sp) realizzabile, e la superficie fondiaria (Sf) di intervento e risulta espresso dalla seguente formula:  $Rp = Sp/Sf$ .

### **Indice di piantumazione arborea (Ialb)**

1. È il numero minimo di alberi da mettere a dimora per ogni mq di superficie territoriale o fondiaria.

### **Rapporto di utilizzabilità territoriale (Rut)**

1. È il rapporto tra la superficie utile lorda (Slp) degli edifici esistenti e/o di progetto, ovvero la massima superficie utile lorda (Slp) realizzabile, e la superficie territoriale (St) della Zto cui il rapporto è applicato e risulta espresso dalla seguente formula: Rut = Sul/St.

#### **Indice di fabbricabilità territoriale (Ift)**

1. È il rapporto fra il massimo volume (Vt) costruibile e la superficie territoriale (St) di intervento e risulta espresso dalla seguente formula: Iff = Vt/St.

### **Articolo 24 - Criteri generali relativi agli usi del territorio**

1. Gli usi del territorio, cioè le varie destinazioni d'uso previste dalle presenti norme, sono articolati in raggruppamenti di categorie funzionali specificate negli articoli che seguono.
2. Gli usi del territorio principali sono da ritenersi comprensivi delle funzioni accessorie che le integrano contribuendo al normale ed organico svolgimento delle predette attività cui sono pertinenti o funzionalmente collegate.
3. La destinazione d'uso degli immobili e delle unità immobiliari e la Sul relativa devono essere sempre obbligatoriamente indicate sia nei progetti di intervento edilizio diretto, sia nei piani urbanistici attuativi.
4. I parchi, le grandi e le medie superfici di vendita commerciali, ai sensi della L.R. 1/2014, sono ammessi solo nel caso in cui siano esplicitamente previste dalla disciplina di tessuto insediativo, nelle presenti Nta, e nello Strumento Comunale d'intervento per l'Apparato Distributivo (Siad).
5. Per gli usi non specificatamente previsti o non direttamente riconducibili alla classificazione delle presenti norme, il Comune procede per analogia funzionale e di carico urbanistico, assimilando i suddetti Usi a quelli previsti nel presente capo per quanto aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione.
6. L'integrazione con la residenza degli usi non residenziali è in ogni caso subordinata al rispetto delle vigenti norme di settore in materia di tutela dell'ambiente, ed in particolare alla dimostrazione tecnica che i predetti usi non producono, anche a seguito di idonei apprestamenti tecnologici, emissioni dirette o indirette di tipo acustico ed odorigeno tali da compromettere negativamente la qualità della vita nei tessuti residenziali o flussi e movimenti di persone che arrechino disturbo al decoro ed al riposo dei residenti.
7. È consentita, in spazi opportunamente delimitati, la compresenza di usi diversi all'interno della stessa unità immobiliare, purché non in contrasto con le norme di tessuto e con il precedente comma.
8. Le destinazioni d'uso ed i cambi di destinazione d'uso sono consentiti secondo i limiti e le condizioni stabiliti dalle norme delle diverse componenti del Puc, nonché dai Pua, sempre compatibilmente con le previsioni di Puc.
9. La sede delle associazioni di promozione sociale ed i locali nei quali si svolgono le relative attività sono compatibili con tutti i tessuti insediativi del Puc, fermo restando il

rispetto delle norme speciali che disciplinano le specifiche attività o la verifica di compatibilità con gli impianti esistenti.

10. Sono comunque vietate, nei tessuti residenziali, le attività produttive insalubri o moleste, salvo che non siano espressamente autorizzate a seguito di accertamento di conformità secondo quanto previsto dagli articoli 216 e 217 del Testo unico delle leggi sanitarie e dal Regolamento comunale d'igiene.
11. Le “abitazioni collettive”, se con finalità religiose o assistenziali e in convenzione con gli Enti competenti possono essere realizzate in eccedenza al limite massimo di funzioni abitative stabilito dalle norme di tessuto e poste a carico della quota di funzioni non abitative, (nei limiti comunque del V massimo ammissibile); in tali casi esse non potranno essere mai frazionate dal punto di vista proprietario e devono essere gestite in continuità da un unico soggetto.
12. Sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente esistenti alla data di adozione del presente Puc.
13. La destinazione d'uso legittimamente esistente è quella risultante dal titolo abilitativo edilizio; in assenza la destinazione d'uso è autocertificata dall'avente titolo allegando all'autocertificazione la documentazione catastale e le autorizzazioni amministrative legittimanti l'esercizio delle attività precedentemente insediate.

## **Articolo 25 – Destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni d'uso rappresentano le funzioni ammissibili in ciascuna Zto e sono specificamente definite nei successivi commi.
2. Si intendono come complementari e/o compatibili le attività connesse e/o a servizio all'uso principale attribuito alle diverse parti del territorio del Comune a condizione:
  - che per caratteristiche edilizie e strutturali i relativi spazi siano materialmente e funzionalmente collegati con quelli in cui si esercita l'attività principale;
  - che, in ogni caso, tale attività sia legata e/o attinente con quella principale;
  - che gli spazi (sia quelli dell'attività principale che quelli dell'attività connessa) appartengano alla medesima proprietà e siano in uso al medesimo soggetto;
  - che tali spazi non siano prevalenti rispetto a quelli dell'attività principale.
3. Negli atti del Puc sono stabilite le quantità di aree per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale da garantire in relazione al fabbisogno generato dalle suddette destinazioni d'uso. Gli interventi di mutamento di destinazione d'uso da una categoria funzionale ad un'altra o all'interno di una medesima categoria comportano la necessità di verificare e di garantire un aumento del citato fabbisogno solo nel caso in cui tale aumento sia previsto per la nuova destinazione d'uso.
4. Al fine di garantire l'applicazione e di dimostrare la conformità a quanto stabilito nel Puc, negli atti e negli elaborati allegati al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività o al Piano Attuativo devono essere utilizzate le categorie funzionali e indicati, per ciascun edificio o unità immobiliare, i relativi usi facendo riferimento a quelli sottoriportati nel presente articolo.

5. Gli usi attribuiti alle diverse parti del territorio sono sempre compatibili con l'installazione di impianti a rete per servizi pubblici.
6. Le categorie funzionali riconosciute sono:
  - residenziale;
  - turistico-ricettiva;
  - produttiva e direzionale;
  - commerciale;
  - rurale.
7. Appartengono alla categoria funzionale residenziale le seguenti destinazioni d'uso: abitazioni singole; abitazioni collettive (studentati, convitti, conventi, collegi, residenze sanitarie per anziani, attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast, non organizzate in forma imprenditoriale).
8. Al fine dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane ad essa collegate, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: servizi ricreativi e sociali, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose, attività commerciali e pubblici esercizi, uffici pubblici e privati, studi professionali, attrezzature ricettive, laboratori artigianali, purché non rumorosi o, comunque, non inquinanti e, in genere, tutte le attività che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona
9. Appartengono alla categoria funzionale turistico ricettiva le seguenti destinazioni d'uso: strutture ricettive alberghiere, motel, strutture ricettive extra-alberghiere, strutture ricettive all'aria aperta.
10. Appartengono alla categoria funzionale produttiva e direzionale le seguenti destinazioni d'uso: artigianato produttivo, industria, direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese); sportelli tributari, bancari e finanziari; artigianato di servizio e studi d'artista, servizi alle persone (amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, culturali, fitness), centri di formazione, attività finalizzate alla ricerca scientifica, tecnologica e industriale non inquinanti, anche finalizzate alla produzione e fornitura di beni immateriali.
11. Appartengono alla categoria funzionale commerciale le seguenti destinazioni d'uso: pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere), piccole strutture di vendita (superficie di vendita fino a 250 mq); medie strutture di vendita (superficie di vendita fino a 2.500 mq); grandi strutture di vendita (superficie di vendita oltre 2.500 mq) depositi commerciali e commercio all'ingrosso e magazzini.
12. Appartengono alla categoria funzionale rurale le seguenti destinazioni d'uso: abitazioni agricole, impianti produttivi agro-alimentari, agriturismo, agricampeggio, attività zootecniche, attività produttive di trasformazione dei prodotti agricoli.

## **Articolo 26 - Disciplina delle dotazioni private. Parcheggi**

1. La dotazione di parcheggi è richiesta per i seguenti interventi:
  - nuova costruzione;

- sostituzione edilizia intesa come demolizione e nuova costruzione con mantenimento della volumetria demolita;
  - cambi di destinazione d'uso qualora la nuova destinazione preveda una maggiore dotazione di parcheggi;
  - ristrutturazione edilizia.
2. Negli interventi definiti al precedente comma 1 devono essere riservati spazi a parcheggi in misura non inferiore a quanto stabilito dalla L. 122/89.
  3. Ferma restando la quantità minima di cui al precedente comma, per la residenza deve comunque essere garantito un posto auto per unità immobiliare.
  4. Le superfici da destinare a parcheggio possono essere ricavate nelle aree scoperte di pertinenza dell'edificio e in autorimesse multipiano sia sottosuolo che soprasuolo.
  5. Ove sia dimostrata l'obiettiva difficoltà o l'impossibilità di realizzare sul lotto, in tutto od in parte, la dotazione prescritta, oppure allorché l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno sotto il profilo urbanistico, i posteggi mancanti possono essere ricavati in aree debitamente servite per tale uso, anche esterne al lotto o all'edificio o all'esercizio e non contigue purché esse:
    - non siano comprese in zone soggette a vincolo preordinato all'espropriaione od a servitù di uso pubblico; può essere utilizzato il sottosuolo delle aree pubbliche eventualmente concesso ai sensi dell'art. 9 comma 4 della legge n. 122/89;
    - siano poste ad una distanza non superiore a 300 ml di percorso pedonale, vengano vincolate a tale funzione con apposito atto di asservimento fino a quando perduri la destinazione che ne ha determinato la dotazione minima.
  6. Fermo l'obbligo di reperire la dotazione di parcheggi prescritta per la nuova costruzione, per le altre tipologie di interventi, e fermo restando quanto stabilito al precedente comma, è altresì ammessa la monetizzazione, totale o parziale, delle aree destinate alle dotazioni di parcheggi pertinenziali.
  7. Le dotazioni private di aree per parcheggio non sono computabili ai fini delle dotazioni di spazi da destinare ai servizi (standard urbanistici).

## **Articolo 27 - Disciplina delle dotazioni private. Mitigazioni paesaggistiche e ambientali**

1. Nelle aree di trasformazione urbanistica devono essere ricavati spazi da destinare a interventi di mitigazione paesaggistica (filari alberati, arbusti, ecc.) in misura non inferiore al 10% della superficie di pertinenza dell'edificio. Gli spazi di mitigazione paesaggistica possono essere ricavati sulla superficie drenante.
2. La dotazione di spazi da destinare a interventi di mitigazione paesaggistica è richiesta per i seguenti interventi:
  - nuova costruzione,
  - sostituzione edilizia intesa come nuova costruzione previa demolizione con mantenimento della volumetria demolita.

3. Le dotazioni di spazi da destinare a interventi di mitigazione paesaggistica non sono computabili ai fini delle dotazioni di spazi da destinare ai servizi.

## **Articolo 28 - Reperimento della dotazione di parcheggi pubblici**

1. Ai fini dell'applicazione di quanto previsto dall'art. 4, commi 1 e 2, del DM n. 1444/1968, e ferme restando eventuali diverse disposizioni delle norme, si stabilisce quanto segue:
  - nelle zone A, come di seguito definite e normate, previo accordo di monetizzazione sostitutiva con il Comune, può essere reperita una dotazione inferiore a quella stabilita dalle precedenti norme, in caso di carenza di aree disponibili o per ragioni di salvaguardia ambientale, storica, archeologica, architettonica, funzionale dei luoghi o per ragioni connesse al regime di traffico;
  - nelle zone B, come di seguito definite e normate, per le stesse ragioni di cui alla lett. a), previo accordo di monetizzazione sostitutiva con il Comune, può essere reperita una dotazione inferiore rispetto a quella stabilita dalle precedenti norme, ma fino ad una riduzione del 50%; tale dotazione ridotta può essere reperita nelle aree adiacenti o prossime agli ambiti di intervento;
  - nelle zone C, come di seguito definite e normate, i PUA ed i titoli abilitativi convenzionati che attuano compatti urbanistici devono assicurare l'intera dotazione di parcheggi pubblici, e assumere l'obiettivo di ridurre l'eventuale deficit preesistente negli ambiti di riferimento, anche mediante l'utilizzazione di aree adiacenti o prossime agli ambiti di intervento.
2. Le deroghe alla dotazione di standard urbanistici consentite dal precedente comma 1., sono subordinate ad una "Verifica preliminare di sostenibilità urbanistica", che, per tali specifiche finalità, deve contenere:
  - una valutazione del fabbisogno effettivo di parcheggi pubblici e privati delle attività da insediare, tenendo conto delle specifiche peculiarità delle stesse e delle fasce orarie di esercizio;
  - un bilancio della domanda effettiva e dell'offerta di aree di sosta nel contesto urbano di riferimento, anche in funzione del sistema di accessibilità e del regime di traffico, delle fasce orarie di esercizio delle attività insediate;
  - la programmazione comunale di acquisizione e utilizzazione di aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, nel settore urbano di riferimento, desumibile dalla programmazione triennale e annuale dei lavori pubblici;
  - la considerazione dei caratteri insediativi, funzionali, culturali e ambientali dei luoghi e del contesto d'intervento.
3. La "Verifica di sostenibilità urbanistica", salvo che non sia già effettuata in sede di Piani di settore relativi alla mobilità e ai parcheggi, corredata e integra la progettazione degli interventi assoggettati a PUA o a comparto edilizio.

4. Sono esentati dalla "Verifica di sostenibilità urbanistica" gli interventi assoggettati a PUA o a comparto urbanistico la cui dotazione teorica di parcheggi sia inferiore a 250 m<sup>2</sup> o la cui dotazione teorica di standard urbanistici sia inferiore a 500 m<sup>2</sup>.
5. Il reperimento delle aree da destinare a parcheggi pubblici, nonché la realizzazione delle relative opere, sono a carico dei soggetti titolari degli interventi diretti e degli interventi indiretti di iniziativa privata; per gli interventi indiretti di iniziativa pubblica, lo strumento urbanistico esecutivo individua e distingue le modalità - pubblica o privata - di reperimento e realizzazione degli standard urbanistici, ponendoli a carico dei soggetti titolari degli interventi edilizi o assoggettandoli ad acquisizione e/o realizzazione pubblica.

## **Articolo 29 - Monetizzazione degli standard urbanistici**

1. La monetizzazione è l'alternativa alla cessione diretta al Comune degli standard urbanistici.
2. La monetizzazione è una procedura che non è finalizzata a diminuire il livello dei servizi pubblici a fronte di introiti monetari.
3. La finalità è quella di far sì che possano essere realizzati spazi pubblici migliori e che dalla rinuncia consapevole a realizzarli in modo dispersivo e/o frammentato derivino somme di denaro sostitutive da destinare esclusivamente all'acquisizione ed alla realizzazione di infrastrutture capaci di soddisfare i reali bisogni della collettività.
4. La finalità della monetizzazione va ricondotta all'obiettivo di una dotazione di standard qualitativamente migliori e, dal punto di vista della collocazione, maggiormente attinenti alla tipologia necessaria nel contesto di attuazione.
5. La quantità globale di aree per servizi derivante dalle previsioni del Puc deve comunque essere sempre obbligatoriamente garantita almeno nella misura corrispondente ai limiti minimi di legge (Dm 1444/68; allegati alla Lr n.14/82, normativa specifica di settore).
6. La monetizzazione delle aree a standard consiste nel versamento al Comune di un corrispettivo monetario alternativo alla cessione diretta delle stesse.
7. Fermo restando il principio che prioritariamente l'Amministrazione Comunale ed il soggetto privato proponente dovranno procedere al reperimento ed alla cessione reale degli standard come previsto dalla vigente normativa urbanistica, si potrà procedere alla monetizzazione in luogo della cessione/individuazione qualora sia verificata almeno una delle seguenti condizioni:
  - qualora le aree di possibile cessione siano compromesse dalla presenza di servitù, di preesistenze, di impianti tecnologici, ecc. che ne limitino il pieno utilizzo;
  - qualora l'acquisizione delle aree non risulti conveniente per l'Amministrazione in relazione alla loro estensione, conformazione planimetrica o localizzazione, ed in relazione ai benefici che la collettività può trarre anche in proiezione futura;
  - in relazione ad interventi edilizi o Piani Attuativi ove non sussista alcun interesse pubblico all'acquisizione delle aree;

- qualora si dimostri la possibilità e/o l'opportunità di integrare le aree a standard con i servizi esistenti, in aree limitrofe in senso funzionale. Ad esempio, la presenza in zona di impianti sportivi di quartiere, ovvero di scuole, ecc, in relazione alla marginalità delle superfici in cessione;
  - qualora la cessione di tali aree non risulti possibile per particolari motivi amministrativi (mancanza di titoli trascritti, vincoli e/o gravami, ecc);
  - per quanto riguarda la dotazione di aree a parcheggio, ex L. 122/89, qualora l'intervento edilizio sia localizzato in lotti compromessi, privi di aree scoperte raggiungibili da autoveicoli, ovvero allorquando tale individuazione porti a soluzioni tecniche non idonee dal punto di vista edilizio e urbanistico.
8. La presente casistica è applicabile ai casi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, oltre che alle nuove costruzioni.
9. Ai fini del reperimento degli standard si distinguono i seguenti casi:
- a) standard per parcheggio ad uso privato o pubblico per interventi diretti (ex L.122/89), derivanti o meno dalla applicazione della L.R. n. 19/2009 (cd. Piano Casa);
  - b) standard per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi per interventi soggetti a Piano Attuativo (art.10 Reg. Reg. n.5/2011).
10. Il caso di cui alla lett. a) si riferisce in generale ad interventi edilizi a concessione diretta o anche soggetti a piano attuativo, localizzati in aree in cui il tessuto urbano è già definito e consolidato, per cui la cessione e/o l'individuazione di aree a standard può risultare impossibile o comunque dare luogo a cessioni pro forma che però in realtà non soddisfano né l'esigenza pubblica né quella dei privati.
11. Pertanto, tali casistiche possono attuarsi nella zona "A", ovvero nelle zone "B", in particolare ove si operi nelle zone di più antico insediamento urbano. O ancora nelle zone di espansione già attuate e definite dal punto di vista infrastrutturale, nelle quali sussistano dei lotti inedificati e/o resi liberi a seguito di demolizione, ovvero in altri casi in cui, a seguito di fenomeni di sviluppo urbanistico non pianificato, si possono evidenziare situazioni urbanistiche già ben definite e/o compromesse.
12. Il caso di cui alla lettera b), si riferisce alle diverse zone urbanistiche che presentano un tessuto edilizio già definito al fine di favorire gli interventi di completamento, o di riqualificazione urbana, e comunque laddove non sia possibile o non sia di interesse collettivo garantire la quota di standard urbanistico attraverso la cessione delle aree, è ammissibile corrispondere un controvalore monetario nella misura come di seguito stabilito.
13. La monetizzazione degli standard non è ammissibile nelle zone omogenee C, di totale nuova urbanizzazione e soggette a PUA, salvo specifica deroga, motivata e documentata, da approvarsi con apposita deliberazione consiliare.
14. La monetizzazione degli standard è ammessa nelle zone omogenee esclusivamente nel caso in cui si dimostri, per la partizione/sottozona [sub-comparti], l'opportunità di

integrale le aree di urbanizzazione con i servizi di altra specifica e funzionale partizione/sottozona.

15. In alternativa al pagamento dell'importo dovuto, nel caso di interventi di rilevante importanza è facoltà dell'Amministrazione Comunale, su proposta del Dirigente del Settore, previa deliberazione consiliare, da recepire nella apposita convenzione di lottizzazione, e con idonea garanzia fidejussoria, di convertire il valore delle monetizzazioni nella realizzazione di servizi e/o attrezzature e/o opere pubbliche diverse, purché definitivamente destinate ad attività collettive e cedute gratuitamente al Comune.
16. In analogia a quanto previsto al comma precedente, in alternativa al pagamento dell'importo dovuto è data facoltà all'Amministrazione Comunale su proposta del Dirigente del Settore, previa deliberazione consiliare, da recepire nella apposita convenzione di PUA, di perequare le aree monetizzabili (e quindi individuate tali) con altre aree convenienti per l'Amministrazione in relazione alla loro estensione, o conformazione planimetrica o localizzazione urbanistica.
17. La proposta/richiesta di monetizzazione deve essere presentata, dagli aventi titolo, contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo edilizio ovvero prima della adozione definitiva del PUA.
18. L'ammissione della monetizzazione degli standard sarà definita con apposita determinazione dirigenziale, a cui farà seguito il deliberato della G.C.
19. La proposta di monetizzazione può avvenire anche su iniziativa dell'Ufficio, qualora ravvisi una manifesta mancanza di interesse pubblico nella acquisizione di aree marginali e non funzionali agli scopi dell'Amministrazione, ovvero un evidente interesse pubblico nel procedimento di monetizzazione.
20. L'Amministrazione Comunale, con atto esplicito del Dirigente del Settore competente, può denegare la proposta di monetizzazione ove verifichi, a seguito dei normali accertamenti istruttori, che il richiedente il titolo abilitativo edilizio, o il soggetto promotore del PUA, dispone di aree idonee e utili al soddisfacimento degli standard urbanistici.
21. Il prezzo unitario a metro quadro da corrispondere per la monetizzazione delle aree per standard è individuato utilizzando, come principio base, i seguenti criteri:
  - per le fattispecie di cui alle lett. a) e b) del comma 9:
    - mancata individuazione delle aree private a standard per parcheggio ad uso privato o pubblico per interventi diretti (ex L.122/89), derivanti o meno dalla applicazione della L.R. n. 19/2009 (cd. Piano Casa): il corrispettivo è fissato nella misura pari al 40% (quaranta per cento) del corrispondente valore di un'area avente le stesse caratteristiche urbanistiche, determinato ai fini dell'applicazione dell'ICI;
    - mancata cessione di standard per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi per interventi soggetti a Piano Attuativo: il corrispettivo è fissato nella misura pari al 60% (sessanta per

cento) del corrispondente valore di un'area non urbanizzata avente le stesse caratteristiche urbanistiche, determinato ai fini dell'applicazione dell'ICI;

- qualora la mancata cessione sia riferita ad aree per parcheggi la cui realizzazione sarebbe dovuta essere a carico del lottizzante, in quanto opere di urbanizzazione primaria, oltre alla somma di cui sopra dovrà essere corrisposto all'Amministrazione Comunale il 100% (cento per cento) dell'importo afferente alla mancata realizzazione di tali opere, da aggiornarsi annualmente sulla base dell'indice ISTAT con atto dirigenziale.

22. Appare evidente che l'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione può essere la più varia, in funzione non solo della zona omogenea, ma anche dell'indice di densità edilizia, delle destinazioni e delle tipologie ammesse, dell'ubicazione, della distanza dai servizi essenziali, della presenza di servitù ecc. Pertanto, non potrà essere stabilito un prezzo, unico e invariabile, per tutti i comparti, anche se ricadenti nella stessa zona omogenea. Ne consegue che, di fronte ad una molteplicità di fattispecie sarà richiesta una "somma" ogni volta variabile. In conclusione, al fine della determinazione del prezzo unitario a metro quadro da corrispondere per la monetizzazione delle aree per standard dai suoli compresi nel comparto, il RUEC/PUC deve suddividere il territorio comunale in Ambiti di Equivalenza sulla base di criteri che tengono conto dello stato di fatto e di diritto dei suoli all'atto della formazione dello stesso PUC.

23. Nel rispetto delle finalità di cui al punto 1 i proventi incassati dal Comune per la monetizzazione sono da considerarsi fondi a destinazione vincolata da utilizzarsi esclusivamente per l'acquisizione e per la progettazione, realizzazione e allestimento di attrezzature e servizi pubblici, nonché alla realizzazione o riqualificazione di dette opere e servizi e all'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici.

24. Le aree oggetto di monetizzazione hanno la destinazione urbanistica di "Verde privato" e pertanto non possiedono alcuna potenzialità volumetrica.

25. In tali aree, nel rispetto delle norme tecniche di attuazione del PUC e/o del Piano Attuativo, possono essere comunque realizzate edifici, strutture e impianti legati alla destinazione urbanistica della zona (ad es. ampliamenti, dependance, garage, attrezzature sportive, campetti da gioco, box, gazebo, pergolati, depositi per le zone di tipo residenziale, ecc) la cui volumetria derivi da altre aree edificabili.

26. Qualora il Puc non ritenga opportuna l'acquisizione delle aree per standard urbanistici in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione ovvero laddove non risulti possibile all'avente titolo reperire aree libere nella Zto di intervento, è disposto che, in luogo del conferimento delle aree, sia ammessa la monetizzazione degli standard urbanistici, consistente nella corresponsione al Comune di una somma calcolata secondo quanto stabilito dal Ruec.

27. L'attuazione di ciascun intervento fondiario comporta l'obbligo di procedere alla monetizzazione in funzione di una quantità di standard urbanistici previsti nella misura minima dal Puc.
28. I necessari standard urbanistici sono realizzati, prioritariamente, nelle limitrofe o funzionalmente collegate aree già previste nelle tavole di zonizzazione del Puc.

## CAPITOLO III – ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PUC

### Articolo 30 – Modalità e strumenti di attuazione

1. Il Piano si attua mediante Piani Attuativi, di iniziativa pubblica o privata e mediante interventi edilizi diretti anche convenzionati. In conformità a quanto stabilito, il Comune può promuovere la formazione di Piani Recupero al fine di riqualificare il tessuto storico urbanistico, edilizio ed ambientale del proprio territorio.
2. Il ricorso a Piani Attuativi è obbligatorio ognualvolta gli stessi siano prescritti dalle presenti norme.

### Articolo 31 – I piani urbanistici attuazione (Pua)

1. I piani urbanistici attuativi (Pua) sono strumenti con i quali il comune provvede a dare attuazione alle previsioni del Puc o a dare esecuzione agli interventi di urbanizzazione e riqualificazione individuati dalle disposizioni programmatiche. A tale proposito, il Puc individua le aree da assoggettare a pianificazione attuativa, ove le aree interessate e gli obiettivi previsti per tali zone esigono approfondimenti di carattere urbanistico e morfologico.
2. L'amministrazione comunale provvede alla stipula di convenzioni disciplinanti i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dai Pua e alla definizione di accordi relativi alla cessione delle aree da parte del soggetto attuatore ed alle modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione. I Piani attuativi sono subordinati alla sottoscrizione di una convenzione che preveda, tra l'altro, la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, nei luoghi e nelle quantità minime previste dalle presenti norme.
3. In sede di elaborazione dei piani attuativi, la verifica delle perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano, qualora queste cadano in prossimità, ma non coincidano, con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno (confini catastali di proprietà, recinzioni, fossati, edifici, limiti di zona o fasce di rispetto obbligatorie) può portare i perimetri stessi a coincidere con i suddetti elementi di suddivisione reale, senza che ciò costituisca variante al Puc.
4. Non costituiscono variante al Puc le modificazioni del perimetro del Pua rese necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici.
5. Tutti i Piani Attuativi, indipendentemente dalla potenzialità edificatoria ad essi assegnata e dalle funzioni insediabili previste, devono essere comunque sempre obbligatoriamente assoggettati alla realizzazione di standard di tipo qualitativo anche quelli che riguardano lotti o volumetrie per le quali sono previsti: ristrutturazione edilizia di tipo sostitutivo, demolizione con ricostruzione e/o la ristrutturazione urbanistica.
6. I Piani Urbanistici Attuativi che interessano aree a pericolosità/rischio idrogeologico dovranno essere sottoposti al Parere dell'Autorità di Bacino, secondo quanto previsto

dall'articolo 7 lett. o) delle Norme di Attuazione del PSAI, approvate con delibera del Comitato Istituzionale n. 22 del 02.08.2016.

### **Articolo 32 – Intervento edilizio diretto (led)**

1. Nelle aree dove non è prescritta l'attuazione attraverso l'esclusiva definizione di Piano Urbanistico Attuativo (Pua), possono essere realizzati attraverso intervento diretto, eventualmente supportato da convenzione attuativa:
  - gli interventi dichiarati ammissibili per intervento diretto dal vigente Puc;
  - l'attività edilizia libera sul patrimonio edilizio esistente;
  - gli interventi sul patrimonio edilizio esistente consentiti e gli interventi in zone soggette a Pua regolarmente approvati e convenzionati;
  - gli interventi di realizzazione di opere di proprietà di enti pubblici su terreni in proprietà di enti pubblici.
2. Detti interventi diretti sono tenuti all'osservanza della disciplina del Puc e del Ruec e sono in ogni caso subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero alla concreta previsione da parte del Comune sulla attuazione o completamento delle stesse nel successivo triennio. L'impegno del Comune potrà essere sostituito da specifica convenzione che obblighi il richiedente alla realizzazione totale o parziale delle opere di urbanizzazione mancanti contemporaneamente alla esecuzione delle opere oggetto del titolo abilitativo.
3. Gli interventi diretti di nuova edificazione sono consentiti, sugli edifici esistenti legittimamente costruiti o condonati, esclusivamente negli ambiti e secondo i parametri prescritti dalla presente norma, previo il rilascio dei titoli abilitativi previsti dalla norma vigente.
4. Gli interventi diretti sono comunque subordinati alla preventiva verifica di conformità alle prescrizioni del vigente Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino regionale della Campania Sud ed interregionale per il bacino idrografico del fiume Sele.

### **Articolo 33 – Intervento edilizio convenzionato (lec)**

1. L'intervento edilizio diretto convenzionato (lec) si configura come un intervento diretto; tuttavia, esso consente di completare parti degli insediamenti carenti sotto il profilo delle urbanizzazioni primarie anche con il semplice permesso di costruire purché convenzionato con la Pubblica Amministrazione con la quale il titolare del titolo abilitativo si impegna a completare le opere di urbanizzazione mancanti e/o a cedere gratuitamente alla Ac le aree delle stesse.

### **Articolo 34 – Progetto urbanistico unitario (Puu)**

1. Progetto relativo all'intera superficie di una Zto per la quale si procede all'intervento previo rilascio di singolo permesso di costruire comprendente l'insieme delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'area, con esclusione di progetti parziali relativi a singoli manufatti o interventi.

2. Il Puu, ai fini del rilascio del titolo abilitativo all'intervento, costituisce lec.

## **Articolo 35 – Attuazione parziale del comparto e/o sua articolazione in sub-comparti**

1. Nei casi di attuazione di comparti ad iniziativa maggioritaria, nelle more dell'espletamento delle procedure espropriative, al fine di dare attuazione al Pua in tempi celeri, il Comune provvederà al rilascio dei titoli abilitanti relativi agli edifici privati per una quota non superiore ai diritti edificatori posseduti dal Soggetto Attuatore e relativi alle opere di urbanizzazione e standard adeguati all'intervento da consentire.
2. L'articolazione del Comparto in sub-comparti consiste nella suddivisione del comparto prefigurato dal Puc in parti distinte, oggetto ognuna di un Pua a cura di un soggetto attuatore.
3. L'articolazione in sub-comparti è consentita in presenza di comparti di notevoli dimensioni e con proprietà frazionata, ove risulti garantito l'equilibrio urbanistico complessivo del comparto e sia dimostrata dal soggetto proponente il rifiuto o l'inerzia degli altri proprietari degli immobili ricadenti nel Comparto. La dimensione del sub-comparto deve interessare parti significative di territorio al fine di garantire un'adeguata valenza urbanistica dell'intervento.
4. È in facoltà dell'Amministrazione sollecitare mediante l'attivazione di opportune forme partecipative la formulazione contestuale delle proposte di Pua per gli altri sub-comparti rientranti nell'originario perimetro del comparto, al fine coordinare le previsioni di assetto urbanistico delle aree interessate. È comunque consentita l'approvazione anche non contestuale dei Pua per i singoli sub-comparti. Resta altresì ferma la facoltà dell'Amministrazione, ricorrendone i presupposti, di procedere d'Ufficio.
5. I meccanismi di attuazione del sub-comparto sono gli stessi previsti per i comparti.
6. La suddivisione del comparto in sub-comparti può essere proposta dai soggetti proponenti in forma di procedimento preliminare di Pua ove è dimostrata la possibilità di realizzazione attraverso il sub-comparto un idoneo ed equilibrato assetto urbanistico dell'intero comparto di previsione.
7. La proposta preliminare dell'articolazione di un comparto in sub-comparti deve essere approvata dalla Giunta Comunale.

## **TITOLO II – DISCIPLINA DEI SUOLI**

### **CAPITOLO I – DISPOSIZIONI STRUTTURALI**

#### **Articolo 36 – Disposizioni strutturali**

1. PUC, ai sensi dell'art. 3 della legge 16/2004, articolano il loro contenuto in disposizioni strutturali e programmatiche.
2. Le disposizioni strutturali, con validità a tempo indeterminato, individuano:
  - in coerenza con le direttive, gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP, le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, della conservazione dei suoli agricoli e delle aree forestali di interesse paesaggistico e produttivo, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità, delle potenzialità di sviluppo economico-produttivo;
  - le aree non trasformabili e quelle trasformabili nel rispetto di vincoli e limitazioni derivanti dalla tutela di beni paesaggistici, ambientali, storici, culturali, e dalla prevenzione e mitigazione dei rischi naturali e antropici;
  - le interrelazioni con i territori contermini a livello ambientale, paesaggistico, infrastrutturale e insediativo;
  - l'eventuale motivata specificazione, alla scala più dettagliata, delle reti ecologiche, della loro integrazione delle buffer zones, delle aree agricole di pregio paesaggistico e produttivo, delle unità di paesaggio definite nella componente strutturale del PTCP;
  - i centri storici e gli elementi isolati del patrimonio storico da tutelare e valorizzare;
  - la classificazione del territorio secondo unità territoriali organiche elementari e la perimetrazione delle aree di trasformabilità urbana, con l'indicazione delle funzioni caratterizzanti (produttive, residenziali, commerciali, direzionali/terziarie e miste); tale perimetrazione sarà fatta nel rispetto della limitazione del consumo di suolo agricolo, di rafforzamento della compattezza degli abitati, di limitazione alle forme di insediamento perturbano diffuso.

#### **Articolo 37 – Articolazione del territorio in ambiti strutturali**

1. Il territorio comunale è suddiviso in ambiti territoriali come di seguito elencati:
  - Ambito di valorizzazione e riqualificazione storica
  - Ambito di consolidamento urbanistico
  - Ambito di riqualificazione
  - Ambito integrato di trasformabilità
  - Residui di Piano
  - Ambito produttivo

- ☐ Ambito turistico - ricettivo
  - ☐ Ambito sportivo
  - ☐ Tutela e valorizzazione dell'ambiente naturale – corridoi ecologici
2. Ciascun ambito strutturale è stato successivamente declinato in zone territoriali omogenee per le quali le presenti Nta definiscono specifica normativa.

## Articolo 38 – La rete ecologica

1. La rete ecologica comunale, quale progetto strategico paesaggistico-ambientale di livello comunale, si basa su unità ecologiche e sulle relative interconnessioni la cui funzione è consentire il flusso riproduttivo tra le popolazioni di organismi viventi che abitano il territorio, riducendo in tal modo i processi di estinzione locale, l'impoverimento degli ecosistemi e la riduzione della biodiversità.
2. Del progetto di rete ecologica comunale è obbligatorio tener conto:
  - nella localizzazione di infrastrutture, lineari o puntuali;
  - nella progettazione e/o nell'attuazione delle previsioni del Puc e dei Pua.
3. Per la realizzazione della rete ecologica devono essere rispettati i seguenti indirizzi generali:
  - limitare gli interventi edilizi che possono frammentare il territorio e compromettere la funzionalità ecologica dei diversi ambiti che lo compongono;
  - prevedere, nei progetti di altre opere che possono produrre ulteriore frammentazione della rete ecologica, interventi di mitigazione e di inserimento ambientale in grado di garantire sufficienti livelli di continuità ecologica;
  - favorire meccanismi di compensazione ambientale attraverso la realizzazione di nuove unità ecosistemiche coerenti con le finalità della rete ecologica comunale.
4. Gli elementi strutturali della Rete Ecologica Comunale sono:
  - Gli elementi costitutivi fondamentali articolati nelle seguenti unità ecologiche:
    - “Core-Areas” che sono sorgenti di biodiversità: comprendono aree con superficie superiore ai 50 ettari, caratterizzate da elevati livelli di biodiversità, che fungono da nuclei primari di diffusione degli organismi viventi, da tutelare prioritariamente con la massima attenzione; si qualificano come riferimenti prioritari per l'istituzione ex novo o l'ampliamento di aree protette;
    - “Stepping Stones”: elementi areali di appoggio alla rete ecologica, comprendono aree con superficie inferiore a 50 ettari, che fungono da supporto strutturale e funzionale alla rete ecologica, in assenza di corridoi ecologici continui; sono meritevoli di tutela con attenzione attraverso corrette strategie di conservazione degli ecosistemi e del paesaggio;
    - “Wildlife (ecological) corridors” (corridoi ecologici): comprendono aree prevalentemente lineari, che connettono geograficamente e funzionalmente le sorgenti di biodiversità (Core Areas e Stepping Stones) consentendo il mantenimento dei flussi riproduttivi degli organismi viventi, da tutelare

attraverso corrette strategie di conservazione degli ecosistemi e del paesaggio e l'eventuale istituzione o ampliamento di aree protette;

- Varchi: funzionali ai corridoi ecologici, costituiscono fasce di salvaguardia per evitare la progressiva edificazione (in particolare lungo le vie di comunicazione), aventi la funzione di impedire la chiusura dei corridoi ecologici e l'isolamento di parti della rete ecologica;
- Le fasce tamponi che hanno funzioni di preservazione e salvaguardia della rete ecologica comunale e sono suddivise in:
  - Zone cuscinetto (Buffer Zones) di primo livello, sono collocate ai bordi delle aree ad alta naturalità, quindi a perimetro delle Core Areas, e hanno il compito di garantire il passaggio graduale degli habitat, con funzione di filtro protettivo: sono individuabili nelle zone collinari e pedemontane meritevoli di tutela attraverso strategie di conservazione degli ecosistemi e del paesaggio e l'istituzione o l'ampliamento di aree protette;
  - Zone cuscinetto (Buffer Zones) di secondo livello: corrispondono agli spazi posti tra le zone cuscinetto di primo livello e l'urbanizzato, caratterizzate dalla presenza di ecomosaici eterogenei e aree di frangia urbana, con funzione di cuscinetto, da salvaguardare e gestire per il contenimento dell'urbanizzazione diffusa e del consumo di suolo.

5. Il Puc attribuisce altresì una funzione strutturale:

- al corridoio ecologico del fiume Irno e ai corridoi ecologici delle aste torrentizie – valloni – esistenti sui due versanti;
- ai nodi strategici;
- agli Ambiti di elevata naturalità che comprendono le aree di più elevata integrità ambientale del territorio montano e delle zone umide;
- alle Aree di riqualificazione ambientale in cui attuare processi di restauro ambientale con ricostruzione e ricucitura della rete ecologica.

### **Articolo 39 – La prevenzione del rischio idrogeologico**

1. Il Puc recepisce sull'intero territorio comunale la programmazione e la pianificazione territoriale di settore del Piano Stralcio vigente per l'Assetto idrogeologico (PSAI) approvato dall'Autorità di Bacino regionale Campania Sud ed interregionale per il bacino idrografico del fiume Sele. Tutte le prescrizioni norme e direttive di tale piano sono di applicazione obbligatoria e vincolante.

### **Articolo 40 – La prevenzione del rischio sismico ed idrogeologico**

1. Il presente Puc recepisce sul territorio del Comune la disciplina di prevenzione del rischio sismico dettata dai seguenti provvedimenti:
  - Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20.03.2003 recante “Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normativa tecnica per la costruzione in zona sismica”;

- Delibera di Giunta Regionale n. 5447 del 07.11.2002 – Aggiornamento della classificazione sismica dei comuni della Campania, con relativi allegati;
  - Delibera di Giunta Regionale n. 248 del 24.01.2003 – Circolare esplicativa relativa alla strumentazione urbanistica;
  - Delibera di Giunta Regionale prot. n. 1667/SP del 05.11.2003 – Circolare esplicativa - relativa alla disciplina sismica in vigore nella regione Campania;
  - Delibera di Giunta Regionale n. 816 del 10.06.2004 – DGR. N 5447 del 07.11.2003 e DGR n. 248 del 24.01.2003: Ulteriore circolare esplicativa relativa alla strumentazione urbanistica. Approvazione testo (con Allegati);
  - Delibera di Giunta Regionale n. 1701 del 28.10.06 che riporta le linee guida per la mitigazione del rischio sismico per le infrastrutture pubbliche e per il patrimonio edilizio e privato, contenute negli allegati A e B.
2. Per le aree sedi di strutture ricadenti in zone a rischio elevato, si dovrà prevedere o la delocalizzazione o la realizzazione di interventi di messa in sicurezza.
  3. La localizzazione delle aree di espansione insediativa o delle infrastrutture non potrà essere individuata in:
    - aree in cui gli effetti sismici possano generare: rotture superficiali e instabilizzazione dei pendii;
    - aree ad elevato potenziale di liquefazione;
    - aree caratterizzate da forti differenze orizzontali delle proprietà meccaniche dei terreni;
    - aree precluse all'edificazione dalla vigente normativa sismica.
  4. Il Piano Strutturale, nelle tavole che compongono lo studio geologico redatto dal geologo, effettua una suddivisione del territorio in Zone omogenee, correlando i dati di tipo geologico con quelli di tipo sismico.
  5. Le norme contenute nel presente articolo si applicano a tutte le opere pubbliche e private da realizzare nel territorio Comunale che comportino interferenze con il suolo ed il sottosuolo. Le Norme regolano, esclusivamente per gli aspetti geologici, gli interventi sul suolo e nel sottosuolo secondo quanto disposto dalla L.R. n.9/83, dalle N.T.C. di cui al D.M. 14.01.2008 e D.M. 11.03.1988. Tali interventi dovranno essere altresì valutati verificandone la fattibilità rispetto agli aggiornamenti del PSAI.
  6. Il Committente, i Professionisti incaricati degli accertamenti geologici e geotecnici, il Progettista degli interventi sia sul suolo che nel sottosuolo e il direttore dei lavori, sono responsabili, per quanto di rispettiva competenza, di ogni inosservanza alle presenti norme, come delle modalità esecutive indicate negli elaborati di progetto.
  7. Nel caso in cui il progetto da sottoporre ad approvazione insista su terreni appartenenti a due zone con diversa suscettività d'uso, per gli adempimenti di tipo geologico dovranno essere adottate le prescrizioni più cautelative relative alla zona con maggiori problematiche geologiche.
  8. Gli interventi inerenti alla sistemazione idrogeologica e alla regimazione delle acque saranno realizzati nel rispetto delle prescrizioni e delle indicazioni fornite dal PSAI della

citata Autorità di Bacino. Laddove possibile, saranno privilegiati gli interventi di mitigazione del rischio mediante il consolidamento dei versanti con tecniche di ingegneria naturalistica.

9. Ottemperando alla Normativa PSAI, per ogni intervento e necessario effettuare uno Studio di compatibilità geologica da allegare alla richiesta del Permesso di Costruire e da redigere in funzione delle caratteristiche della Zona di suscettività d'uso. Tale Studio andrà esteso a tutta l'area interessata dalle opere progettate e suo adeguato intorno, valutando lo stato di fatto e la situazione conseguente all'intervento. Si rende inoltre necessario, prima dell'inizio lavori, depositare presso il competente Ufficio Tecnico Comunale, copia dello Studio geologico-tecnico esecutivo (completo delle indagini geognostiche e di tipo sismico) come sottoposte al Genio Civile.
10. In qualsiasi fase dell'iter relativo ad un intervento edilizio-urbanistico, il Comune potrà richiedere indagini integrative a supporto di quelle indicate in queste Norme.

## **Articolo 41 - La tutela delle risorse idriche**

1. Ai fini della tutela delle risorse idriche il Puc incentiva:
  - la promozione delle attività di risparmio idrico delle risorse pregiate disponibili mediante interventi di risanamento delle reti di distribuzione e controllo e riduzione delle perdite virtuali (erogazioni non contabilizzate);
  - la promozione dell'utilizzo di risorse idriche da bacini superficiali ove disponibili e di - qualità adeguata alle diverse esigenze di uso;
  - la promozione del riutilizzo delle acque reflue depurate al fine di ridurre e tutelare l'uso di risorse idriche profonde.
2. Il Puc, inoltre, persegue la tutela delle risorse idriche mediante:
  - il potenziamento delle attività di controllo sui prelievi dai corpi idrici superficiali e da falda profonda per uso civile, irriguo o produttivo;
  - il potenziamento delle attività di controllo e monitoraggio dei prelievi da corpi idrici superficiali assicurandone il deflusso minimo vitale ai fini ecologici e naturalistici;
  - la promozione della diffusione di metodi e tecniche di risparmio idrico in ambito domestico, produttivo ed irriguo;
  - il potenziamento della tutela delle acque fluviali mediante la realizzazione e l'adeguamento di impianti fognari e di trattamento delle acque reflue;
  - utilizzo di sistemi di depurazione naturali (fitodepurazione) per comunità servite inferiori ai 2000 abitanti equivalenti, quali insediamenti in zona agricola;
  - l'obbligo di adeguamento ed adeguata gestione dei dispositivi di scolmo delle acque di pioggia in eccesso delle reti di fognatura;
  - l'incentivazione della predisposizione di sistemi di trattamento primario delle acque di pioggia in eccesso scolmate dalle reti di fognatura;
  - l'incentivazione della realizzazione di sistemi di trattamento terziario (di affinamento) delle acque reflue.

## Articolo 42 - Siti di Interesse Comunitario

(aggregato all'art. 51 su richiesta dello STAFF Tecnico Amministrativo - Valutazioni Ambientali della Direzione Generale per il Ciclo Integrato delle acque e dei rifiuti). (colorazione verde)

## Articolo 43 - Tutela del patrimonio ecologico (Zone ZSC)

1. Il Puc:

- fornisce indirizzi e prescrizioni per salvaguardare il patrimonio ecologico, l'integrità fisica, morfologica e naturalistica, nonché l'identità culturale e le connotazioni paesaggistico-ambientali, del territorio comunale;
- promuove la tutela, la gestione e la fruizione sostenibile del patrimonio ecologico, naturalistico e paesaggistico-ambientale in uno ai connessi valori scientifici, culturali e turistici;
- promuove la riqualificazione naturalistica, paesaggistica ed ambientale dei siti compromessi e di quelli che presentano caratteri di degrado;

2. Le partizioni territoriali indicate nelle Linee Guida per il Paesaggio del Piano Territoriale Regionale costituiscono nel presente Puc macroaree all'interno delle quali le diverse componenti territoriali sono distintamente disciplinate, mentre le corrispondenti norme del Puc garantiscono unitariamente la salvaguardia dell'integrità fisica e della connotazione paesaggistica ed ambientale di tali vasti ambiti.

3. Nelle aree classificate dal Puc come ambito della tutela e valorizzazione dell'ambiente naturale – corridoi ecologici, che corrispondono prevalentemente alle parti alte dei rilievi che circondano la valle sia ad est che ad ovest, gli interventi si dovranno attenere alle seguenti prescrizioni:

- la realizzazione di infrastrutture viarie, di nuovi supporti per antenne di trasmissione radiotelevisiva, e di reti ed impianti tecnologici di interesse sovracomunale verrà ammessa solo nei siti e nei limiti previsti dagli strumenti di pianificazione nazionale, regionale e provinciale; relativamente alle reti elettriche dovrà essere documentata l'impossibilità tecnica o economica di interramento delle stesse;
- la realizzazione di nuovi elettrodotti su tralicci verrà ammessa solo in attraversamento del crinale stesso e dimostrando che essi non siano diversamente localizzabili; si dovrà evitare la collocazione specifica di tralicci sulla sommità di vette e crinali.

4. L'ambito della tutela e valorizzazione dell'ambiente naturale – corridoi ecologici comprende aree solo in parte o marginalmente interessate da utilizzazioni antropiche, nonché aree degradate o compromesse da attività antropiche pregresse per le quali si ritengono necessari interventi di recupero ambientale orientati al ripristino dello stato originario dei luoghi, finalizzati al restauro del paesaggio e all'incremento del livello di biodiversità. In particolare, le aree di elevata naturalità comprendono le vette, i sistemi di versante ad elevata acclività, le pareti rocciose, i pianori, le praterie, le aree con vegetazione rada o macchia mediterranea. In queste aree il Puc prescrive la tutela delle

componenti peculiari geomorfologiche, vegetazionali e paesaggistiche che ne connotano l'assetto e la riqualificazione e/o la rinaturalizzazione dei siti che presentino caratteri di degrado. In tali aree è assolutamente vietata:

- la riduzione dell'estensione della superficie a pascolo;
- la lavorazione del terreno, ad eccezione degli interventi colturali per il ripristino del cotico erboso, per l'infittimento (trasemine) e per la regimentazione delle acque (solchi acquai temporanei);
- la pratica del pascolo brado nelle more di specifici provvedimenti regionali, ad eccezione del pascolo da parte di unità bovine adulte (UBA) con carico minore o uguale a 2 UBA/ettaro.

In tali aree è possibile:

- individuare i sentieri pedonali esistenti disciplinandone il ripristino e/o l'adeguamento (segnalética, consolidamento con opere di ingegneria naturalistica, sistemazioni idrauliche, pavimentazione permeabile con terra locale stabilizzata). Gli interventi di adeguamento, ove richiesta, prevedono la valutazione d'incidenza ambientale, con particolare attenzione all'impatto sulla fauna, alla stabilità del suolo e in genere agli aspetti idrogeologici. Devono comunque essere vietate l'illuminazione artificiale e l'installazione di cartelloni pubblicitari;
- localizzare nuovi percorsi di servizio, scientifici o didattici; limitare o regolamentare le attività escursionistiche nelle aree considerate particolarmente fragili;
- mitigare gli eventuali effetti di disturbo prodotti da sorgenti inquinanti presenti all'interno o al margine delle aree di tutela e incompatibili con le caratteristiche dei siti e con l'equilibrio ecologico (inquinamento acustico, atmosferico, percettivo ecc.);
- promuovere azioni di recupero e riuso per le costruzioni rurali dismesse, o in via di dismissione, anche a fini turistici (centri informazione, rifugi attrezzati ecc.).

5. Nei boschi, prati e pascoli di montagna, negli inculti, nelle aree di macchia, possono realizzarsi recinzioni con filo metallico e pali in legno, ovvero con siepi di essenze vegetali autoctone. In ogni caso, la maglia delle recinzioni deve essere tale da permettere il passaggio della fauna minore e l'altezza massima non può superare i due metri.
6. Il Puc individua come aree boscate, riconoscibili su scala comunale, quei territori in cui prevalgono condizioni e dinamiche naturali caratterizzate dalla presenza di boschi, anche associati ad altri usi del suolo. Dette aree comprendono parti del territorio in cui prevalgono usi del suolo in qualche modo indipendenti dall'attività umana o dove l'attività colturale non comporta cadenze periodiche brevi o non modifica le condizioni del suolo e del soprassuolo. In queste aree il Puc prescrive la tutela delle componenti

peculiari geomorfologiche, vegetazionali e paesaggistiche che ne connotano l'assetto e la riqualificazione e/o rinaturalizzazione dei siti che presentano caratteri di degrado.

7. Nelle aree boscate il Puc prescrive:

- l'immodificabilità del suolo, vietando qualsiasi tipo di intervento o uso che pregiudichi la stabilità ecosistemica o la qualità paesaggistica ad eccezione degli interventi orientati al miglioramento complessivo degli ecosistemi interessati;
- l'inedificabilità privata; è invece ammessa la realizzazione degli interventi pubblici previsti dal Puc, ovvero degli altri interventi pubblici di limitata entità necessari per la funzionalità di impianti e attrezzature esistenti o per la realizzazione di reti infrastrutturali primarie o attrezzature di base al servizio di insediamenti esistenti;
- il divieto di realizzazione di opere infrastrutturali (viarie e tecnologiche) che comportino alterazioni permanenti della copertura forestale, rischi di incendio o di
- inquinamento, ad eccezione degli interventi finalizzati alla gestione forestale e alla difesa del suolo;
- il divieto di rimboschimento con specie alloctone. Nei boschi monospecifici di specie alloctone, oppure nei boschi misti costituiti in prevalenza da tali specie, è ammesso e suggerito il taglio di utilizzazione con scopi produttivi a carico delle specie alloctone, al fine di favorire la rinnovazione delle specie autoctone, prevedendo, se necessario, l'introduzione delle stesse, e di assicurare la possibilità di trasformazione di cedui in fustaie.

8. Per i corsi d'acqua indicati il Puc prescrive:

- la salvaguardia quali-quantitativa delle risorse idriche negli alvei naturali, con contenimento degli impatti da inquinamento e degli utilizzi impropri;
- il rispetto o il ripristino degli equilibri idrogeologici, coerentemente con le indicazioni del piano dell'Autorità di Bacino;
- la rinaturalizzazione ed il recupero di fruibilità delle sponde con incremento della accessibilità ciclopedonale attraverso percorsi pubblici e la salvaguardia assoluta dei percorsi pubblici preesistenti;
- per le fasce fluviali vegetate, la continuità di alberature lungo la sponda, da completare e/o reintegrare.

Nelle fasce di rispetto sono consentiti:

- la realizzazione sugli edifici esistenti di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione di cui all'art. 3, comma 1 lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001;
- la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili e di parchi pubblici;
- la coltivazione agricola o la sistemazione a verde, nel rispetto della conservazione del livello di biodiversità;

- l'impianto di alberature lungo le sponde con essenze arboree ed arbustive igrofile e di tipo autoctono o comunque naturalizzate.

## Articolo 44. Qualità paesaggistica

1. Il Puc, ai sensi dell'articolo 3, lettera d), della Legge Regionale della Campania n.13/2008, è attuativo della Convenzione europea del paesaggio e finalizzato alla valorizzazione paesaggistica del territorio comunale e concorre alla definizione del piano di cui all'art. 3, lettera c) della suddetta legge.
2. Il Puc, redatto in coerenza con il Ptcp e il Ptr e, in riferimento alla Carta dei paesaggi della Campania e alle Linee guida per il paesaggio in Campania, assume come strategia prioritaria il miglioramento e la valorizzazione della qualità paesaggistica, che costituisce riferimento per tutti gli altri indirizzi strategici del piano, generali e di settore; a tali fini indica le seguenti scelte strategiche:
  - la tutela, la valorizzazione e la gestione del paesaggio finalizzate alla salvaguardia dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio ed alla riqualificazione dei contesti degradati;
  - la definizione di linee di sviluppo che riducano al minimo il consumo del suolo a fini insediativi ed infrastrutturali, combinate con misure dirette ad incentivare il valore potenziale delle aree agricole come segmenti della rete ecologica e componenti strutturali del paesaggio;
  - la programmazione di interventi di incentivazione e di riqualificazione ambientale con specifiche misure individuate dal piano;
  - il potenziamento della rete ecologica per il mantenimento diffuso della biodiversità, mediante valorizzazione delle infrastrutture ambientali e dei corridoi ecologici soprattutto nei contesti di maggiore compromissione, recuperando le matrici storiche del paesaggio rurale per potenziare l'interconnessione dell'intero patrimonio naturalistico ed ambientale;
  - la valorizzazione dei sistemi dei beni culturali, ed in particolare dei beni archeologici, con particolare riguardo alla villa romana di Sava e dei tessuti e degli insediamenti storici;
  - la valorizzazione paesaggistica attraverso, la tutela dei valori paesaggistici presenti, la riqualificazione dei contesti degradati anche attraverso la creazione di nuovi valori paesaggistici e il miglioramento della qualità dei paesaggi urbani.
3. Il Puc attua una strategia di miglioramento della qualità dell'ambiente urbano secondo gli indirizzi della Commissione Europea (COM (2005)718):
  - promuovendo un sistema di trasporto sostenibile attraverso il privilegio del mezzo pubblico e della mobilità ciclopedonale e la preferenza del trasporto su ferro;
  - favorendo l'edilizia sostenibile realizzata con materiali naturali capaci di creare ambienti vivibili sani, prodotti con basso consumo di energia e capaci di assicurare il risparmio di energia;

- promuovendo le energie alternative anche in funzione della lotta ai cambiamenti climatici;
- assicurando, la biodiversità urbana con la presenza di aree naturali o rinaturalizzate all'interno dei tessuti urbani e con la connessione della rete ecologica comunale ai corridoi ecologici regionali e provinciali;
- assicurando la protezione dei suoli attraverso il contenimento delle impermeabilizzazioni.

## **Articolo 45 - Vincoli, tutele e fasce di rispetto**

1. Di seguito sono riportate le norme relative ai vincoli ed alle tutele gravanti sul territorio comunale in virtù della legislazione nazionale, regionale e della pianificazione di settore vigenti. Tali vincoli sono riportati negli elaborati cartografici del quadro conoscitivo.
2. Per l'esatta definizione delle perimetrazioni delle aree sottoposte a vincolo ex-lege si rimanda alla verifica dello specifico riferimento legislativo o agli Enti preposti alla tutela del vincolo stesso. La sussistenza e l'estensione legale effettiva dei vincoli, i conseguenti divieti ed i limiti alla trasformabilità degli immobili dovrà essere accertata dal progettista in sede di progettazione attuativa o definitiva, in conformità con la disciplina vigente al momento della presentazione dell'istanza, della denuncia o della segnalazione e successivamente verificata dall'organo comunale competente (Sue o Suap) al controllo preventivo o successivo dell'intervento.
3. Per gli eventuali vincoli e tutele vigenti che non risultassero indicati nei tali elaborati, tali vincoli e tutele sono comunque vigenti e prescrittivi in base a come specificato nella norma scritta, contenuta nella legislazione vigente.
4. Sugli immobili vincolati non sono ammesse trasformazioni o nuove costruzioni in contrasto con le norme speciali che li disciplinano; restano inoltre fermi i limiti all'edificabilità ed alla trasformabilità previsti dalle presenti norme
5. Nei seguenti articoli vengono indicate le norme regolanti le trasformazioni nelle aree sottoposte a vincoli.

## **Articolo 46 - Disposizioni generali sulle fasce di rispetto**

1. Le fasce di rispetto sono aree nell'ambito delle quali operano divieti o limiti all'edificabilità ed alla trasformabilità ulteriori rispetto a quelli previsti dalle norme della zona in cui ricadono, volti ad evitare che tali interventi possano arrecare pregiudizio all'oggetto di vincolo o tutela che le origina e che l'ordinamento giuridico intende salvaguardare o volti ad evitare che i medesimi interventi possano a loro volta essere pregiudicati dall'esercizio degli oggetti che originano il rispetto, in applicazione di norme o atti di pianificazione di livello locale, regionale o nazionale.
2. La rappresentazione delle fasce di rispetto disciplinate da fonti normative statali, regionali o da strumenti di pianificazione di livello superiore è cognitiva; quella di competenza comunale, è costitutiva.
3. La effettiva estensione legale delle fasce di rispetto, dei divieti e dei limiti alla trasformabilità degli immobili ricadenti in dette fasce dovranno essere accertate dal

progettista in sede di progettazione attuativa o di intervento diretto secondo la disciplina vigente al momento della presentazione dell'istanza, della denuncia o della segnalazione e verificati dall'organo comunale competente al controllo preventivo o successivo del titolo abilitativo.

4. Nell'ambito delle fasce di rispetto non sono ammesse trasformazioni o nuove costruzioni in contrasto con le norme speciali che le disciplinano; restano inoltre fermi i limiti di edificabilità e trasformabilità previsti dalle norme di zona.
5. Fatti salvi i divieti o le limitazioni alla trasformabilità più restrittive previsti da fonti normative statali, regionali, da strumenti di pianificazione di livello superiore, o dalle norme di zona in cui l'intervento ricade non derogate dal presente comma, sulle costruzioni legittimamente esistenti ubicate nelle fasce di rispetto, non oggetto di altre norme di tutela, sono consentiti:
  - gli interventi di cui alla lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 con il mantenimento delle destinazioni d'uso legittimamente esistenti o ammesse dalle norme di zona e delle originarie unità immobiliari;
  - la dotazione di servizi igienici e la copertura di scale esterne purché ciò non comporti l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto;
  - la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente ed esterna alla fascia di rispetto delle costruzioni legittimamente preesistenti con il mantenimento delle destinazioni d'uso legittimamente preesistenti o ammesse dalle norme di zona e delle originarie unità immobiliari, sempre che ciò non comporti, in tutto o in parte, l'avanzamento dell'edificio verso altri fronti di rispetto.
6. Il rilascio del titolo abilitativo o l'accertamento di conformità degli interventi ammessi nelle fasce di rispetto disciplinate da fonti normative statali, regionali o da strumenti di pianificazione di livello superiore, salvo che non siano di carattere meramente conservativo dell'esistente o esplicitamente ammessi dalle norme, sono subordinati al preventivo parere favorevole dell'autorità preposta alla tutela del vincolo. Tra gli interventi consentiti nelle aree assoggettate a tale vincolo, previo parere dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo rientrano:
  - recinzioni;
  - stazioni di servizio ed impianti di distribuzione carburanti;
  - rampe di accesso e sistemazione a verde o a parcheggi del tipo alberato;
  - depositi e/o esposizioni merci (all'esterno del territorio urbanizzato) a cielo aperto purché adiacenti a zone produttive. Tali depositi possono, però, essere autorizzati alle seguenti condizioni:
    - la merce depositata deve essere tenuta ad una distanza dal ciglio stradale non inferiore all'altezza della merce depositata;

- le aree adibite a deposito devono essere schermate, verso tutti i lati da cui si ha una visuale da spazi pubblici, con idonea vegetazione.

## **Articolo 47 - Beni paesistici sottoposti a tutela ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42**

1. I beni paesistici sono tutti quelli sottoposti a tutela ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, art. 134. La Tavola PS.1 – Sistema delle protezioni evidenzia a titolo ricognitivo le aree sottoposte a vincolo espresso a seguito di dichiarazione di notevole interesse pubblico e quelle vincolate per legge ai sensi dell'art. 142.
2. Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dagli atti di pianificazione paesistica di cui all'art. 135 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

## **Articolo 48 - Vincolo archeologico**

1. Le aree sottoposte a tutela archeologica sono così distinte:
  - A) Aree sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo, ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio;
  - B) Aree di interesse archeologico non sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ma con probabilità di ritrovamenti archeologici;
2. Gli interventi previsti nell'ambito delle zone di cui al punto A) del comma 1, sono subordinati ad autorizzazione dell'organo statale competente a norma del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni culturali e del paesaggio.
3. Gli interventi previsti nell'ambito delle zone di cui al punto B) del comma 1, sono subordinati al deposito preventivo del progetto edilizio ed a notifica successiva della denuncia di inizio lavori presso la Soprintendenza Archeologica e prima della loro presentazione in Comune. Alla Scia o atto equivalente ed alla domanda di permesso di costruire, da presentarsi in Comune, deve essere allegata la prova dell'avvenuto deposito preventivo del progetto e della denuncia di inizio lavori presso la Soprintendenza Archeologica.
4. Gli interventi previsti nelle aree di cui ai precedenti punto B) del comma 1 non sono subordinati agli adempimenti previsti dal precedente comma 3., qualora gli scavi non superino la profondità di 50 cm.
5. In qualsiasi parte del territorio comunale, per i lavori rientranti nella disciplina delle opere pubbliche, e obbligatoria, nei casi in cui le opere da eseguirsi comportano l'esecuzione di scavi che superino la profondità di 50 cm, l'esecuzione di indagini archeologiche preliminari (art. 28 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni culturali e del paesaggio).

## **Articolo 49 - Beni culturali e paesaggistici**

1. Negli elaborati del Piano sono graficamente individuati:
  - beni culturali individuati ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. n. 42/2004;
  - i beni paesaggistici individuati ai sensi dell'art. 142, lettera c) del Dlgs n. 42/2004 (corsi d'acqua).
  - i beni paesaggistici individuati ai sensi dell'art. 142, lettera g) del Dlgs n. 42/2004 (aree boscate).
2. Su tali immobili vige la disciplina di cui all'art. 142 del DLgs 42/2004, oltre a quelle specifiche di cui ai successivi articoli.

## **Articolo 50 - Vincolo idrogeologico – forestale**

1. Le opere da realizzarsi nell'ambito delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale sono subordinate all'autorizzazione preventiva di cui al R.D. 16.05.1926 n. 1126 "Approvazione del regolamento per l'applicazione del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267, concernente il riordinamento e la riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani", e della legislazione regionale in materia, esse conservano la specifica destinazione di zona urbanistica.

## **Articolo 51 - Zona Speciale di Conservazione (ZSC)**

- A) Il Puc recepisce la perimetrazione delle aree che compongono la Rete Natura 2000.
- B) In tali aree occorre attuare politiche di gestione territoriale sostenibile sotto i profili socioeconomico ed ambientale, per garantire un adeguato stato di conservazione degli habitat e delle specie in essi presenti e per consentire il raccordo di tali politiche di salvaguardia con le esigenze di sviluppo socio-economico.
- C) Le previsioni del Puc sono coerenti con la tutela dei siti, previa valutazione d'incidenza che costituisce parte integrante della valutazione ambientale di cui all'art. 47 della L.R.C. 16/2004.
- D) Nelle aree ricadenti nel perimetro delle aree della Rete Natura 2000, tutti gli interventi dovranno essere sottoposti a Valutazione di Incidenza. **(colorazione verde)**

1. La Rete Natura 2000 è un sistema di zone di tutela finalizzato alla conservazione della biodiversità istituito, ai sensi della Direttiva 92/43/CEE "Habitat", per garantire il mantenimento a lungo termine degli habitat naturali e delle specie di flora e fauna minacciati o rari a livello comunitario. La rete Natura 2000 comprende le Zone Speciale di Conservazione (ZSC) istituite ai sensi della Direttiva 79/409/CEE "Uccelli". La Zona Speciale di Conservazione (ZSC) appartenente alla Rete Natura 2000 e ricadente nel territorio comunale è la seguente:
  - ZPS IT8050056- Fiume Irno.

La medesima zona è stata segnalata dalla Regione Campania, con deliberazione di G.R. n. 187 del 18/06/2013, pubblicata sul B.U.R.C. n. 38 del 15/07/2013, al Ministero

dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, quale Sito di Importanza Comunitaria (SIC), ai sensi della Direttiva Comunitaria 92/43/CEE "Habitat".

2. Le zone di protezione speciale, sono zone di protezione poste lungo le rotte di migrazione dell'avifauna, finalizzate al mantenimento ed alla sistemazione di idonei "habitat" per la conservazione e gestione delle popolazioni di uccelli selvatici migratori. Tali aree sono state individuate dagli stati membri dell'Unione Europea (Direttiva 79/409/CEE nota come Direttiva Uccelli) ed assieme alle Zone Speciali di Conservazione costituiscono la Rete Natura 2000. Tutti i piani o progetti che possano avere incidenze significative sui siti e che non siano non direttamente connessi e necessari alla loro gestione devono essere assoggettati alla procedura di Valutazione di incidenza ambientale.
3. L'approvazione di eventuali aggiornamenti delle perimetrazioni della ZPS da parte delle competenti autorità comporta l'automatico recepimento degli stessi nel Puc.

**Indirizzi generali e direttive per la progettazione degli interventi.**

4. Al fine di perseguire gli obiettivi della Rete Natura 2000 del parco urbano dell'Irno, il Comune incentiva la tutela e il mantenimento delle forme tradizionali del mosaico ambientale mediante alcuni obiettivi generali di gestione, riferiti all'insieme degli habitat e delle specie di importanza comunitaria:
  - migliorare lo stato degli habitat delle specie di importanza comunitaria;
  - migliorare il ruolo del Sito per la conservazione delle specie di importanza comunitaria nella rete Natura 2000;
  - consentire lo sviluppo del territorio in forme compatibili con le esigenze di conservazione delle specie di importanza comunitaria;
  - sostenere le attività economiche compatibili con le esigenze di conservazione delle specie di importanza comunitaria.
5. In particolare, il Comune si prefigge, in accordo con gli enti, le amministrazioni competenti, le associazioni economiche e culturali locali il controllo della compatibilità degli interventi infrastrutturali e di manutenzione del territorio. La sensibilità degli habitat interessati richiede un controllo specifico per ciascun intervento programmato, Ne consegue che piuttosto che individuare norme regolamentari universalmente valide, si preferisce lasciare alla procedura di Valutazione di Incidenza, la possibilità di determinare se taluni progetti o piani siano o meno compatibili con le esigenze di conservazione del sito.
6. Gli interventi ammessi secondo le norme di zona nelle aree sottoposte al presente vincolo, e fatte salve le prescrizioni del Pai, devono tendere al conseguimento dell'obiettivo di aumentare il grado di tutela e valorizzazione ecologica del sito; la progettazione e l'attuazione degli interventi, pertanto, dovrà essere orientata:
  - alla riconversione dei boschi caratterizzati da essenze non autoctone o estranee alle vocazioni ecologiche dei siti e alla conservazione e l'incremento di alberature, arbusteti e boschetti ripariali;

- all'incremento delle fasce boscate al fine di ampliare la superficie occupata dalla vegetazione fluviale in modo da raggiungere un più idoneo assetto della biofitocenosi;
- all'incremento della dimensione e del valore ecologico delle aree che si estendono dal livello medio dell'acqua alla fascia arbustiva e arborea al fine di conservare la biodiversità dell'avifauna e della flora presente mediante interventi di riattivazione o ricostruzione di ambienti umidi. Tali interventi dovranno assicurare, oltre alla funzionalità ecologica, la compatibilità idraulica;
- alla promozione di interventi di gestione forestale mirati all'incremento della naturalità e alla tutela delle specie forestali secondarie e/o sporadiche, necessarie alla protezione dell'habitat faunistico e al nutrimento delle specie animali presenti;
- al ripopolamento della fauna, attraverso l'incremento delle specie presenti e la re-immissione di quelle autoctone già esistenti in passato nell'area, il potenziamento della capacità di ospitare la fauna con l'installazione di nidi artificiali, posatoi e mangiatoie;
- al ripopolamento delle specie ittiche, attraverso l'incremento delle specie indicate come eccezionalità faunistiche e la re-immissione di quelle autoctone già esistenti in passato nell'area;
- alla facilitazione del passaggio della fauna, anche allontanando o rimuovendo fonti di disturbo acustico e visivo, ed eliminando gli ostacoli al transito;
- alla tutela degli ambienti umidi e dei corsi d'acqua, miglioramento e ripristino della vegetazione ripariale;
- alla ricostituzione degli equilibri alterati, alla restituzione all'ambito fluviale dei terreni inopportunamente sottrattigli, all'eliminazione per quanto possibile dei fattori meno accettabili d'interferenza antropica.

#### **Prescrizioni per la progettazione e la localizzazione degli interventi**

7. La realizzazione di nuovi insediamenti, opere ed infrastrutture di pubblico interesse, consentite dalle presenti norme, secondo la destinazione di zona, sono assentibili purché, opportunamente motivate, e siano verificate previamente con la valutazione d'incidenza di cui al precedente comma 2.
8. Deve comunque essere garantito il mantenimento della connessione ecologica mediante opportuni interventi di mitigazione (es. ampliamento delle aree naturali in modo da recuperare le aree di corridoio perse, tracciati in galleria, viadotti verdi, ecc.) e/o compensazione).
9. Sono consentite le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture a rete (opere viarie, ferroviarie, reti per il trasporto dell'energia, di liquidi e gas, reti di telecomunicazioni, collettori fognari, canali di adduzione e restituzione delle acque per legittime utenze), nonché alla realizzazione di opere idrauliche finalizzate alla gestione del corso d'acqua, sentieri e aree di sosta pedonali, equestri e ciclabili. Tali interventi

dovranno essere assoggettati a specifica procedura di valutazione di incidenza ai sensi della normativa vigente e dovranno contenere adeguate misure di mitigazione e/o compensazione. Nel caso siano necessarie specifiche misure di rinaturalizzazione, quali idonee misure di compensazione/mitigazione degli effetti, sono da prevedere nell'ambito del medesimo sito e devono contemplare anche interventi relativi agli aspetti gestionali sia delle sue funzioni idrauliche che ecologiche.

10. Le aree disciplinate dal presente articolo si configurano come “elementi attrattori” delle compensazioni di impatti ambientali relativi agli interventi previsti dal Puc. Le Autorità competenti all’approvazione di piani e progetti definiscono di concerto con l’amministrazione comunale gli interventi di compensazione finalizzati prioritariamente al ripristino della connettività con particolare riferimento alle fasce perifluviali.
11. Non è consentita la realizzazione di recinzioni e manufatti con effetti di barriera faunistica in corrispondenza di elementi naturali e che creino interruzione della continuità spaziale.
12. È vietata l’apertura di nuove cave e la riapertura di quelle abbandonate o dimesse e/o concedere autorizzazioni di escavazione e di stoccaggio all’aperto di qualsiasi materiale, fatte salve le attività connesse alla messa in sicurezza idraulica e gli interventi finalizzati al potenziamento del ruolo ecologico del Sito natura 2000;
13. È vietata la realizzazione di nuove arterie stradali, fatte salve quelle già previste da enti sovraordinati ed indicate nel Piano strutturale e quelle indicate nel presente Puc.
14. Sono altresì vietate le seguenti azioni:
  - l’eliminazione anche parziale dell’habitat di importanza comunitaria individuato nel Piano di Gestione del parco urbano dell’Irno e della ZPS “Fiume Irno” per il quale la Regione Campania con D.D. n. 8 del 26/04/2011, ha espresso valutazione positiva sotto il profilo tecnico-amministrativo;
  - l’utilizzo del taglio raso sulle siepi esistenti. E’ ammesso il taglio annuale o poliannuale delle piante con l’obbligo del rilascio di almeno 2-3 polloni per ciascuna ceppaia e la sostituzione dei soggetti morti (es. ceppaie esaurite). E’ obbligatorio il mantenimento e la ricostituzione delle siepi nei loro elementi vegetali, integrando i soggetti morti con altri della stessa specie e avendo cura di mantenere o ricreare una composizione tipica. Per le siepi di nuova costituzione si dovranno perseguire, analogamente, modelli strutturali con finalità principalmente ecologiche e ambientali, volte a garantire la biodiversità del sistema ed un basso fabbisogno d’intervento umano;
  - rimuovere, distruggere, danneggiare o modificare in modo essenziale le siepi (parte aerea e parte epigea). Non rientrano tra le misure vietate le normali operazioni di manutenzione e ringiovanimento delle siepi (potatura, spollonatura, tramarratura, ecc.);
  - qualsiasi mutamento delle superfici boscate di antico impianto e/o con presenza di “specie tipiche” dell’orizzonte di vegetazione. Tali superfici sono inoltre soggette a ripristino se compromesse da incendi o tagli indiscriminati. Sono

invece ammessi interventi di miglioramento e riassetto boschivo, anche con sostituzione e riqualificazione delle specie arboree ed arbustive, secondo le indicazioni della normativa l'allestimento di impianti, percorsi e tracciati per attività sportiva con mezzi motorizzati;

- le strutture a serra fissa, con o senza zoccolo di fondazione. Sono invece ammesse le serre mobili se destinate alla forzatura stagionale delle produzioni ortoflorovivaistiche;
- l'illuminazione dei sentieri e della viabilità minore;
- l'insediamento di strutture produttive di qualsiasi tipo, ivi compresi gli insediamenti zootecnici intensivi;
- gli interventi di ampliamento di consistenze edilizie esistenti, a meno di quelli giudicati compatibili dalla valutazione di incidenza;
- realizzare nuovi scarichi di reflui civili.

15. Nelle aree disciplinate dal presente articolo sono obbligatori:

- la tutela, riqualificazione e miglioramento del verde pertinenziale;
- la realizzazione di assetti culturali a basso impatto ambientale ed a carattere biologico;
- l'insediamento di attività antropiche che limitino la permanenza, la nidificazione, l'aumento e la stabilità della specie e gli eventuali piani di reintroduzione delle stesse;
- nel periodo della riproduzione dell'avifauna, evitare la potatura e lo sfalcio per non vanificare la riproduzione degli uccelli e delle altre specie segnalate. La manutenzione delle siepi deve effettuarsi, nei mesi invernali;
- evitare la pulizia dei fondali e delle rive e altre attività di “pulizia idraulica” in corrispondenza dei periodi di riproduzione delle specie ittiche indicate nel piano di gestione del parco.

Si rammenta che sulla Gazzetta Ufficiale n. 303 del 28/12/2019 è stata pubblicata INTESA, ai sensi dell'art. 8, comma 6, della Legge 05/06/2003 n. 131, tra il Governo, le Regioni e le Province autonome di Trento e Bolzano sulle linee Guida nazionali per la valutazione di incidenza (VlncA) – Direttiva 9243 CEE “Habitat” art. 6, paragrafi 3 e 4 contenenti, tra l'altro, indicazioni per predisposizione dello Studio di Incidenze e per l'analisi qualitativa e quantitativa delle significatività delle incidenze sui siti Natura 2000. Inoltre, è di recente emanazione la DGR 280/21 recente recepimento delle Linee Guida Nazionali e indirizzi operativi per la presentazione delle istanze di Valutazione di Incidenza. **(colorazione verde)**

### **MISURE DI MITIGAZIONE (di cui al Sentito Parco Regionale dei Monti Picentini del 02/08/2021 (colorazione giallo ocra)**

I progetti di attuazione che interessano aree ricadenti o contermini al sito ZPS devono attentamente valutare gli effetti che le trasformazioni previste hanno sulle aree tutelate e sulle specie in esse presenti; in particolare nelle aree ricadenti nel perimetro della ZPS, le opere di mitigazione sono da ritenersi parte integrante del progetto di trasformazione e pertanto vanno

progettate contestualmente ad esso privilegiando, ove possibile, il ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica.

Nello specifico andranno evitati interventi che comportano la riduzione di aree vegetate, la frammentazione degli habitat, l'interruzione di ecosistemi e reti ecologiche e più in generale interferenze con gli habitat faunistici.

Andranno attentamente valutati e limitati in tali ambiti:

- a) gli scavi e i riporti, le modifiche morfologiche dei suoli ed il consumo di suolo in genere;
- b) gli inquinamenti da rumore ed atmosferico.

A tal fine le scelte progettuali dovranno prevedere:

- a) provvedimenti atti a garantire il passaggio della fauna;
- b) ricostruzione di corridoi ecologici;
- c) la realizzazione di fasce boscate e la sistemazione spondale.

Per attuare tali misure di mitigazione, pertanto, nelle aree ricadenti in zona ZPS e nelle fasce contermini:

- a) è necessario prevedere appositi passaggi protetti per la fauna ai fini della ricostruzione del corridoio ecologico;
- b) le aree ZPS dovranno essere delimitate da presidi antirumore con metodi naturali (terrapieni in terre rinforzate, barriere vegetative, ecc.);
- c) nel caso sia necessario realizzare opere di sostegno, queste devono essere esclusivamente realizzate con il ricorso alle tecniche di ingegneria naturalistica (muri cellulari rinverditi, gabbionate rinverdite, ecc.)

### Recinzioni

La gestione ottimale delle fasi di cantiere, dovrà prevedere che la realizzazione degli interventi venga realizzata in epoche in cui l'attività antropica non interferisca con la biologia della flora e fauna tutelata.

La gestione delle aree post-intervento dovrà prevedere una fruizione regolamentata; ad esempio, potrebbero essere previste limitazioni di accesso alle adiacenti aree protette in quei periodi dell'anno in cui potrebbero determinare interferenze con la biologia della flora e della fauna tutelate. Inoltre, occorre realizzare una attività di monitoraggio e di controllo degli accessi alle aree più sensibili al fine di limitare il depauperamento degli habitat protetti.

### Barriere antirumore

Tali opere consentono, se opportunamente localizzate, di abbattere le emissioni acustiche emesse dalle sorgenti di rumore e possono essere costituite da terrapieni o rilevati vegetati con

arbusti e alberi. Le specie vegetali scelte dovranno essere a fogliame fitto e chioma densa, utilizzando preferibilmente specie sempreverdi a foglia larga. Nei casi di scarsità di spazio lungo le infrastrutture si possono realizzare barriere fonoassorbenti rigide preferibilmente schermate da fasce arbustive e arboree di ampiezza adeguata o, in alternativa, muri antirumore opportunamente mimetizzati con la vegetazione. **(colorazione giallo ocra)**

## **Articolo 52 - Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica - fascia di rispetto acque pubbliche, fiume Irno ed altri corsi d'acqua pubblici**

1. Il Puc, in applicazione di norme o atti di pianificazione di livello locale, regionale o nazionale, rileva a fini riconitivi le seguenti fonti di vincolo idrogeologico e idraulico e le relative fasce di rispetto:

### **CORPI IDRICI**

- a) Acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese (R.D. 25-7-1904 n. 523 – Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie);
  - b) Tutela delle aree di pertinenza dei corpi idrici (DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152);
  - c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (DECRETO LEGISLATIVO 22-1-2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio – art. 142);
2. Il vincolo, di cui al comma 1. lett. a), è posto al fine di tutelare le acque pubbliche e controllare i relativi lavori. Esso comporta l'inedificabilità assoluta e i divieti indicati dai seguenti articoli del T.U. 523/1904:
  - art. 96 – lavori vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro sponde, alvei;
  - art. 97 – indica i lavori che si possono eseguire con speciale permesso del Genio Civile;
  - art. 98 – indica i lavori che si possono eseguire con articolare permesso del Ministero LL.PP.
3. Il vincolo, di cui al comma 1 lett. c) impone che i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna sono considerati “ope legis” di interesse paesaggistico e come tali assoggettati alle disposizioni della parte terza titolo I° del D.leg.vo 42/2004, n. 42. Tale disposizione non si applica alle aree che alla data del 6 settembre 1985:
  - erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B;
  - erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B,

limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate;

- nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetinati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

### **DISCIPLINA DELLE AREE DI SALVAGUARDIA DELLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE DESTINATE AL CONSUMO UMANO**

4. Il Puc rileva, a fini riconitivi, le acque sotterranee (pozzi) destinate al consumo umano, erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse, nonché per la tutela dello stato delle risorse, ed individua le aree di salvaguardia distinte in zone di tutela assoluta e zone di rispetto. Per tali aree vigono i vincoli e le limitazioni di cui al DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152, art. 94.
5. La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa, in caso di acque sotterranee deve avere un'estensione di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.
6. La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata. Tale zona di rispetto, in assenza dell'individuazione da parte della regione di diverse indicazioni, è stata fissata come previsto dal comma 6 del citato art. 94 del D. Leg.vo 152/2006, con un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione.
7. In particolare, nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:
  - dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
  - accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
  - spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
  - dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
  - aree cimiteriali;
  - apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
  - apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
  - gestione di rifiuti fatte salve le attività esistenti;
  - stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
  - centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
  - pozzi perdenti;

- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

## **Articolo 53 – Aree boscate o già destinate a bosco ed interessate da incendi**

1. Il Puc rileva, a fini ricognitivi, i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco.
2. Tali aree a norma del Decreto Legislativo 22-1-2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio – art. 142 sono considerate “ope legis” di interesse paesaggistico e come tali assoggettato alle disposizioni della parte terza titolo I del medesimo D.leg.vo 42/2004, n. 42.
3. Il Puc rileva, a fini ricognitivi, i territori percorsi dal fuoco negli ultimi anni, distinti per anni di evento, così come risultanti dal “Catasto delle aree percorse dal fuoco” del Comune di Pellezzano.
4. Sulle aree percorse dal fuoco, di cui al precedente comma 3, sono in vigore i vincoli di cui all’art. 10, comma 1, della L. 21/11/2000 n. 353, come modificato dall’art. 4, comma 173, della L. 24/12/2003, n. 350, di seguito sintetizzati:
  - a) *Vincoli quindicennali: “..... Le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all’incendio per almeno quindici anni. È comunque consentita la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell’ambiente. In tutti gli atti di compravendita di aree e immobili situati nelle predette zone, stipulati entro quindici anni dagli eventi previsti dal presente comma, deve essere espressamente richiamato il vincolo di cui al primo periodo, pena la nullità dell’atto.”*
  - b) *Vincoli decennali: Sulle zone boscate e sui pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco, e vietata per dieci anni “la realizzazione di edifici nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive, fatti salvi i casi in cui per detta realizzazione sia stata prevista in data precedente l’incendio dagli strumenti urbanistici vigenti a tale data. .....(omissis).. Sono altresì vietati per dieci anni, limitatamente ai soprassuoli delle zone boscate percorsi dal fuoco, il pascolo e la caccia.”*
  - c) *Vincoli quinquennali: “.... Sono vietate per cinque anni, sui predetti soprassuoli, le attività di rimboschimento e di ingegneria ambientale sostenute con risorse finanziarie pubbliche, salvo specifica autorizzazione concessa dal Ministro dell’ambiente, per le aree naturali protette statali, o dalla regione competente, negli altri casi, per documentate situazioni di dissesto idrogeologico e nelle situazioni in cui sia urgente un intervento per la tutela di particolari valori ambientali e paesaggistici....”.*

## **Articolo 54 - Infrastrutture della mobilità e ferrovie**

1. Nelle fasce di rispetto sono ammesse esclusivamente le opere conformi alle norme speciali che le disciplinano e nel rispetto delle disposizioni in materia di igiene,

sicurezza, tutela dall'inquinamento acustico, atmosferico ed elettromagnetico. La compatibilità è attestata da professionista abilitato nella documentazione progettuale.

2. Si applicano inoltre le limitazioni alla trasformabilità previste, a seconda della fattispecie che ricorre, dalle seguenti norme speciali:
  - a) Il Codice della Strada e Regolamento di esecuzione;
  - b) Il Decreto interministeriale 1 aprile 1968, n. 1404 - Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri - abitati, di cui all'art. 19 della legge n. 765 del 1967;
  - c) Il D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753 - Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto;
  - d) Il Capo IV – Lavori relativi a infrastrutture strategiche ed insediamenti produttivi del D. L.gvo 12 aprile 2006, n. 163 - Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture;
3. Il Puc rileva, a fini ricognitivi, tutti gli assi destinati alla circolazione stradale del territorio comunale presenti e previsti, ordinandoli secondo la classificazione dell'art. 51 delle Nta del Ptcp, ovvero:
  - rete primaria, che comprende le autostrade, le strade extraurbane principali e le strade urbane di scorrimento;
  - rete secondaria, che comprende le strade extraurbane secondarie e le strade urbane di quartiere;
  - rete locale, che comprende le strade locali extraurbane ed urbane.
4. Sono, altresì, individuate le fasce di rispetto poste a tutela delle stesse, distinte secondo se ricadono all'interno o all'esterno del centro abitato, e le aree necessarie alla viabilità di previsione sia di Enti sovraordinati (ANAS ampliamento autostrada, Provincia) che previsti dal Puc. Le aree necessarie alla realizzazione della viabilità in previsione sono destinate ad essere acquisite.
5. La destinazione di un'area deputata alla realizzazione di nuovi assi stradali comporta vincolo di assoluta inedificabilità. Quando gli assi stradali di nuova previsione interessano compatti di trasformazione assoggettati a Pua, i piani attuativi possono modificare il tracciato previsto al fine di migliorarlo e/o adeguarlo allo stato dei luoghi senza che ciò comporti variante al Puc.
6. La destinazione di aree deputate a fasce di rispetto comporta l'assoluta inedificabilità, anche se le stesse non sono assoggettate a vincoli acquisitivi. Le fasce di rispetto, tuttavia possono essere utilizzate dall'Ente competente alla realizzazione dell'asse stradale, nel caso di assi in previsione, per migliorare la realizzazione dell'asse. Nelle fasce di rispetto di infrastrutture esistenti possono essere realizzate da parte della pubblica Amministrazione competente nuove sedi stradali, allargamenti, marciapiedi, piste ciclabili aree di parcheggio e sosta.
7. Fabbricati ed insediamenti eventualmente ricadenti in fasce di rispetto possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, recupero ed interventi atti a superare le barriere architettoniche. Non sono consentiti ampliamenti o cambi di

destinazione d'uso che comportino maggiore carico urbanistico ed accessi in contrasto con la sicurezza della circolazione stradale cui la fascia di rispetto e poste a tutela. In quest'ultimo caso il progetto andrà preventivamente sottoposto all'assenso dell'ente proprietario dell'infrastruttura stradale. Nel caso si tratti di strade di competenza comunale il progetto dovrà essere sottoposto alla Giunta Comunale che dovrà approvarlo.

8. Nelle fasce di rispetto stradale sono comunque consentiti gli interventi di cui ai commi 5 e 6. dell'art. 46 "Disposizioni generali sulle fasce di rispetto".
9. Il Puc rileva, a fini ricognitivi, il tracciato della linea ferroviaria (linea Salerno Mercato San Severino). E', altresì, individuata la fascia di rispetto poste a tutela della stessa per una profondità pari a m 30,00 dall'asse di giacitura delle rotaie, così come disposto dalla norma riportata al comma 2 lett. c) del presente articolo.
10. Per gli interventi all'interno delle fasce di rispetto ferroviario il relativo titolo abilitativo è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione dell'ente gestore della linea ferroviaria, secondo le disposizioni vigenti in materia (Dpr 11 luglio 1980, n. 753). Fabbricati ed insediamenti eventualmente ricadenti in fasce di rispetto ferroviario possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, recupero ed interventi atti a superare le barriere architettoniche. Gli ampliamenti, consentiti dalle norme di zona, sono ammessi, purché non riducano la distanza dall'asse ferroviario. I cambi di destinazione d'uso possono essere consentiti solo qualora non comportino un carico urbanistico in contrasto con la sicurezza della circolazione ferroviaria cui la fascia di rispetto è posta a tutela. Vigono, inoltre tutti i divieti posti ai sensi degli artt. 52, 53, 55 e 56 del Dpr 753/1980. Tutti gli interventi da eseguirsi all'interno delle fasce di rispetto ferroviario, anche quelli su manufatti esistenti, sono comunque sottoposti a NULLA OSTA da parte delle Ferrovie, ai sensi dell'art. 60 del citato decreto 753/80.
11. Nelle fasce di rispetto ferroviario sono consentiti tutti gli interventi che si rendono utili al mantenimento, razionalizzazione, potenziamento e realizzazione di linee ferroviarie e strutture tecnologiche atte a garantire maggiore sicurezza del traffico ferroviario: Sono auspicabili, inoltre, l'ammodernamento e la costruzione di nuove stazioni ferroviarie e la costruzione di sottopassi e/o sovrappassi della rete ferroviaria per la eliminazione di passaggi a livello.

## **Articolo 55 – Metanodotti**

1. Il Puc rileva, a fini ricognitivi, il tracciato indicativo del metanodotto così come fornite dalla SNAM rete gas Spa; l'esatta posizione del tracciato, nel caso di esecuzione di opere nei suoi pressi, dovrà essere precisata in campo dal personale del centro Snam Rete Gas.
2. I metanodotti impongono fasce di rispetto/sicurezza che risultano variabili in funzione della pressione di esercizio e del diametro della condotta.
3. Nell'ambito delle fasce di rispetto dei metanodotti si applicano le disposizioni di cui al Decreto Ministeriale del 24/11/1984 - Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la

distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8, come successivamente modificato e integrato con il Dm 17 aprile 2008 - Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8.

## **Articolo 56 - Elettrodotti**

1. La localizzazione di nuovi elettrodotti, o la modifica degli esistenti, è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi vigenti ed in particolare della legge L. 36/2001, del D.P.C.M. 8 luglio 2003.
2. Il Puc individua gli impianti per la trasmissione e la distribuzione dell'energia elettrica ad alta tensione; le relative fasce di rispetto e le distanze di prima approssimazione costituiscono dotazione ecologica ed ambientale del territorio, e per le stesse si rimanda alle specifiche normative che ne individuano l'ampiezza a seconda del tipo di impianto. In fase di progettazione degli interventi, pertanto, esse dovranno essere sempre calcolate sulla base del rilievo reale del posizionamento della linea o della cabina e della tipologia delle stesse.
3. Per le cabine elettriche, sia primarie che secondarie, i soggetti richiedenti l'autorizzazione devono attestare il perseguitamento dell'obiettivo di qualità di 3 microTesla valutato ai recettori, secondo le indicazioni del DM del 29/05/2008.
4. All'interno delle fasce di rispetto e delle distanze di prima approssimazione non sono consentite aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza uguale o superiore alle 4 ore giornaliere. Destinazioni d'uso in contrasto con quanto sopra sono ammissibili solo nel rispetto dell'obiettivo di qualità prescritto per l'area in esame.

## **Articolo 57 - Cimitero**

1. All'interno delle aree cimiteriali è ammesso esclusivamente l'intervento pubblico per il mantenimento e l'ampliamento del cimitero comunale, in esse sono ammesse la realizzazione di aree cimiteriali e parcheggi.
2. Il Puc rileva le fasce di rispetto cimiteriale. All'interno delle fasce di rispetto cimiteriale si applicano le limitazioni alla trasformabilità previste dall'articolo 28 comma 1 lettera b) della Legge n. 166 del 01/08/2002 "Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti (Collegato alla finanziaria 2002)". 338 del testo unico leggi sanitarie, approvato con R.D. n. 1265/1934 e s.m.i. e il Piano Regolatore Cimiteriale approvato in data 27.04.2025.
3. È ammessa la localizzazione di impianti di trasmissione e comunicazione elettronica a condizione che il concessionario assuma l'obbligazione dello spostamento a propria cura e spese in caso di ampliamento del cimitero ed in quanto gli stessi, per la loro natura è conformazione, non appaiono lesivi delle finalità di tutela dell'interesse pubblico sotto il profilo sanitario ed urbanistico.
4. Nelle aree di rispetto cimiteriale è consentita la realizzazione di strutture per uso temporaneo, parcheggi pubblici, aree a parco attrezzato, chioschi temporanei in legno o ferro e vetro, non fondati ed aventi caratteristiche di amovibilità, per la vendita dei fiori,

è altresì consentita la realizzazione di una sala pubblica del commiato, di cui all'art. 10 bis della L.R. 24/11/2001, n. 12 così come modificata ed integrata dalla Lr 7/7/2013, n. 7.

## CAPITOLO II – DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE

### Articolo 58 - Zone territoriali omogenee (Zto)

1. Il Puc suddivide il territorio comunale in zone territoriali omogenee (Zto) individuate nella Tavola Zonizzazione, e definite nelle presenti Nta.
2. Ciascuna Zto è articolata in sottozone sottoposte a distinta disciplina.
3. Nelle suddette Zto si applicano, per quanto vigenti, le prescrizioni del piano stralcio per l'assetto idrogeologico (Psai) dell'Autorità di Bacino competente, e delle relative norme tecniche di attuazione (Nta), qualora, in tutto o in parte, specificamente interessate da rischio idraulico atteso o rischio frane atteso.

### Articolo 59 – Zona A

1. Le aree che ricadono nell'ambito storico, qualificabili di interesse storico, artistico e ambientale, comprendono edifici, isolati o riuniti in complessi, e superfici non edificate, che, per il loro valore, possono e devono essere conservati.
2. La Zto A è suddivisa nelle seguenti sottozone:
  - Zona A1 – interesse storico-artistico
  - Zona A2 - di impianto storico
  - Zona A3 – ristrutturazione urbanistica

### Articolo 60 - Norme specifiche valide in tutte le sottozone A

1. Per gli spazi scoperti e per gli spazi comuni deve essere garantita la salvaguardia e il recupero degli elementi di valore culturale, artistico, naturalistico o di particolare interesse per le tecniche costruttive usate.
2. Alle condizioni e con i limiti di seguito stabiliti sono ammessi ampliamenti di edifici residenziali legittimamente esistenti al 1967 e, che non abbiano già goduto di ampliamenti anche in deroga (piano casa) o che siano stati oggetto di condono edilizio totale negli ultimi trenta anni, con esclusione degli edifici appartenenti alle Categorie di Intervento A1 e:
  - qualora l'ampliamento sia funzionalmente collegato agli alloggi preesistenti e finalizzato a migliorarne la qualità abitativa, è escluso quindi l'aumento delle unità immobiliari esistenti;
  - per una sola volta per unità abitativa e comunque entro il limite massimo complessivo del 20% della superficie utile lorda (Sul) e del 20% del volume, legittimamente preesistenti;
  - devono essere rispettate le distanze stabilite dalle norme tecniche, fatta eccezione per le sopraelevazioni parziali con altezza inferiore a quella del corpo di fabbrica dello stesso edificio che sono consentite anche in allineamento con la parete sottostante che prospetta il confine o la strada; nel caso il distacco dal confine sia minore di quello prescritto, le pareti prospettanti il confine non

devono essere finestrate. Sono fatte salve le norme del Codice Civile e i diritti di terzi;

- i progetti di ampliamento devono essere coerenti con i caratteri ambientali e con gli spazi scoperti di pertinenza.
- 3. Ampliamenti comportanti modifica della sagoma del fabbricato diversi da quelli previsti al precedente comma 2, sono assoggettati alla procedura di cui all'art. 66 "piani di recupero".
- 4. Gli ampliamenti e le ricostruzioni eccedenti la sagoma legittimamente preesistente devono altresì rispettare le seguenti disposizioni:
  - gli ampliamenti di cui al comma 2) devono essere realizzati in aderenza rispetto al fabbricato esistente, utilizzando un corpo edilizio contiguo già esistente. Nel caso di corpi accostati l'ampliamento deve essere localizzato in adiacenza o sul fronte secondario del fabbricato oggetto di intervento.
  - **Distanze tra fabbricati:** per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale. Sono ammesse distanze inferiori, nel caso di gruppi di edifici che formano oggetto di Piani Urbanistici attuativi con previsioni planovolumetriche.
  - **Altezze degli edifici:** per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture; per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti. Al fine di evitare contrasti con gli edifici esistenti, l'eventuale ampliamento in sopraelevazione è ammesso se compatibile con i caratteri tipologici dei fabbricati adiacenti e non può comunque superare l'altezza dei fabbricati esistenti.

Ai fini del rispetto delle distanze minime e delle altezze massime:

- gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del Dpr n. 380/2001 ammesse dalla categoria, anche al fine di consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive, possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata con il medesimo volume o con un volume inferiore ed all'interno della sagoma del fabbricato precedente;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del Dpr n. 380/2001 ammessi dalla categoria, qualora realizzati mediante integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, per la parte in cui mantengono volumi e sagoma esistenti sono considerati, ai fini delle prescrizioni in materia di indici di edificabilità e di ogni ulteriore parametro di carattere quantitativo, ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 3, comma

1, lettera d), del DPR n. 380/2001 e non nuova costruzione, mentre è considerata nuova costruzione la sola parte relativa all'ampliamento che rimane soggetta alle normative previste per tale fattispecie.

5. Sulle coperture è ammessa l'installazione di impianti solari e/o fotovoltaici, nei limiti ed alle condizioni di seguito stabilite:
  - per i fronti prospettanti su spazi pubblici, soltanto l'installazione di impianti che non alterino il valore storico e architettonico dell'edificio (es.: film sottile di silicio amorfo sugli elementi di copertura);
  - per gli altri fronti non prospettanti su piazze e spazi pubblici sono ammessi anche impianti di tipo integrato ed in andamento con la falda di copertura;
6. **Aumento della Sul:** è ammesso l'aumento della Sul all'interno del volume legittimamente esistente ed il recupero dei sottotetti a fini abitativi, nel rispetto dei parametri igienico- sanitari previsti dalla normativa vigente e della disciplina dei soppalchi ed in ogni caso purché gli interventi edilizi necessari per tale recupero non comportino la violazione della disciplina degli interventi edilizi previsti dalla categoria attribuita alle singole Unità Edilizie.
7. È vietata la realizzazione di unità abitative con una Sul inferiore a 45 mq., anche nel caso di frazionamento di unità abitative preesistenti.
8. Allo scopo di garantire una migliore organizzazione ed il coordinamento degli interventi è sempre ammessa la formazione di Pua di iniziativa pubblica o privata anche dove non specificatamente indicato.
9. Gli interventi edilizi proposti:
  - devono utilizzare materiali ecocompatibili nel rispetto dei caratteri formali e dei materiali esistenti.
  - fatto salvo quanto previsto nella disciplina delle categorie delle unità edilizie, devono essere realizzati in modo da non compromettere gli edifici confinanti o contermini di valore storico-culturale. A tal fine il Comune può imporre altezze, distacchi e allineamenti, nonché in sede di valutazione del progetto di massima degli interventi l'uso di materiali, finiture e modalità di intervento diretti alla riqualificazione dell'ambito soggetto a tutela.
10. L'inserimento di impianti tecnologici che comporta modificazioni all'aspetto esteriore dell'edificio, dovrà essere compatibile con la salvaguardia delle caratteristiche ambientali - storico - tipologiche del contesto e del fabbricato.
11. Nell'installazione di impianti tecnologici si dovrà fare particolare attenzione a non pregiudicare, con apparecchiature, condutture, cavi, e quanto altro viene posto esternamente all'edificio, l'equilibrio formale della facciata.
12. Le prese d'aria di impianti fissi di condizionamento devono trovare una precisa collocazione sui prospetti dell'edificio, all'interno di finestre o balconi comunque in luoghi opportunamente predisposti e non visibili dallo spazio pubblico.

13. Il posizionamento dei pluviali deve essere fatto nel rispetto del disegno della facciata, seguendo il criterio di collocarli agli estremi della facciata in modo da delimitare l'unità formale e tipologica dell'edificio e non la semplice proprietà.
14. Nelle zone "A", ove sia comprovata la preesistenza di corpi a completamento di corti o isolati, o anche corpi isolati demoliti o crollati a causa del sisma del 1980, è possibile la loro ricostruzione nei limiti planovolumetrici dei preesistenti edifici computate senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico artistico, a meno di diverse previsioni del Puc di miglioramento della viabilità ed accessibilità. La ricostruzione dovrà essere rispettosa della cortina, ovvero della corte in cui si inserisce.
15. Per la ricomposizione formale delle corti e, in ogni caso ammesso il completamento delle stesse. Le parti da ricostruire o da costruire per il completamento delle corti dovrà essere rispettoso della corte in cui si inserisce e rientrare nei limiti di ampliamento ammessi al precedente comma 2.

## **Articolo 61 – Disciplina funzionale della Zto A**

1. Obiettivo primario del PUC per le aree ricadenti nell'ambito storico è salvaguardare ed incrementare la funzione abitativa, riqualificando l'ambiente urbano e aumentando la vivibilità e i servizi per gli abitanti.
2. Fatte salve le preesistenze legittimamente esistenti alla data di adozione del Puc, la modifica delle destinazioni d'uso è ammessa nell'ambito delle categorie sottoelencate e a condizione che comportino interventi edilizi sull'immobile interessato nei limiti della categoria d'intervento attribuita dalle presenti Nta.

### **Destinazioni d'uso consentite:**

- residenze permanenti e temporanee;
- esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristoranti, trattorie, pizzerie);
- esercizi commerciali di vicinato;
- uffici pubblici e privati;
- sedi di associazioni varie;
- attività ricettive: alberghi, pensioni, B&B (eventualmente integrati da impianti per convegni e attività didattico-formative);
- attrezzature per lo spettacolo, la ricreazione, il tempo libero: cinema, teatri, centri e sale polivalenti (compatibili dal punto di vista delle emissioni sonore con la residenza);
- artigianato di servizio (compatibile dal punto di vista igienico sanitario e delle emissioni con la residenza);
- servizi e attrezzature collettive di livello locale e urbano: scolastici, socio-sanitari, sportivi, religiosi, culturali e ricreativi;
- attrezzature di pubblico interesse: sedi gestionali, impianti militari, di pubblica sicurezza, di protezione civile.

3. Le destinazioni d'uso ammesse sono altresì subordinate al rispetto dei Regolamenti comunali in materia di commercio e delle norme igienico sanitarie.
4. Negli interventi che prevedono la realizzazione di nuove unità immobiliari deve essere prevista la dotazione dei parcheggi o la loro monetizzazione sostitutiva secondo le norme generali. Il Comune accantona i proventi della monetizzazione sostitutiva dei parcheggi in un fondo vincolato e li utilizza per la creazione di spazi di sosta a servizio del centro storico.
5. Le destinazioni commerciali costituiscono una funzione fondamentale nella qualità e caratterizzazione degli spazi nel centro storico in quanto elementi fondamentali per la qualità e vivibilità. Per tale motivo i fronti commerciali prospettanti sugli spazi pubblici vanno sistemati e progettati favorendo il rapporto con lo spazio stesso, anche nei momenti in cui l'attività è chiusa.

## **Articolo 62 - Interventi ammessi nella Zto A1**

1. Sugli edifici che il Puc, nel corrispondente elaborato, classifica in zona A1, sono consentiti, mediante intervento edilizio diretto, i seguenti tipi di intervento: Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo nel rispetto delle modalità di cui al successivo comma.
2. Gli interventi di restauro conservativo sono diretti a conservare l'edificio nella sua caratterizzazione tipologica, strutturale, formale, materico - cromatico e ornamentale originaria o storicamente consolidata, con opere finalizzate all'adattamento alle nuove esigenze d'uso, all'eliminazione delle superfetazioni incongrue, alla eventuale reintegrazione di elementi architettonici e decorativi mancanti o irrimediabilmente deteriorati o incongrui con altri aventi disegno e materiali uguali e/o coerenti rispetto ai caratteri storico architettonici degli edifici.
3. Relativamente alle opere esterne:
  - non è ammessa l'alterazione dei prospetti;
  - è ammesso il recupero di tutte le finiture (intonaci, tinteggiatura, infissi, manto di copertura, gronde, pluviali ecc.) nonché di tutti gli elementi originali
  - è prescritta la conservazione di tutti gli elementi originali delle cornici, delle porte finestre, dei marcapiani, delle balaustre, ecc.
4. Relativamente alle opere interne:
  - sono prescritti la conservazione, e il consolidamento degli elementi formali e strutturali dell'edificio, ovvero degli impianti distributivi sia orizzontali che verticali, delle strutture portanti nonché degli elementi decorativi;
  - è ammessa la conservazione ed il consolidamento di parti limitate di muri perimetrali portanti;
  - non sono ammesse alterazioni volumetriche, di sagome o di prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote d'imposta e di colmo delle coperture;

- per quanto riguarda le porzioni di solaio eventualmente in condizione di degrado, sono ammesse azioni di consolidamento e risanamento conservativo;
- è prescritto il restauro e il ripristino degli elementi interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi;
- per mutate esigenze funzionali e d'uso sono ammesse la demolizione e la realizzazione di tramezzi, ad esclusione di quelli originari caratterizzati da elementi decorativi di pregio (affreschi e simili).

## Articolo 63 - Interventi ammessi nella Zto A2

1. Sugli edifici che il Puc, nel corrispondente elaborato, classifica in zona A2, sono consentiti mediante intervento edilizio diretto, i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti nei limiti di cui al successivo comma, cambio d'uso da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, comprese eventuali nuove aperture, purché le modifiche siano coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio;
- conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali privi di valore culturale a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento o ripristino dei porticati interni alle corti e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili mediante l'analisi filologica;
- restauro e ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico;
- le nuove destinazioni d'uso devono essere compatibili con i valori da tutelare e subordinate alla ammissibilità degli interventi edilizi previsti;
- il disegno degli infissi deve essere uniforme e rispecchiare l'unitarietà della facciata;
- i sistemi oscuranti ad avvolgibile non sono ammessi, a meno che questi non facciano parte della soluzione progettuale originaria;

- è possibile la demolizione ed eventuale ricomposizione in maniera coerente delle parti prive di valore.
2. Alle condizioni e con i limiti di seguito stabiliti sono ammessi ampliamenti di edifici residenziali legittimamente esistenti al 1967 e, che non abbiano già goduto di ampliamenti anche in deroga (piano casa) o che siano stati oggetto di condono edilizio totale negli ultimi trenta anni e:
- qualora l'ampliamento sia funzionalmente collegato agli alloggi preesistenti e finalizzato a migliorarne la qualità abitativa, è escluso quindi l'aumento delle unità immobiliari esistenti;
  - per una sola volta per unità abitativa e comunque entro il limite massimo complessivo del 20% della superficie utile lorda (Sul) e del 20% del volume, legittimamente preesistenti;
  - previa analisi filologica e progetto di massima estesi all'intera unità di intervento con obbligo di ricomposizione organica dei volumi incongrui;
  - devono essere rispettate le distanze stabilite dalle norme tecniche operative, fatta eccezione per le sopraelevazioni parziali con altezza inferiore a quella del corpo di fabbrica dello stesso edificio che sono consentite anche in allineamento con la parete sottostante che prospetta il confine o la strada; nel caso il distacco dal confine sia minore di quello prescritto, le pareti prospettanti il confine non devono essere finestrate. Sono fatte salve le norme del Codice civile e i diritti di terzi;
  - i progetti di ampliamento devono essere coerenti con i caratteri ambientali e con gli spazi scoperti di pertinenza.
3. Ampliamenti comportanti modifica della sagoma del fabbricato diversi da quelli previsti al precedente comma 2, sono assoggettati alla procedura di cui all'art. 66 "piani di recupero".

### Articolo 63bis- Interventi ammessi nella Zto A3

1. Tale area è interessata da un progetto di delocalizzazione di un fabbricato sito in Coperchia, approvato con variante all'ex PRG con Delibera C.C. n. 7/08 e dalla Provincia di Salerno – Settore Ambiente e Territorio C.D.R. "Governo del Territorio" con Decreto di approvazione n. 45/08 e pubblicato sul BURC della Regione Campania il 18.08.2008.
2. Nella zona A3, l'intervento è regolato dai seguenti indicatori edilizi e urbanistici di cui al comma 1:

Volume di stato di fatto	mc.	7.146,00
Volume di progetto	mc.	7.124,00
Altezza di stato di fatto	h.	13,27
Altezza di progetto	h.	13,27
Distanza tra i fabbricati in stato di fatto	ml.	4,20
Distanza tra i fabbricati in progetto	ml.	11,00
Superficie nuova piazza	mq.	583,00
Larghezza via Cacciatore in stato di fatto	ml.	4,20
Larghezza via Cacciatore in progetto	ml.	11,00
Area coperta del fabbricato stato di fatto	mq.	775
Area coperta del fabbricato di progetto	mq.	572
Piano interrato da cedere al Comune (40 posti)	mq.	1.562,77
Posti auto esterni	n.	15

3. L'attuazione avviene mediante Piano di Recupero di cui all'art.66 delle presenti NTA.

## Articolo 64 - Disciplina delle aree scoperte nelle zone A

1. Allo scopo di favorire la riqualificazione ambientale delle aree scoperte degli edifici gli interventi sono subordinati al rispetto delle seguenti condizioni:
  - il progetto deve comprendere la sistemazione delle aree esterne di pertinenza ed essere corredata dalla descrizione delle caratteristiche qualitative e quantitative delle opere di urbanizzazione esistenti e previste e dalla valutazione preliminare degli effetti provocati dall'insediamento e dalle attività nell'ambiente circostante;
  - il progetto deve dimostrare l'esistenza delle opere di urbanizzazione appropriate alla funzione ospitata, ovvero, contenere l'obbligazione dell'impegno a realizzarle prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità con riferimento a:
    - adeguata accessibilità e parcheggi;
    - impianti tecnologici: approvvigionamento idrico, rete di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione, smaltimento delle acque reflue, ecc.
2. Il Comune in sede di valutazione del progetto ha facoltà di imporre la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione rispetto alle minime previste, compresi gli allacciamenti ai pubblici servizi e le opere di salvaguardia dall'inquinamento ambientale, anche visivo.
3. In caso di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione il progetto edilizio deve prevedere la sistemazione delle aree scoperte a verde, in relazione alla dimensione ed alla ubicazione, a giardino, a parco e con alberature; il progetto delle sistemazioni deve far parte integrante della richiesta del titolo abilitativo, deve essere accompagnata dal rilievo delle alberature esistenti con l'indicazione di quelle di cui si chiede eventualmente l'abbattimento o delle corrispondenti sostituzioni con la specificazione delle essenze per le piantumazioni arboree, per quelle arbustive e per le cotiche erbacee. Compete ai proprietari la permanente manutenzione delle aree alberate e verdi, la sostituzione degli esemplari vetusti o abbattuti da calamità atmosferiche, la cura degli esemplari malati, ecc., secondo i metodi e le tecniche più opportune.
4. Le aree libere ricadenti nella zona A sono inedificabili. È ammessa la deroga dell'art. 9 della Legge n. 122 del 24/03/1989 nei limiti del 50% dell'area libera a disposizione dell'immobile a cui deve essere asservito il parcheggio, con obbligo di lasciare completamente permeabile la restante area. Il solaio di copertura del manufatto interrato non dovrà fuoriuscire dal piano di campagna e non dovrà essere in alcun modo visibile da spazi pubblici, esso, dovrà comunque essere ricoperto con uno strato di terreno vegetale di almeno 10 cm.

5. È altresì ammessa esclusivamente la realizzazione di manufatti da utilizzare quale deposito di attrezzi da giardino, di superficie massima mq 12 e altezza massima m 2,40. La realizzazione di tali manufatti è comunque subordinata al rispetto delle distanze dai confini.

## **Articolo 65 – Disposizioni per il riordino dei fronti edilizi**

1. Gli interventi sui fronti edilizi prospettanti gli spazi aperti al pubblico o da essi, comunque, visibili, degli immobili ricadenti nelle zone A, devono essere rapportati e coordinati con gli interventi sugli spazi pubblici e di uso pubblico.
2. Rispetto all'aspetto esterno degli edifici e degli spazi pubblici, valgono i seguenti indirizzi di cui gli operatori pubblici e privati devono tener conto, potendosi discostare solo per motivate ragioni.
3. I fronti edilizi esistenti, comprese le coperture, vanno liberate dalle sovrapposizioni incongrue rispetto alle caratteristiche tipologiche e formali degli edifici e vanno riqualificate mediante il riordino dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici (comprese le antenne e le parabole satellitari), la corretta progettazione degli abbaini e delle aperture di luce sulle falde di copertura, la verifica di compatibilità progettuale dei manufatti in adeguamento alle norme di sicurezza, la corretta installazione di insegne, bacheche, impianti pubblicitari, ecc., che esercitano un peso visivo nello spazio urbano.
4. Vanno mantenute le caratteristiche storiche, tipologiche e formali dei tetti, delle aperture (finestre, ingressi, vetrine, ecc.) riportando, quando possibile, gli elementi che risultano incongrui per dimensione, forma, materiali e colori, entro i limiti degli impianti compositivi storici ed impiegando i materiali e le tecniche proprie o coerenti con quelle della tradizione locale, in particolare:
  - la copertura degli edifici deve essere a falde congiunte sul colmo, in tegole o coppi tradizionali, in coerenza con le coperture del centro storico;
  - i serramenti esterni e gli oscuramenti dovranno essere del tipo tradizionale, evitando soluzioni dissonanti per materiale, forma e colore, dai caratteri propri del centro storico;
  - gli ornamenti in pietra quali: portali, stemmi, cornici e davanzali di finestra, lastre di balconi ecc. devono essere salvaguardati e ripristinati.
5. La scelta dei rivestimenti, degli intonaci, dei colori viene effettuata sulla base di campionature riferite agli elementi consolidati dell'immagine urbana, potranno essere proposte soluzioni, materiali e tecniche di rivestimento diverse da quelle tradizionali se finalizzate al miglioramento della qualità architettonica dell'intervento.
6. Regole Cromatiche: Fino alla definizione di idonei piani colore per gli ambiti della città da tutelare, non sono consentite variazioni di colore e/o di tono che pregiudichino l'unità formale e tipologica della facciata, anche se appartenente a più proprietà. In particolare:

- per uno stesso edificio, la tinteggiatura dovrà eseguirsi uniformemente e nello stesso tempo.
- nella scelta del colore si dovrà tenere in considerazione la colorazione delle facciate contigue. Per ogni edificio si dovrà prevedere una tinteggiatura che si diversifichi da quella dei fabbricati attigui.
- edifici adiacenti con spiccata differenza nelle proporzioni e nella partizione della facciata devono avere colorazioni diverse ai fine di evidenziare e conservare le loro caratteristiche anche nella tinteggiatura.
- in una sequenza edilizia unitaria, le facciate degli edifici devono presentare variazioni di tinta e/o tono in modo da rendere leggibile il ritmo del tessuto edilizio.
- negli edifici con facciate prive di elementi architettonici e decorativi (marcapiani, lesene, decorazioni lapidee, ecc.) è consentita la sola colorazione monocroma tranne per la fascia di intonaco che costituisce l'attacco a terra e per le cornici delle finestre.
- la colorazione policroma è in generale consentita per gli edifici che possiedono elementi architettonici di rilievo. In questo caso basamenti, lesene, cornici, fasce, ed altri elementi decorativi possono differenziarsi nella tonalità del colore dall'intonaco.
- è vietato tinteggiare i mattoni a vista, le terrecotte, le pietre naturali e le parti in cemento costituenti le decorazioni di facciata, a esclusione dei casi di ripristino documentato.

## Articolo 66 - Piani di recupero

1. L'amministrazione comunale per la conservazione e valorizzazione delle aree classificate zone A, dovrà disporre un apposito Piano di Recupero (o Piano Attuativo) cui riferire gli eventuali Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale, previsti dalla normativa vigente; in alternativa i proprietari, riuniti in consorzio possono proporre la definizione per l'intero ambito di proprietà di un piano di recupero o piano attuativo ai sensi della normativa vigente.
2. In assenza di detti strumenti saranno ammissibili solo gli interventi di cui ai precedenti articoli riferiti alle singole sottozone A1, A2 e A3.
3. I piani di Recupero o piani attuativi che prevedano interventi di riqualificazione dei centri storici nel rispetto dei valori degli edifici, congiunti ad interventi di riqualificazione urbana, che l'Amministrazione comunale con l'approvazione del Pua, riconoscerà di interesse pubblico, potranno prevedere per i soggetti che si attivano, quantità edificatorie premiali, espresse in superficie utile coperta, il cui valore convenzionale, calcolato sul costo a metro quadrato di superficie linda complessivo stabilito dalla Regione per gli interventi di nuova costruzione di edilizia residenziale pubblica, non superi il 25% del costo delle opere attuate, asseverate dal progettista, da utilizzare nelle

medesime zone A, ove il piano attuativo contenga precise previsioni planovolumetriche, , stipulando apposite convenzioni con il Comune; le quantità premiali devono poter essere utilizzate solo in seguito alla realizzazione degli interventi previsti.

4. Al fine di ripristinare la tipologia originaria degli edifici oggetto di intervento potranno altresì abbattersi le volumetrie o superfici utili coperte constituenti superfetazioni o soprastrutture incongrue di epoca recente, non abusive, prive di valore storico, le cui quantità potranno aggiungersi a quelle premiali. Tali quantità, saranno fissate dal Piano di Recupero o dal Piano Attuativo, con dimensioni non superiori a due volte quelle dei manufatti oggetto di demolizione, in relazione all'importanza dell'intervento pubblico proposto e alla zona (centrale, periferica o semiperiferica) in cui si prevede di, eventualmente trasferire tali quantità edificatorie premiali.
5. I Piani di recupero dovranno, in ogni caso, prevedere per gli edifici classificati A1 e A2, interventi volti alla conservazione recupero e valorizzazione compatibili con il bene.
6. Il Piano di Recupero (o Pua) può contenere l'individuazione degli eventuali stralci funzionali, mediante i quali lo stesso può essere attuato garantendo la coerenza complessiva dell'intervento.
7. Il Comune può sempre attivare forme concorsuali per la realizzazione/promozione di progetti di coordinamento urbanistico.
8. I Piani di Recupero (o Pua) precisano i caratteri tipologici insediativi degli interventi in relazione:
  - ai principali sistemi insediativi e ai tipi d'intervento prevalenti;
  - agli edifici e sistemi di edifici riferiti ad impianti speciali pubblici e/o di uso pubblico;
  - ai principali sistemi delle aree verdi e degli spazi aperti pubblici e/o di uso pubblico;
  - ai principali caratteri della viabilità;

## **Articolo 67 - Approvazione dei Piani di recupero**

1. I Piani di Recupero, redatti dal Comune ovvero selezionati dal Comune in quanto ritenuti di rilevante interesse pubblico, proposti da privati, sono approvati, in relazione allo stato giuridico dei proponenti, con le procedure previste dalla Lr 16/2004 e s.m.i e dal regolamento attuativo della medesima.
2. I rapporti con i privati sono disciplinati da un atto unilaterale d'obbligo o da una convenzione, il cui schema costituisce allegato del Piano di Recupero o Pua.
3. La convenzione costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. Essa è recepita con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.
4. I piani di recupero sono attuati mediante approvazione e convenzionamento se conformi alle previsioni del PUC o nei limiti di flessibilità dallo stesso previsti.

5. I piani di recupero si configurano come strumenti di riferimento per l'Amministrazione comunale per gli interventi di riqualificazione urbana. Per tale motivo l'approvazione dei Piani di Recupero deve essere preceduta da iniziative che promuovono la partecipazione dei cittadini alla definizione degli obiettivi della riqualificazione urbana attraverso l'istituzione di processi partecipativi o di laboratori di urbanistica partecipata, ed incentiva il ricorso da parte del Comune a procedure concorsuali che consentano la scelta del progetto che meglio corrisponde agli obiettivi di qualità attesi.
6. I Piani di Recupero o Pua, sia di iniziativa pubblica che privata, dovranno essere redatti per parti del territorio, ricadenti in zona A, e comprendere ambiti non inferiori a cinquecento metri quadrati. I Piani di Recupero di Iniziativa privata possono essere proposti dai proprietari riuniti in consorzio, ovvero dai detentori della maggioranza assoluta delle quote proprietarie costituenti il comparto, oggetto di pianificazione attuativa nel caso di rifiuto dei rimanenti proprietari, in tal caso si procederà come previsto dalla L.R. 16/204 e s.m.i. e Regolamento di Attuazione della medesima.

## **Articolo 68 - Zona B: finalità e ambito di applicazione**

1. Conformi alle disposizioni del Decreto Ministeriale n. 1444 del 2 aprile 1968, art. 2 – Zone territoriali omogenee, sono zone B, le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq. l'ambito include anche gli spazi inedificati e la rete viaria interna ai tessuti.
2. Gli obiettivi progettuali che il Puc individua come prioritari nella zona B sono rappresentati da:
  - adeguamento ove occorrente di dotazioni pubbliche anche attraverso il riuso di edifici dismessi o dismettibili.
  - riqualificazione degli spazi pubblici scoperti (strade e piazze) anche prevedendo l'ampliamento di marciapiedi, la piantumazione di essenze arboree, l'inserimento di idonei elementi di arredo urbano che ne incoraggino la fruizione e la vivibilità.
  - recupero di aree ed edifici dismessi, con interventi anche di ristrutturazione edilizia, ed il loro riuso prioritario per funzioni pubbliche o di pubblico interesse, o per attività terziarie finalizzate alla rivitalizzazione dei tessuti urbani; a tali fini potrà essere consentito il mutamento della destinazione d'uso dei locali posti a piano terra ed occupati da depositi, magazzini o abitazioni improprie;
  - innalzamento della qualità urbana incentivando:
    - a) la qualità architettonica, negli interventi di riqualificazione e/o trasformazione, degli edifici prospettanti su aree pubbliche;
    - b) la riqualificazione e messa a norma, di tali ambiti urbani, come scelta per il conferimento di più percepibili ruoli urbani;

c) l'utilizzo di tecniche di bio-edilizia, come scelta di trasformazioni consapevoli e rispettose dell'ambiente.

3. La zona B si articola nelle seguenti sottozone:

- Zona B1 – urbana consolidata
- Zona B1\* - in corso di trasformazione
- Zona B2 - riconversione

### **Articolo 69 - Zona B1 – urbana consolidata**

1. Nelle zone classificate come zone B1, salvo vincoli o disposizioni speciali derivanti da norme o piani di livello superiore o da limiti più restrittivi, tutele ed invarianti dettate dalle presenti norme, sugli edifici esistenti sono sempre ammessi i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo (senza cambi di destinazione d'uso e/o aumento delle unità immobiliari);
- d) ristrutturazione edilizia: gli interventi di ristrutturazione edilizia, che, anche al fine di consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive, possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata con la medesima SUL legittimamente preesistente, o inferiore, all'interno della sagoma del fabbricato precedente e senza cambi di destinazione d'uso o aumento del numero delle unità immobiliari.
- e) interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del Dpr n. 380/2001 e s.m.i.,
- f) interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del Dpr n. 380/2001 e s.m.i.;
- g) interventi di ristrutturazione urbanistica;
- h) interventi di demolizione senza ricostruzione;
- i) la nuova costruzione esclusivamente di volumi interrati da destinare alle funzioni compatibili con la zona B1 e con le norme igienico sanitarie. **(colorazione rosso)**

2. Nella zona B1 sono altresì ammessi, con idoneo titolo abilitativo, frazionamenti di preesistenti unità immobiliari a qualunque uso destinate, purché:

- siano finalizzati alla realizzazione di unità immobiliari a destinazione d'uso residenziale;
- siano compatibili con la tipologia edilizia dell'edificio in cui ricadono;
- non riducano la fruibilità delle parti comuni dell'edificio;
- le nuove unità dovranno possedere i requisiti minimi fisici e di qualità ambientale previsti dal Regolamento edilizio.

3. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia con previsione di demolizione e ricostruzione dell'immobile, al fine di liberare aree da destinare a standard e/o da rendere permeabili, può essere consentito l'aumento dell'altezza del precedente

immobile, fatto salvo il rispetto delle distanze da confini, fabbricati e strade. In tale caso la nuova altezza non potrà essere superiore a quella degli edifici presenti nell'ambito in cui è situato l'immobile e comunque non superiore a tre piani fuori terra.

4. Gli interventi di cui al precedente comma 1, lett. a), b), c), d), e), f) e h) sono consentiti, con titolo abilitativo diretto; gli interventi di cui al precedente comma 1, lett. g), sono invece consentiti attraverso la redazione di appositi Piani attuativi, di cui l'Amministrazione comunale, ne riconoscerà l'interesse pubblico, e che fissano:

- gli ambiti dell'intervento;
- le aree da cedere al Comune per la dotazione degli standard indotti dall'intervento;
- gli ampliamenti o adeguamenti della viabilità esistente;
- le aree di parcheggio pubbliche e private necessarie;
- le aree destinate all'edificazione con indicazione piano-volumetriche degli edifici da ricostruire;
- lo schema convenzionale regolante gli obblighi per la realizzazione degli interventi e le necessarie garanzie.

In tal caso il titolo abilitativo sarà preceduto dalla sottoscrizione dell'atto convenzionale che in taluni casi, di minore rilevanza, potrà essere sostituito da atto unilaterale d'obbligo.

5. Sugli immobili costruiti legittimamente prima del 1967, ricadenti nella zona B1, qualora non siano stati già oggetto di interventi di ampliamenti, anche in deroga (piano casa), possono fruire di ampliamenti una tantum nella misura massima di 25 mq di SUL per singola unità immobiliare. La progettazione dell'ampliamento dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento.

6. L'ampliamento di cui al punto precedente è consentito:

- su edifici a prevalente destinazione residenziale unifamiliari o bifamiliari;
- per interventi che non modificano la destinazione d'uso degli edifici interessati;
- nel rispetto delle distanze e delle altezze massime previste dagli articoli delle presenti Nta;
- gli ampliamenti disciplinati dal presente articolo non sono cumulabili con quelli previsti dalla L.R. 19/2009 e s.m.i., fin quando essa resta in vigore, e non possono essere eseguiti se già si è usufruito di tale norma derogatoria.
- l'ampliamento non deve comportare, in ogni caso l'aumento delle unità immobiliari preesistenti.

7. Anche, al fine di consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive, gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del Dpr n. 380/2001, possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata all'interno della sagoma del fabbricato precedente. La Sul ricavabile all'interno della predetta sagoma non è

soggetta a limitazioni quantitative. Gli ampliamenti di Sul dovranno in ogni caso essere adibiti a funzioni compatibili con le norme igienico – sanitarie vigenti e rispettare la disciplina funzionale di cui al successivo art. 72 - “Disciplina funzionale nelle zone B1”.

## **Articolo 70 - Allineamenti urbani: distanze tra fabbricati con interposte strade, piazze, parcheggi pubblici e di uso pubblico**

1. Negli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del DPR n. 380/2001, per le parti eccedenti la sagoma preesistente, vanno osservate le seguenti distanze:
  - a) Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
    - m 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m 7.
    - m 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m 7 e m 15;
  - b) Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.
2. Fatte salve diverse previsioni nelle norme di ambito, e in generale delle presenti Nta, ed i casi di cui al successivo comma 5, la distanza degli edifici dal confine dalle strade, piazze, parcheggi pubblici e di uso pubblico non può essere inferiore ad 1/2 dell'altezza dell'edificio, con un minimo di m 5 (cinque).
3. Le distanze minime e gli allineamenti urbani devono essere obbligatoriamente osservati negli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del DPR n. 380/2001, qualora realizzati mediante integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio, ad eccezione del caso in cui la nuova costruzione sia realizzata con il medesimo volume o con un volume inferiore e all'interno della sagoma del fabbricato legittimamente preesistente.
4. Minori distanze rispetto a quelle previste dai precedenti commi, possono essere ammesse nei casi di gruppi di edifici che formano oggetto di Pua con specifiche indicazioni piano-volumetriche.
5. In presenza di allineamenti sul fronte stradale di fabbricati preesistenti e precostituiti prima della data di adozione del Puc, anche per effetto di previgenti discipline urbanistiche, a maggiore o minore distanza rispetto a quella prevista dal precedente comma 2, il Responsabile dello SUE può imporre o autorizzare su richiesta documentata dell'avente titolo, con provvedimento motivato, l'edificazione sull'allineamento precostituito e prevalente dei fabbricati rispetto alla strada, quando l'arretramento dell'edificio da riedificare si porrebbe fuori cortina, senza alcun beneficio per l'interesse pubblico.

## Articolo 71 - Disciplina delle aree scoperte nelle zone B1

1. Le aree libere ricadenti nella zona B1 sono inedificabili. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:
  - la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 2000, il 60% per aree superiori a mq 2000;
  - la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 50;
  - la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino;
  - lo spessore del manto vegetale di copertura dell'autorimessa o del parcheggio potrà essere ridotto nel caso si utilizzino sistemi di realizzazione di "tetti giardino" che necessitano di minor spessore ed il progetto sia corredata da schede del sistema che sarà utilizzato e dichiarazione di impegno asseverata dal proprietario e dal progettista all'utilizzo di tale sistema;
  - la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m. 3,50, da adibire a funzioni commerciali e a servizi, per una Sul pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;
  - l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.
2. È possibile realizzare, altresì, manufatti di superficie massima mq 12 e latezza massima m 2,40, per il ricovero di attrezzi da giardino. La realizzazione di tali manufatti è comunque subordinata al rispetto delle distanze dai confini.

## Articolo 72 – Disciplina funzionale nelle zone B1

1. Fatte salve le preesistenze legittimamente esistenti alla data di adozione del Puc, la modifica delle destinazioni d'uso nella zona B1 è ammessa nell'ambito delle categorie sottoelencate e a condizione che comportino interventi edilizi sull'immobile interessato nei limiti della categoria d'intervento attribuita dalle presenti Nta.
2. Destinazioni d'uso consentite:
  - residenze permanenti e temporanee;
  - esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristoranti, trattorie, pizzerie);
  - servizi commerciali;
  - uffici pubblici e privati;
  - sedi di associazioni varie;

- attività ricettive: alberghi, pensioni, motel (eventualmente integrati da impianti per convegni e attività didattico-formative);
  - attrezzature per lo spettacolo, la ricreazione, il tempo libero: cinema, teatri, centri e sale polivalenti, discoteche e sale da ballo (compatibili dal punto di vista delle emissioni sonore con la residenza);
  - artigianato di servizio (compatibile dal punto di vista igienico sanitario e delle emissioni con la residenza);
  - servizi e attrezzature collettive di livello locale e urbano: scolastici, sociosanitari, sportivi, religiosi, culturali e ricreativi;
  - attrezzature di pubblico interesse: sedi gestionali, impianti militari, di pubblica sicurezza, di protezione civile.
3. Le destinazioni d'uso ammesse sono altresì subordinate al rispetto dei Regolamenti comunali in materia di commercio e delle norme igienico sanitarie.
  4. Negli interventi che prevedono la realizzazione di nuove unità immobiliari deve essere prevista la dotazione dei parcheggi.

### **Articolo 73 – Zona B1\*: in corso di trasformazione**

1. Con apposito simbolo grafico (\*) sono state indicate le zone B1 in corso di trasformazione in attuazione di interventi previsti dal previgente strumento urbanistico, già in corso.
2. Ad intervento ultimato, per esse valgono le stesse disposizioni normative valide per le zone B1 di cui agli articoli che precedono.

### **Articolo 74 - Zona B2: di riconversione**

1. La zona B2 di riconversione coincide con la “ex Clinica Calabrese” ovvero con l’immobile e la sua area pertinenziale edificato negli anni 70 per essere destinato a casa di cura (clinica) e da allora mai terminato (attualmente ancora allo stato grezzo).
2. Il Puc delimita tale zona come ambito di riconversione da riqualificare mediante interventi di ristrutturazione edilizia (ex lett. d), comma 1, art. 3, dPR 380/01), e mutamento della destinazione d'uso con riferimento a quelle consentite di cui al successivo comma 5.
3. In caso di demolizione e ricostruzione nella zona B2 si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:
  - volume edificabile:  $V = \text{volume preesistente}$
  - altezza massima:  $H \leq 24 \text{ m}$ ;
  - numero dei piani:  $P = 6$ ;
  - distanza dai confini:  $DC: \geq \text{ml } 5,00 \text{ o } H/2$ ;
  - distanza tra edifici:  $DE: \geq \text{ml } 10,00 \text{ o pari ad } H$ ;
  - distanza dalla strada:  $DS: \geq \text{ml } 10,00$ .
4. Destinazioni d'uso consentite:
  - residenze permanenti e temporanee;

- esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristoranti, trattorie, pizzerie);
  - esercizi commerciali;
  - uffici pubblici e privati;
  - attività ricettive: alberghi, pensioni, (eventualmente integrati da impianti per convegni e attività didattico-formativa);
  - attrezzature per lo spettacolo, la ricreazione, il tempo libero: cinema, teatri, centri e sale polivalenti, discoteche e sale da ballo (compatibili dal punto di vista delle emissioni sonore con la residenza);
  - terziario-direzionale
5. La destinazione d'uso residenziale è consentita solo nel limite del 40% della volumetria esistente e/o di quella edificabile nel caso di demolizione e ricostruzione, e comunque nel rispetto del numero di alloggi previsto, ovvero 35 alloggi.
  6. Le destinazioni d'uso ammesse sono altresì subordinate al rispetto dei Regolamenti comunali in materia di commercio e delle norme igienico sanitarie.
  7. Negli interventi definiti al precedente comma 1 devono essere riservati spazi a parcheggi in misura non inferiore a quanto stabilito dalla L. 122/89.
  8. Le trasformazioni si attuano mediante lec ovvero con rilascio di “PdC Convenzionato”.
  9. La convenzione deve prevedere la cessione delle aree da destinare a spazi pubblici o destinate ad attività collettive, a verde pubblico o parcheggi, nel rispetto dei rapporti massimi definiti all'art. 3 del Dm 2/4/1968, n. 1444.
  10. Previo accordo di monetizzazione sostitutiva con il Comune, può essere reperita una dotazione inferiore a quella stabilita dal precedente comma, in caso di carenza di aree disponibili o per ragioni di salvaguardia ambientale, storica, archeologica, architettonica, funzionale dei luoghi o per ragioni connesse al regime di traffico, secondo le modalità previste dal precedente art. 29.

## Articolo 75 – Zone C: finalità e ambito di applicazione

1. La zona classificata C, conforme alle disposizioni del Decreto Ministeriale n.1444 del 2 aprile 1968, art. 2 – Zone territoriali omogenee, comprende le parti del territorio destinate a insediamenti prevalentemente residenziali, ovvero misti dove la residenza si integra con le ulteriori funzioni previste.
2. La zona C si articola nelle seguenti sottozone:
  - Zona C1.i – residui di piano
  - Zona C2 - progetti speciali
  - Zona C3.i - compatti di riqualificazione
  - Zona C4.i - compatti misti
  - Zona C5 – completamento
  - Zona C6 – Edilizia residenziale pubblica;
  - Zona C7 – delocalizzazione di insediamenti soggetti a rischio idrogeologico.

3. Per le zone C residenziali, nel caso in cui gli aventi titolo ricorrono a forme di edilizia residenziale sociale convenzionata (Ers) con il Comune, anche integrata con l'edilizia libera, sarà applicato un incremento al valore del Rut, applicato alla sola quota di edilizia residenziale sociale convenzionata, pari a 0,20 mq/mq.
4. L'incremento del valore del Rut, ai sensi del precedente comma, determina, in ogni caso, la previsione globale di standard urbanistici nella misura minima di 18mq/abitante, da reperire comunque all'interno della Zto.
5. Per tutte le Zto C vi è l'obbligo della realizzazione dei parcheggi pertinenziali inerenti alle costruzioni nella misura minima di 1 mq/10 mc.
6. Ai fini del calcolo degli standard urbanistici, si rimanda alle disposizioni legislative di cui al Dm 1444/1968.

## **Articolo 76 – Zona C1 – residui di piano: norme generali, tipologie di intervento e disciplina funzionale**

1. Le zone C1 coincidono con le zone già destinate alla trasformazione da precedenti previsioni urbanistiche (Prg) e per le quali non sono state rinvenute sopravvenute ragioni determinanti la totale o parziale inattuabilità delle previsioni medesime o la convenienza a migliorarle, e pertanto esse sono state confermate seppur, in taluni casi modificati nelle originarie perimetrazioni per adeguarle all'attuale stato di fatto e di diritto, ovvero per renderle maggiormente funzionali.
2. Le trasformazioni si attuano previa redazione di Piano Urbanistico Attuativo (Pua) convenzionato di iniziativa privata, da formare con il procedimento disciplinato dall'art. 27 della L.R. 16/2004 e s.m.i..
3. Per i lotti edificati, all'interno dei compatti, che dovessero risultare abusivamente trasformati e non beneficiari di normativa statale o regionale di sanatoria dell'abusivismo edilizio, si applica quanto previsto dall'art.12.
4. Nelle zone C.1 sono ammesse le seguenti categorie funzionali:
  - Residenziale, strutture per l'edilizia scolastica.
  - Commerciale: nei limiti previsti dallo Siad per le varie zone.

## **Articolo 77 – Zona C1.1: parametri edilizi e urbanistici**

1. Nella zona C1.1, gli interventi sono regolati dai seguenti parametri edilizi e urbanistici:
  - Rut = 0,3 mq/mq
  - Rcf = 0,4 mq/mq
  - Rp = 0,3 mq/mq
  - Hmax = 10,50 m
  - Spp = 0,10 mq/mc
  - Dc = 5,00 m
  - Df = 10,00 m
  - Ds = 10,00 m (distanza dalle strade esterne al comparto)
  - Ds = 5,00 m (distanza dalle strade interne al comparto)

- $Ialb = 5$  alberi/100 mq di superficie fondiaria.
- 2. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al comma 4 dell'articolo precedente. In tali zone la possibilità di destinare la corrispondente Slp alla funzione residenziale è comunque vincolata al rispetto del numero di alloggi previsto, ovvero 40 alloggi.

### **Articolo 78 – Zona C1.2: parametri edilizi e urbanistici**

1. Nella zona C1.2, gli interventi sono regolati dalla variante al Prg approvata con deliberazione di CC n. 17 del 19.06.2008
2. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al comma 4 dell'art.76. In tali zone la possibilità di destinare la corrispondente Slp alla funzione residenziale è comunque vincolata al rispetto del numero di alloggi previsto, ovvero 18 alloggi, in conformità alla variante al Prg approvata con deliberazione di CC n. 17 del 19.06.2008.

### **Articolo 79 – Zona C1.3: parametri edilizi e urbanistici**

1. Nella zona C1.3a, già oggetto di progettazione urbanistica attuativa e per la quale risulta in essere convenzione urbanistica, si attuano gli interventi così come regolati dalla convenzione approvata, fino alla vigenza della stessa, sia per quanto concerne gli indici edilizi e urbanistici, sia relativamente alle destinazioni d'uso e alle modalità attuative.
2. Allo scadere della convenzione, qualora l'intervento non sia stato attuato, si applicano, previa redazione di nuovo Piano Urbanistico attuativo (Pua) i seguenti parametri edilizi e urbanistici:
3. Le destinazioni d'uso ammesse in tal caso sono quelle di cui al 4 comma dell'art. 76. In tale zona, qualora si proceda alla realizzazione di un nuovo Pua, la possibilità di destinare la corrispondente Slp alla funzione residenziale è comunque vincolata al rispetto del numero di alloggi previsto dal Puc, ovvero 18 alloggi.
4. **Nella zona C1.3b, gli interventi si attuano mediante lec ovvero con rilascio di “PdC Convenzionato” e sono regolati dai seguenti indicatori edilizi e urbanistici:**
  - $Ruf = 0,6$  mq/mq
  - $Hmax = 10,50$  m
  - $spp = 0,10$  mq/mc (**colorazione rosso**)
  - $Dc = 5,00$  m
  - $Df = 10,00$  m
  - $Ds = 5,00$  m
  - $Ialb = 5$  alberi/100 mq di superficie fondiaria. (**colorazione rosso**)

### **Articolo 80 – Zona C2 – progetti speciali: norme generali, tipologie di intervento e disciplina funzionale**

1. Il Puc permette parti di territorio per cui sono vigenti Pua regolati da apposita convenzione urbanistica in corso di validità, individuandole come zone C.2.
2. In tali zone, si applica, fino alla scadenza prevista dalla convenzione stessa, la disciplina del Pua che li regola.

## Articolo 81 – Zona C3.i – compatti di riqualificazione: norme generali

1. Le zone C3.i coincidono in parte con le aree di cava attualmente dismesse che in coerenza con le disposizioni del Ptcp (art. 86 delle Nta), vengono individuate al fine di promuovere programmi di recupero, restauro del paesaggio e ricomposizione ambientale, mediante interventi consistenti in ciglionamenti/terrazzamenti dei fronti di cava, riporto di terreno sciolto sui ripiani così realizzati ed adeguata piantumazione con specie arbustive ed arboree, anche fruttifere, coerenti con la flora e con le coltivazioni agricole locali
2. In coerenza alle disposizioni normative del Ptcp (art. 87) e allo scopo di incentivare azioni di ricomposizione ambientale e di riqualificazione, in esse si prevede la possibilità di allocazione di diverse funzioni, sportive ricreative, turistiche, culturali, commerciali, artigianali, nonché residenziali.
3. Nelle zone C.3 sono ammesse le seguenti categorie funzionali d'uso:
  - Residenziale (solo nella zona C3.1) (colorazione blu)
  - Turistico ricettiva
  - Commerciale: nei limiti previsti dallo Siad
  - Produttiva e direzionale (artigianale e direzionale - esclusa la destinazione d'uso produttiva e industriale)
4. La superficie territoriale a cui applicare il Rut è da intendersi al netto della proiezione sul piano orizzontale del fronte di cava, per i quali sono prescritti interventi di rinaturalizzazione e restauro paesaggistico-ambientale da realizzarsi come disciplinato al comma 1.
5. Le previsioni si attuano mediante Pua previa verifica di compatibilità con le previsioni del Prae, con la possibilità di ricorrere comunque alle disposizioni di cui all'art. 35.
6. Per gli edifici regolarmente assentiti eventualmente presenti all'interno del comparto, fino all'approvazione del Pua di cui al comma precedente, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia.
7. La Slp realizzabile all'interno del comparto è comprensiva delle Slp già esistenti.

## Articolo 82 - Zona C3.1: tipologie di intervento e disciplina funzionale

1. Nella zona C3.1, gli interventi sono regolati dai seguenti indicatori edilizi e urbanistici:
  - Rut = 0,25 mq/mq
  - Rcf = 0,4 mq/mq
  - Rp = 0,3 mq/mq
  - Hmax = 10,50 **13,50 m (solo per le funzioni non residenziali in casi di specifiche necessità (teatro, cinema, palestre) è ammissibile una H max pari a 16,50 m (Colorazione rosso))**
  - spp = 0,10 mq/mc
  - Dc = 5,00 m
  - Df = 10,00 m

- Ds = 10,00 m (distanza dalle strade esterne al comparto)
  - Ds = 5,00 m (distanza dalle strade interne al comparto)
  - Ialb = 5 alberi/100 mq di superficie fondiaria.
2. Al fine di assicurare la presenza di una diversità di funzioni, ogni intervento di trasformazione potrà destinare una quota massima del 25% della Slp a funzioni residenziali nel limite del numero di alloggi previsto per tale comparto, ovvero 100 alloggi; la restante quota del 75% dovrà essere destinata alle ulteriori funzioni ammesse nella Zto.

### Articolo 83 – Zona C3.2: tipologie di intervento e disciplina funzionale

1. Nella zona C3.2, gli interventi sono regolati dai seguenti indicatori edilizi e urbanistici:
2. In tale Zto sono ammesse ~~esclusivamente funzioni artigianali di servizio, integrate con la funzione residenziale~~ le stesse funzioni di cui all'art. 81 (colorazione rosso), esclusa la residenza (colorazione blu).

L'intervento di trasformazione potrà prevedere la destinazione residenziale nel limite del numero di alloggi previsto dal Puc per tale comparto, ovvero 10 alloggi.

### Articolo 84 – Zona C4.i - comparti misti: norme generali

1. Le zone C4.i sono comparti di trasformazione prevalentemente residenziali nei quali viene comunque assicurata la presenza di più funzioni complementari, per garantire idonea conformazione dell'ambiente urbano con cui si integrano assicurando le necessarie dotazioni territoriali di servizi.
2. In tali zone le previsioni si attuano mediante Pua con la possibilità di ricorrere comunque alle disposizioni di cui all'art. 35.
3. Per gli edifici regolarmente assentiti eventualmente presenti all'interno dei comparti, fino all'approvazione del Pua di cui al comma precedente, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia.
4. La Slp realizzabile all'interno del comparto è comprensiva delle Slp già esistenti.
5. Nelle zone C.4 sono ammesse le seguenti categorie funzionali d'uso:
  - Residenziale
  - Turistico ricettiva
  - Commerciale: nei limiti previsti dallo Siad
  - Produttiva e direzionale (esclusa la destinazione d'uso artigianale, produttiva e industriale)

È inoltre possibile destinare a verde attrezzato per lo sport le aree libere e le Slp eccedenti la specifica quota parte destinata alla residenza. (colorazione rosso)

6. Ai fini del calcolo degli standard urbanistici, si rimanda alle disposizioni legislative di cui al Dm 1444/1968 e alle specifiche funzioni ammesse nei comparti.

### Articolo 85 – Zona C4.1: tipologia di intervento e disciplina funzionale

1. Nella zona C4.1, gli interventi sono regolati dai seguenti parametri edilizi e urbanistici:

- Rut = 0,50 mq/mq
  - Rcf = 0,4 mq/mq
  - Rp = 0,3 mq/mq
  - Hmax = 14,00 m
  - spp = 0,10 mq/mc
  - Dc = 5,00 m
  - Df = 10,00 m
  - Ds = 10,00 m (distanza dalle strade esterne al comparto)
  - Ds = 5,00 m (distanza dalle strade interne al comparto)
  - Ialb = 5 alberi/100 mq di superficie fondiaria
2. Al fine di assicurare la presenza di una diversità di funzioni, nella zona C4.1 è possibile destinare una quota massima del 10% della Slp a funzioni residenziali; la restante quota del 90% deve essere destinata a funzioni turistico ricettive (alberghi, villaggi-albergo, residenze turistico-alberghiere, centri benessere, SPA, centri congressuali, ecc).
  3. Ai fini del calcolo degli standard urbanistici, si rimanda alle disposizioni legislative di cui al Dm 1444/1968 e alle specifiche normative regionali vigenti.

## **Articolo 86 – Zona C4.2: tipologia di intervento e disciplina funzionale**

1. Nella zona C4.2, gli interventi sono regolati dai seguenti parametri edilizi e urbanistici:
  - Rut = 0,3 mq/mq
  - Rcf = 0,4 mq/mq
  - Rp = 0,3 mq/mq
  - Hmax = 12,00 m
  - spp = 0,10 mq/mc
  - Dc = 5,00 m
  - Df = 10,00 m
  - Ds = 10,00 m (distanza dalle strade esterne al comparto)
  - Ds = 5,00 m (distanza dalle strade interne al comparto)
  - Ialb = 5 alberi/100 mq di superficie fondiaria.
2. Al fine di assicurare la presenza di una diversità di funzioni, nella zona C4.2 è possibile destinare una quota massima del 30% della Slp a funzioni residenziali nel limite del numero di alloggi previsto per tale comparto, ovvero 60 alloggi; la restante quota del 70% deve essere destinata alle funzioni complementari come specificate al comma 5 dell'art. 84.
3. Ai fini del calcolo degli standard urbanistici, si rimanda alle disposizioni legislative di cui al Dm 1444/1968.

Attesa l'interferenza di quota parte della zona omogenea C4.2 con il sito natura 2000, ai fini dell'attuazione dell'intervento diventa prescrittiva la lottizzazione funzionale così come di seguito riportata e ulteriormente specificata nelle schede allegate, che concentra solo nella parte residuale del comparto non interna alla ZPS le modifiche permanenti del suolo sebbene con le misure di mitigazione di cui nel seguito,

destinando la restante parte del comparto a zone da attrezzare prevalentemente a parco e/o a verde per gioco e per lo sport, limitando in particolar modo l'impermeabilizzazione dei suoli (Rp= 0,60). (**colorazione verde**)

### **Articolo 87 – Zona C4.3: tipologia di intervento e disciplina funzionale**

1. Nella zona C4.3, gli interventi sono regolati dai seguenti indicatori edilizi e urbanistici:
  - Rut = 0,30 mq/mq
  - Rcf = 0,4 mq/mq
  - Rp = 0,3 mq/mq
  - Hmax = 9,00 m
  - spp = 0,10 mq/mc
  - Dc = 5,00 m
  - Df = 10,00 m
  - Ds = 10,00 m (distanza dalle strade esterne al comparto)
  - Ds = 5,00 m (distanza dalle strade interne al comparto)
  - Ialb = 5 alberi/100 mq di superficie fondiaria.
2. Al fine di assicurare la presenza di una diversità di funzioni, nella zona C4.3 è possibile destinare una quota massima del 30% della Slp a funzioni residenziali nel limite del numero di alloggi previsto per tale comparto, ovvero 30 alloggi; la restante quota del 70% deve essere destinata alle funzioni complementari come specificate al comma 5 dell'art. 84.
3. Ai fini del calcolo degli standard urbanistici, si rimanda alle disposizioni legislative di cui al Dm 1444/1968.

### **Articolo 88 – Zona C5 - completamento: norme generali, tipologie di intervento e disciplina funzionale**

1. Tale Zto è destinata ad insediamenti residenziali di nuovo impianto.
2. Al fine dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane ad essa collegate, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: servizi ricreativi e sociali, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose, attività commerciali e pubblici esercizi, uffici pubblici e privati, studi professionali, attrezzature ricettive, laboratori artigianali, purché non rumorosi o, comunque, non inquinanti e, in genere, tutte le attività che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona.
3. Nelle Zto C5 il Puc si attua mediante lec, prevedendosi la realizzazione e cessione al comune di parcheggi e spazi pubblici nella misura di 18,00 mq/ab insediato.
4. In tale zona si applicano i seguenti parametri:
  - Ruf = 0,30 mq/mq
  - Rcf = 0,5 mq/mq
  - Rp = 0,3 mq/mq
  - Hmax = 9,00 m

- spp = 0,10 mq/mc
- Dc = 5,00 m
- Df = 10,00 m
- Ds = 5,00 m
- Lalb = 2 alberi/100 mq di superficie fondiaria.

5. Al fine di assicurare la presenza di una diversità di funzioni, ogni intervento di trasformazione potrà destinare una quota massima del 50% della Slp a funzioni residenziali; la restante quota del 50% dovrà essere destinata alle ulteriori funzioni ammesse nella Zto.

### **Articolo 88 bis – Zona C6 – Edilizia residenziale pubblica: norme generali, tipologie di intervento e disciplina funzionale**

1. Tale Zto è relativa all'intervento di demolizione e ricostruzione dell'ex Scuola Primaria e dell'Infanzia di Capezzano – Via Amendola, con rigenerazione urbana e realizzazione di edilizia residenziale pubblica e spazi di servizio a beneficio della collettività (come da verbale di deliberazione della giunta comunale n. 109 del 13.09.2025).
2. L'intervento prevede:
  - Edilizia Residenziale
  - Sistema Servizi
  - Riqualificazione Spazi esterni
3. Edilizia Residenziale - La componente residenziale dell'intervento prevede la realizzazione di un nuovo complesso ERP articolato su tre livelli fuori terra, oltre al piano seminterrato destinato ad autorimessa condominiale. La distribuzione tipologica degli alloggi è calibrata in base al fabbisogno rilevato con riferimento al D.D. 62/2022 e alle graduatorie ERP comunali, e comporterà la realizzazione di 6 Alloggi Small, 7 alloggi Medium e 2 alloggi large. La soluzione progettuale degli interventi di nuova edificazione derivanti dalla demolizione e ricostruzione deve essere adeguata alle moderne esigenze dell'abitare, sia nell'impostazione tipologica e formale, sia nella distribuzione ed esposizione degli alloggi, a norma dell'art. 6 della disciplina allegata al D.D. n. 473/2023, garantendo comfort abitativo, funzionalità e qualità architettonica.
4. Sistema Servizi - La soluzione progettuale prevede un Sistema Servizi articolato in tre locali distinti, tutti accessibili direttamente dall'esterno, ciascuno con funzioni specifiche:
  - Laboratorio artigianale (60,8 mq): spazio modulare destinato ad attività creative e produttive, laboratori manuali e corsi formativi aperti sia ai residenti sia alla comunità, progettato con soluzioni flessibili per consentire una varietà di attività artistiche, artigianali e educative.
  - Bar / piccolo ristorante (30,0 mq): locale commerciale di prossimità, pensato come punto di socializzazione e aggregazione, in grado di ospitare anche iniziative culturali e momenti di incontro tra cittadini, con gestione affidata a operatori del terzo settore o microimprese locali.

- Locale polifunzionale (74,8 mq): spazio collettivo per attività comunitarie, culturali, ricreative e formative, destinato a workshop, cineforum, laboratori artistici, musica e teatro, con gestione da parte di associazioni, cooperative o imprese sociali. L'ambiente è progettato per garantire flessibilità, accessibilità universale e sostenibilità.
5. Al fine di favorire l'integrazione tra funzioni residenziali e spazi pubblici, la superficie complessiva coperta dal Sistema Servizi costituisce un cortile urbano multifunzione e supera il 10% della superficie abitabile.
6. Riqualificazione degli spazi esterni - La progettazione degli spazi esterni del nuovo complesso residenziale integra criteri di rigenerazione urbana, sostenibilità ambientale, sicurezza e fruibilità pubblica, coerenti con le specifiche tecniche di livello territoriale-urbanistico dei Criteri Ambientali Minimi (CAM, D.M. 23 giugno 2022) essa prevede:
- Verde attrezzato percorsi pedonali; Aree gioco per bambini; Percorsi e collegamenti funzionali.
  - Sostenibilità ambientale e paesaggistica: materiali locali e pavimentazioni drenanti con permeabilità minima 60%, verde arboreo minimo 60% della superficie permeabile, parcheggi ombreggiati con pergolati e alberature, pavimentazioni con indice di riflessione solare  $\geq 29$ ;
  - Gestione delle acque meteoriche e infrastrutturazione: raccolta, depurazione e riuso delle acque, rete di irrigazione del verde pubblico, raccolta differenziata, illuminazione pubblica, sottoservizi tecnologici e approvvigionamento energetico;
  - Mobilità sostenibile e sicurezza urbana: spazi per moto, ciclomotori e rastrelliere biciclette, percorsi pedonali sicuri e connessioni dirette con le vie pubbliche;
  - Integrazione con il Sistema Servizi: spazi esterni pensati per collegare il locale polifunzionale (74,8 mq), il laboratorio artigianale (60,8 mq) e il bar/caffetteria (30,0 mq) con le unità residenziali, favorendo l'uso condiviso e la socializzazione.

PIANO	INTERNO	TIPO ALLOGGIO	SOTTO-TIPO	S.U.A.* (mq)	S.A. (a)* (mq)
Piano rialzato	1	Small	Bilocale large	45.2	5.5
	2	Small	Bilocale large	45.2	9.2
	3	Medium	Trilocale large o quadrilocale	66.2	5.5
	4	Medium	Trilocale large o quadrilocale	66.6	5.5

	5	Medium	Trilocale large o quadrilocale	74.3	9.2
<b>Piano primo</b>	6	Small	Bilocale large	54.9	5.5
	7	Small	Bilocale large	54.9	5.5
	8	Medium	Trilocale large o quadrilocale	65.8	5.5
	9	Medium	Trilocale large o quadrilocale	65.8	5.5
	10	Large	Quadrilocale small	91.8	11.8
<b>Piano secondo</b>	11	Small	Bilocale large	54.9	5.5
	12	Small	Bilocale large	54.9	5.5
	13	Medium	Trilocale large o quadrilocale	65.8	5.5
	14	Medium	Trilocale large o quadrilocale	65.8	5.5
	15	Large	Quadrilocale small	91.8	11.8
				<b>964.3</b>	<b>102.5</b>

### **Articolo 88 ter – Zona C7 - delocalizzazione di insediamenti soggetti a rischio idrogeologico: norme generali, tipologie di intervento e disciplina funzionale**

1. Tale zona è destinata all’atterraggio delle volumetrie, individuate per la delocalizzazione di funzioni residenziali localizzate in zone individuate dal Piano Stralcio dell’AdB a pericolosità idrogeologica P3 e P4.
2. Nelle zone C7 sono ammesse le seguenti categorie funzionali d’uso:
  - Residenziale
 Ulteriori usi o destinazioni, ammesse esclusivamente al piano terra, dovranno essere realizzati e ceduti al Comune.
3. Il carico urbanistico previsto per tale zona è fissato nel limite massimo dei seguenti indicatori edilizi e urbanistici:
  - $R_c = 0,50 \text{ mq/mq}$
  - $H_{max} = 13,50$  (commisurata al numero dei piani ammissibili massimi pari a quattro);
  - $s_{pp} = 0,10 \text{ mq/mc}$

- $D_c = 5,00 \text{ m}$
  - $D_f = 10,00 \text{ m}$
  - $D_s = 10,00 \text{ m}$  (distanza dalle strade esterne al comparto)
  - $D_s = 5,00 \text{ m}$  (distanza dalle strade interne al comparto).
4. L'attuazione avviene mediante permesso di costruire convenzionato PdcC ed è subordinata agli esiti di un bando pubblico che definirà i criteri di priorità circa gli immobili ammessi a delocalizzazione, fino al raggiungimento del Carico Urbanistico assegnato alla zona, di cui al comma 3 del presente articolo.
  5. Per le aree rese libere a seguito della delocalizzazione, la destinazione d'uso ammissibile è a verde agricolo o attrezzato o in ogni caso una destinazione compatibile con il rischio idrogeologico. Con la delocalizzazione è resa necessaria la sottoscrizione di un'apposita convenzione con l'amministrazione comunale.

### Articolo 89 – Zone D: finalità e ambito di applicazione

1. La zona classificata D, conforme alle disposizioni del Decreto Ministeriale n.1444 del 2 aprile 1968, art. 2 – Zone territoriali omogenee, comprende le parti del territorio destinate a insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati.
2. La classificazione delle aree destinate e da destinarsi all'insediamento di nuovi complessi produttivi è articolata nelle seguenti differenti “sottozone”:
  - D1 – produttiva esistente
  - D2 – produttiva di completamento
  - D3 – turistico ricettiva
  - D4 – produttiva per servizi
  - D5 – archeologia industriale
  - D6 – Zona a valenza sociosanitaria per Anziani

### Articolo 90 - Zona D 1- produttiva esistente: norme generali e tipologie di intervento

1. Nella zona D1, gli interventi sono regolati dai seguenti indicatori edilizi e urbanistici:
  - $R_{cf} = 50\% S_f$
  - $H_{max} = 14 \text{ m}$
  - $D_c = 6 \text{ m o } H/2$
  - $D_s = 10 \text{ m}$
  - $D_f = \text{stessa azienda } 10 \text{ m; aziende diverse } 12 \text{ m;}$
  - $R_p = 0,30 \text{ mq/mq}$
  - $I_{alb} = 5 \text{ alberi/100 mq}$  preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti.
2. Alla data di adozione del Puc, su lotto inedificato, si applicano gli indici di edificabilità di cui al precedente comma 1.

Per la zona D1 in località Coperchia è esclusa la possibilità di realizzare volumi ed è esclusivamente consentito il mantenimento dell'attuale zona a parcheggio mezzi di trasporto. (colorazione rosso)

3. Sugli immobili legittimamente preesistenti sono consentiti:

- per Rc, inferiore al 50% della superficie fondiaria del lotto all'interno del quale ricade l'attività produttiva da potenziare è possibile effettuare interventi di ampliamento fino al raggiungimento del 50% del Rc;
- per Rc pari o superiore al 50% della superficie fondiaria del lotto all'interno del quale ricade l'attività produttiva sono consentiti interventi di:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001, che, anche al fine di consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive, possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata all'interno della sagoma del fabbricato precedente. La SUL ricavabile all'interno della predetta sagoma non è soggetta alle limitazioni quantitative di cui al precedente comma 1; gli ampliamenti di SUL dovranno in ogni caso essere adibiti a funzioni compatibili con le norme igienico – sanitarie vigenti e rispettare la disciplina funzionale di cui al successivo art. 91.

4. Le nuove realizzazioni e/o gli ampliamenti, se pur ammessi dai precedenti commi, sono subordinati comunque alla presenza di efficienti connessioni con la viabilità primaria.
5. Le trasformazioni si attuano con modalità del tipo “diretta” (led).

### **Articolo 91 – Zona D1- produttiva esistente: disciplina funzionale**

1. Nella zona D1 non sono ammessi usi residenziali, commerciali, limitatamente agli esercizi commerciali di vicinato, e turistico ricettivi.
2. Ove ammessi dal Siad, sono consentiti gli esercizi commerciali per la vendita di merci ingombranti (rif. art. 4, comma 1 lettere b) della L.R. 1/2014), e le medie strutture di vendita alimentari e non (rif. art. 4, comma 1 lettere c) della L.R. 1/2014).
3. Potranno essere realizzate o ampliati esclusivamente insediamenti produttivi in cui non sia prevista la localizzazione di attività che comportino impatti rilevanti sulla qualità ambientale ed insediativa.
4. Potranno essere realizzati o ampliati insediamenti contigui ai tessuti urbani residenziali esclusivamente per l'insediamento di attività di servizio alle imprese che non comportino impatti ambientali rilevanti, a meno della previsione di idonea ed adeguata fascia di protezione antinquinamento.
5. In caso di cambiamento di destinazione d'uso da destinazioni industriali o artigianali ad altra destinazione commerciale ai fini del rilascio del relativo permesso a costruire è indispensabile, inoltre, documentare la verifica del rispetto degli standard di legge sia per gli spazi pubblici e di uso pubblico che per gli spazi di parcheggio pertinenziale, ovvero garantire la cessione gratuita delle superfici necessarie.

## Articolo 92 – Zona D2 produttiva di completamento: obiettivi e finalità

1. Il Puc individua la zona “D2 – produttiva di completamento”, nel rispetto degli indirizzi contenuti nell’art. 116 del Ptcp, ovvero in maniera tale da assicurare il rispetto delle seguenti indicazioni:
  - presenza di efficienti connessioni con la viabilità primaria;
  - prossimità delle aree ad altre aree già destinate ad attività produttive;
  - contiguità di tali aree ad aree residenziali esclusivamente per l’insediamento di attività produttive che non comportano impatti ambientali rilevanti in termini di rumorosità o di emissioni.
2. Gli obiettivi progettuali che il Puc individua come prioritari con la previsione di nuove aree per l’insediamento di attività produttive sono rappresentati da:
  - organizzazione della mobilità che dovrà essere realizzata contemporaneamente alla realizzazione delle attività e prevista nelle convenzioni che regoleranno i Pua o il rilascio dei Pdc convenzionati;
  - adeguate morfologie degli edifici, delle pertinenze e delle recinzioni, utilizzando materiali durevoli, esteticamente adeguate alle funzioni, al contesto e di agevole manutenzione;
  - sistemazione qualificate degli spazi pubblici per la circolazione e per gli standard urbanistici, con opportuni arredi, illuminazione e segnaletica;
  - combinazioni articolate di destinazioni diverse, in una prospettiva di “mixità funzionale” che consenta alle aree a prevalente caratterizzazione produttiva presenti sul territorio comunale di entrare in rete tra loro e con quelle dei territori vicini. Ma, soprattutto la differenziazione, articolazione e regolamentazione degli usi ammissibili nelle varie “zone” per un corretto inserimento di tali funzioni con i contesti urbani i cui si inseriscono;
  - previsione di adeguate superfici a verde per la compensazione e mitigazione ambientale. In particolare, tali aree dovranno prevedere adeguate fasce di verde con funzione di protezione anti-inquinamento, in corrispondenza di aree con insediamenti residenziali, così come previsto dalla L.R. 14/82, Titolo II, punto 1.6, lett. d);
  - previsione nella costruzione dei nuovi edifici destinati alle attività produttive di tecnologie per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici per favorire lo sviluppo, la valorizzazione e l’integrazione delle fonti rinnovabili e la diversificazione energetica, per contribuire alle limitazioni delle emissioni di gas e effetto serra, nonché per limitare l’inquinamento luminoso ed acustico;
  - spazi scoperti destinati a parcheggio realizzati con sistemi che consentono la permeabilità dei terreni.

## **Articolo 93 – Zona D2 produttiva di completamento: norme generali e tipologie di intervento**

1. In zona D2 sono ammesse le seguenti destinazioni di cui alla categoria funzionale: produttiva direzionale:
  - Artigianato produttivo e industria (limitatamente alle attività con limitate emissioni sonore);
  - Depositi e magazzini;
  - Attrezzature di servizio per l'industria, centri servizi;
  - Usi commerciali qualora previsti dal Siad (limitatamente agli esercizi speciali per la vendita di merci ingombranti – rif. art. 4, comma 1 lett. b) della L.R. 1/2014, e alle medie strutture di vendita alimentari e non - rif. art. 4, comma 1 lett. c) della L.R. 1/2014);
  - Usi terziari direzionali (Uffici e studi professionali, ambulatori, studi medici e cliniche veterinarie, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario collegato alla ricerca, magazzini e depositi di servizio strettamente legati alla funzione terziaria, banche, sportelli bancari e uffici postali, assicurazioni, complessi direzionali)
2. Nella zona D2, gli interventi sono regolati dai seguenti parametri edilizi e urbanistici:
  - $RC = 50\% Sf$
  - $Hmax = 14 m$
  - Numero piani= 3 piani
  - $Dc = 6 m$  o  $H/2$
  - $Ds = 10 m$
  - $Df =$  stessa azienda 10 mt; aziende diverse 12 mt.;
  - $Rp = 0,30 \text{ mq}/\text{mq}$
  - $lalb = 10 \text{ alberi}/100 \text{ mq}$  preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti;
3. Le nuove realizzazioni e/o gli ampliamenti, se pur ammessi dai precedenti commi, sono subordinate comunque alla presenza di efficienti connessioni con la viabilità primaria.
4. La realizzazione in tale sottozona, essendo posta in posizione contigua ai tessuti urbani residenziali è, nei limiti delle destinazioni ammesse indicate al precedente comma 1, ammessa esclusivamente per l'insediamento di attività che non comportino impatti ambientali rilevanti, a meno della previsione di idonea ed adeguata fascia di protezione antinquinamento, verso gli esistenti insediamenti residenziali.
5. Le trasformazioni si attuano previa redazione di Piano Urbanistico Attuativo (Pua) convenzionato di iniziativa privata, da formare con il procedimento disciplinato dall'art. 27 della Lr 16/2004 e s.m.i..
6. Trattandosi di intervento urbanistico in fascia di rispetto cimiteriale, come previsto dall'art. 28 della Legge 166/2002, il consiglio comunale dovrà consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto autorizzando la costruzione dei nuovi edifici.

7. I Pua, dovranno essere progettati nel rispetto dei rapporti massimi definiti all'art. 5 punto 1) del Dm 2/4/1968, n.1444, prevedendo idonee aree destinate alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.
8. La proposta di Pua da parte dei privati deve essere formulata unitariamente da tutti i proprietari del comparto, ovvero da quelli rappresentanti, almeno, il cinquantuno per cento del complessivo valore imponibile dell'area interessata dagli interventi così come previsto dall'art. 27, comma 1 lett. c) della Lr 16/2004.
9. L'attuazione del Pua dovrà essere regolata da apposita convenzione che deve prevedere la cessione delle aree da destinare a spazi pubblici o destinate ad attività collettive, a verde pubblico o parcheggi, e la realizzazione della viabilità interna al comparto eventualmente prevista dal Pua e/o della viabilità prevista dal Puc. La convenzione disciplinerà altresì gli obblighi dei soggetti attuatori nella realizzazione diretta di tutte le urbanizzazioni primarie necessarie per la realizzazione del comparto.
10. Come previsto dal comma 1 lett. d) dell'art. 27 della Lr. 16/2004, nel caso i privati, tenuti alla redazione del Pua a proprie cure e spese, non presentano le relative proposte nei tempi previsti dagli "atti di programmazione degli interventi" il Comune può sostituirsi ai soggetti inadempienti, con diritto di rivalsa per le spese sostenute. Qualora il Comune respinga le proposte attuative presentate dai proprietari, la redazione del Pua resta a sua cura.
11. Il Pua segue il procedimento di formazione ed approvazione previsto dall'art. 10 del regolamento di attuazione del Governo del Territorio, approvato con la delibera di Gr n. 214 del 24/05/2011.
12. Se il Pua comporta modifiche agli "atti di programmazione degli interventi", il Piano adottato è rimesso al Consiglio comunale per l'approvazione.

## **Articolo 94 – Zona D3 turistico ricettiva: finalità e ambito di applicazione**

1. Il Puc individua e perimetrà con apposita campitura ed indicazione in legenda, così come espressamente previsto dalla Lr 28/11/2000, n. 16 e dal Capo XII delle Nta del Ptcp, le aree edificate a prevalente presenza di attrezzature turistiche, alberghiere ed extra alberghiere, o destinate ad attività di ristorazione in sede propria, pertinenze, annessi ed aree esterne (parcheggi ed aree a verde) connesse.
2. Di tali zone il Puc prevede la conservazione e la tutela del patrimonio ricettivo che, per capacità imprenditoriale o ubicazione, è in grado di rispondere alle attuali esigenze di accoglienza e di avviare un processo di riqualificazione dell'offerta ricettiva.
3. Gli obiettivi progettuali individuati per le aree destinate ad insediamenti turistici esistenti sono rappresentati da:
  - l'adeguamento ove occorrente di dotazioni pubbliche;
  - interventi di recupero ai sensi della normativa vigente;
  - interventi di riqualificazione delle strutture e degli spazi esterni eventualmente asserviti alle attività;

- innalzamento della qualità degli immobili destinati a tali attività incentivando l'utilizzo di tecniche di bio-edilizia, come scelta di trasformazioni consapevoli e rispettose dell'ambiente.

## **Articolo 95 – Zona D3 turistico ricettiva: norme generali e tipologie di intervento**

1. Nelle zone che il Puc delimita come “zone D3”, salvo vincoli o disposizioni speciali derivanti da norme o piani di livello superiore o da limiti più restrittivi, tutele ed invarianti dettate dalle presenti norme, sugli edifici esistenti sono sempre ammessi:
  - manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria;
  - ristrutturazione edilizia: gli interventi di ristrutturazione edilizia, anche al fine di consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive, possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata con la medesima. Sul legittimamente preesistente, o inferiore, all'interno della sagoma del fabbricato precedente e senza cambi di destinazione d'uso o aumento del numero delle unità immobiliari.
2. Al fine di favorire lo sviluppo e la riqualificazione di tali attività, ove le aree non ricadono in aree vincolate di qualsiasi natura o acquisiti i relativi pareri previsti dalla fattispecie, nelle aree che il Puc delimita come D3 sono ammessi:
  - a) ampliamenti delle strutture esistenti fino al raggiungimento del 20% della Sf disponibile, per adeguamento o ampliamento dei servizi connessi all'attività turistico ricettiva (strutture turistiche ricettive, sale ristoranti, sale conferenze, ecc.).
  - b) realizzazione e/o l'incremento di attrezzature complementari scoperte a carattere pertinenziale nei limiti del 30% della Sc degli edifici destinati alle attività turistico ricettive (aree di parcheggio, parchi gioco per bambini, piscine, porticati, gazebo etc.)
  - c) realizzazione di attrezzature scoperte per lo sport, lo spettacolo ed il tempo libero.
3. I possibili ampliamenti previsti al comma 2 lett. a) del presente articolo non sono cumulabili con similari misure straordinarie consentite dalla Lr n. 1/2011 e s.m.i (piano casa) o da altre misure previste dalla normativa nazionale.
4. Indici urbanistici per gli interventi di cui alla lett. a) del precedente comma 2:
  - Rcf = 20% Sf
  - Hmax = 12 m
  - Numero piani = 3 piani
  - Dc = 6 m
  - Ds = 10 m
  - Df = 10 m
  - Rp = 0,30 mq/mq

- $lalb = 5$  alberi/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti;
- 5. Le trasformazioni di cui al presente articolo si attuano con modalità del tipo “diretta”.
- 6. Le realizzazioni di cui alle lett. b) e c) non possono prevedere la realizzazione di volumi. Eventuali strutture connesse agli usi delle pertinenze o delle attrezzature sportive (gazebo, docce etc.) devono avere carattere di provvisorietà e stagionalità.

## **Articolo 96 - Vincolo di destinazione delle strutture ricettive turistiche esistenti**

1. Negli ambiti che il Puc delimita come zone D3, ed in particolare per le strutture destinate ad attività alberghiere ed extra alberghiere disciplinate dalla L.R. 28 novembre 2000, n. 16 si applicano i vincoli derivanti dall’art. 4 della Legge citata.
2. Per le strutture ricettive che nelle zone D3, vengono destinate, ovvero realizzate per essere destinate, a strutture ricettive successivamente all’approvazione del Puc, il vincolo di cui al comma 1 ha validità dalla data di rilascio del titolo abilitativo edilizio, che prevede la realizzazione/trasformazione in struttura destinata ad attività alberghiera o extra alberghiera.

## **Articolo 97 – Zone D4- produttiva per servizi: norme generali e tipologie di intervento**

1. Le zone che il Puc delimita come zone D4, salvo vincoli o disposizioni speciali derivanti da norme o piani di livello superiore o da limiti più restrittivi, tutele ed invarianti dettate dalle presenti norme, sono destinate alla realizzazione di strutture da destinare a servizi alle persone, ovvero centri benessere, spa, palestre, **zone a valenza sociosanitaria**, di attività commerciali e turistico ricettive complementari, nonché ad impianti sportivi coperti e scoperti.
2. Alle funzioni turistico ricettive complementari di cui al comma precedente possono essere destinate, in misura massima, solo il 40% delle Sf realizzabili.
3. Al fine di favorire lo sviluppo e la riqualificazione di tali attività, ove le aree non ricadono in aree vincolate di qualsiasi natura o acquisiti i relativi pareri previsti dalla fattispecie, nelle aree che il Puc delimita come D4 è anche ammessa la realizzazione di attrezzature complementari scoperte a carattere pertinenziale nei limiti del 20% della Sc degli edifici destinati alle attività principali, ovvero attrezzature scoperte per lo sport, lo spettacolo ed il tempo libero. Tali attrezzature complementari non possono prevedere la realizzazione di volumi. Eventuali strutture connesse agli usi delle attrezzature sportive per lo spettacolo e il tempo libero (ad esempio gazebo, docce, etc.) devono avere carattere di provvisorietà e stagionalità.
4. Indici urbanistici per gli interventi di cui al precedente comma 1:
  - $Rcf = 20\% Sf$
  - $Hmax = 12$  m
  - $Dc = 6$  m

- Ds= 10 m
  - Df = 10 m
  - Rp = 0,30 mq/mq
  - Ialb = 5 alberi/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti;
5. Le trasformazioni di cui al presente articolo si attuano con modalità del tipo “diretta”.
  6. L'area dell'ex cava in Capezzano Superiore, classificata D4, è destinata esclusivamente alla realizzazione di funzioni sportive ricreative all'aperto, di uso pubblico e privato. In tale Zto non sono ammesse nuove edificazioni se non quelle strettamente necessarie, di cui al successivo comma 7, ed esclusivamente ammessi interventi di ricomposizione ambientale, ovvero consistenti in ciglionamenti/terrazzamenti dei fronti di cava, riporto di terreno sciolto sui ripiani così realizzati ed adeguata piantumazione con specie arbustive ed arboree, anche fruttifere, coerenti con la flora e con le coltivazioni agricole locali.
  7. Gli interventi sono subordinati alla redazione di un progetto complessivo di riqualificazione ambientale che dovrà prevedere: le aree da ripristinare ambientalmente, quelle da destinare a parcheggio, le aree sportive e/o di gioco scoperte e le costruzioni accessorie indispensabili, quali spogliatoi, servizi igienici, servizi di ristoro che comunque non possono presentare una superficie coperta superiore a mq 200 ed un'altezza superiore a m 3.

## **Articolo 98 - Zona D5 – archeologia industriale: norme generali e tipologie di intervento**

1. La zona D5 comprende aree interessate da tipologie edilizie costruttive che costituiscono la memoria storica del passato industriale del comune.
2. In tale zona, sugli edifici esistenti, sono consentiti i seguenti interventi edilizi:
  - a) manutenzione ordinaria;
  - b) manutenzione straordinaria;
  - c) restauro e risanamento conservativo;
  - d) ristrutturazione edilizia con le prescrizioni di cui ai commi successivi.
  - e) ampliamento con le prescrizioni di cui ai commi successivi
3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia che contemplano la demolizione e ricostruzione possono essere realizzati esclusivamente su edifici realizzati dopo il 1945 che non rivestano alcun pregio architettonico, ambientale e storico-testimoniale.
4. Per tutti gli altri edifici, anche per quelli che pur essendo antecedenti al 1945, non presentino elementi di pregevole rilevanza storico-testimoniale, compositiva, architettonica da desumersi a seguito di un'attenta e puntuale analisi storica, sono ammessi interventi edilizi rientranti nella categoria della ristrutturazione edilizia (sempre con l'esclusione della demolizione e ricostruzione), fermo restando il mantenimento di elementi architettonici in grado di garantire la salvaguardia della memoria compositivo-architettonica dell'edificio originario.

5. Nella presentazione dei progetti edilizi dovrà essere predisposta un'analisi storica dei manufatti ed un'accurata analisi dello stato di fatto al fine di individuare gli elementi di significato storico e tipologico da preservare; andranno in particolare ripristinati con operazioni di recupero gli elementi di archeologia industriale legati all'utilizzazione di canali e corsi d'acqua. Andranno inoltre conservati, il più possibile, i caratteri dell'insediamento, le relazioni tra edifici e tra gli edifici e le aree di pertinenza che lo caratterizzano.
6. L'ampliamento è consentito esclusivamente per esigenze di adeguamento igienico-funzionale connesse all'uso degli edifici stessi per attività commerciali, turistico ricettive e direzionale, nel limite massimo del 20% del volume esistente e nel rispetto dei seguenti parametri:
  - Hmax = 12 m
  - Dc = 6 mt. o H/2
  - Ds = 10 mt
  - Df = stessa azienda 10 mt; aziende diverse 12 mt.;
  - Rp = 0,20 mq/mq
  - Lalb = 1 alberi/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti;
7. Le trasformazioni si attuano con modalità del tipo "diretta".

### **Articolo 99 – Zona D5 – archeologia industriale: disciplina funzionale**

1. Nella zona D5 non sono ammessi usi residenziali; sono invece consentite tutte le altre categorie funzionali di cui all'art. 23ter comma 1, del Dpr 380/2001 e s.m.i., ad esclusione, ovviamente, di quella rurale.

### **Articolo 99 bis – Zona D6 – Zona a valenza sociosanitaria per Anziani**

1. Nella zona che il Puc delimita come zona D6, salvo vincoli o disposizioni speciali derivanti da norme o piani di livello superiore o da limiti più restrittivi, tutele ed invarianti dettate dalle presenti norme, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia (ex lett. d), comma 1, art. 3, dPR 380/01), e mutamento della destinazione d'uso per la realizzazione di strutture sociosanitarie per Anziani.
2. È pertanto previsto la riconversione delle volumetrie esistenti, legittimamente assentite e l'eventuale loro completamento nel rispetto degli indici urbanistici di cui ai parametri del previgente strumento Urbanistico Attuativo di cui al PRG (Delibera del consiglio comunale n. 9 del 08.02.1989).
  - Sc = 144 mq
  - Hmax = 6,8 m
3. È altresì prevista la demolizione della volumetria esistente e la sua ricostruzione con l'incremento del trentacinque per cento.
4. L'attuazione avviene mediante permesso di costruire convenzionato PdcC con cessione degli standard di cui al DM 1444/68, art. 5, comma 1 punto 2).
5. Non sono consentite destinazioni d'uso diverse da quelle di cui al comma 1.

## Articolo 100 – Zone agricole: finalità e ambito di applicazione

1. Conformi alle disposizioni del Decreto Ministeriale n. 1444 del 2 aprile 1968, art. 2 – Zone territoriali omogenee, il territorio rurale e aperto comprende le zone “E”, ossia le parti del territorio destinate ad usi agricoli. ovvero aree inedificate agricole, con presenza di edificazione rurale, o che in origine aveva destinazione rurale.
2. Il Ptcp inserisce il territorio del Vallo del Solofrana e dell’Irno, di cui Pellezzano è parte, nel sottosistema del territorio rurale ed aperto delle aree di pianura. In linea con le previsioni di tale piano sovra ordinato, dunque, l’obiettivo primario che il Puc si prefigge, per il territorio rurale aperto, è la salvaguardia di tali aree, la sua integrità fisica, naturalistica, vegetazionale e paesaggistica.
3. Le presenti norme per tali aree prescrivono, pertanto, le seguenti azioni:
  - evitare l’edificazione di nuovi manufatti a scopo abitativo;
  - evitare la collocazione di nuove opere, impianti tecnologici, corridoi infrastrutturali se non in posizione marginale rispetto alle stesse e comunque previa idonea valutazione sull’impatto ambientale dell’opera;
  - il recupero ed il riuso di manufatti e di opere storiche esistenti nelle aree agricole consentendo il loro adeguamento igienico sanitario;
  - la riqualificazione degli aggregati edilizi esistenti in zona agricola, legittimamente costruiti, che non partecipino al patrimonio storico, mediante interventi di riqualificazione urbana;
  - l’adozione di misure atte a garantire l’attrattività turistica e la produzione di prodotti alimentari e artigianali tipici al fine di invertire i processi di spopolamento ed impoverimento;
  - l’adozione di misure atte a garantire la valorizzazione delle risorse culturali e la produzione ed il commercio di prodotti agro-alimentari tipici, così da incentivare il turismo alternativo o complementare anche mediante strutture agrituristiche o l’accoglienza in dimore rurali;
  - la salvaguardia dell’integrità strutturale, della continuità, dell’estensione e delle caratteristiche della fascia collinare che circonda la valle del Fiume Irno ad ovest, del territorio comunale, che costituisce la matrice caratterizzante dell’eco mosaico e del paesaggio, con l’obiettivo di preservarne la funzione paesistica e di habitat;
  - la salvaguardia dell’integrità delle aree di mosaico agricolo forestale di pianura esistenti, in particolare, le aree individuate dall’agronomo nella carta dell’uso del suolo come “aree produttive”, con l’obiettivo di preservarne la funzione agricola, oltre che paesistica e di zona cuscinetto rispetto alle aree di maggiore naturalità, di zone di mitigazione del rischio idrogeologico, di zone di collegamento ecologico funzionale tra le aree di pianura e i rilievi collinari, nonché di zona agricole multifunzionali intorno ai vicini centri urbanizzati.
4. Partendo da linee di indirizzo comuni per il territorio rurale aperto, il Puc approda ad una disciplina d’uso, che tiene conto degli elementi costitutivi e delle reali capacità

produttive delle aree, e pertanto gli indici di utilizzazione sono stati suddivisi e differenziati nelle seguenti classi, nel rispetto delle indicazioni fornite dalle norme del Ptcp e dalle risultanze dello studio agronomico posto a corredo del Puc.

5. Il territorio rurale e aperto, destinato ad usi agricoli è nel Puc così articolato:

- Zone agricole di tutela paesaggistica e salvaguardia idrogeologica;
- Zone agricole ordinarie;
- Zone di salvaguardia periurbane.

## Articolo 101 – Zone agricole: definizioni

1. Per **aziende agricole** ai fini dell'applicazione delle presenti norme si intendono : unità tecnico-economiche costituite da una struttura fondiaria finalizzata alla coltivazione per la produzione agraria e/o zootecnica, di cui l'imprenditore dispone secondo i titoli di possesso, in proprietà e/o in affitto (nei titoli di possesso si comprendono anche: l'usufrutto, l'enfiteusi, l'assegnazione di terreni di proprietà di Enti di riforma e sviluppo, consorzi e simili, il beneficio parrocchiale a colonia perpetua). L'azienda agricola deve esercitare una attività economica organizzata e continua, anche se non prevalente, al fine della produzione e dello scambio dei beni o servizi, operante sul mercato dei prodotti agricoli. L'azienda agricola può essere condotta in forma diretta, familiare o mista, solo con lavoro salariato, in forma cooperativa, in forma associata fra più imprenditori agricoli.
2. Si definisce come centro aziendale l'edificio o il nucleo di edifici - insediati all'interno di un'azienda agricola - su area storicamente sottratta al suolo agricolo coltivabile, adibiti agli usi medesimi e costituenti sede fisica dell'azienda agricola o potenzialmente idonei ad accogliere tale sede.
3. L'accertamento della sussistenza di un'azienda agricola dovrà essere effettuato dagli organi di controllo del Sistema Agricolo e/o dell'amministrazione comunale, tenendo conto di elementi di natura fiscale, previdenziale, economico-commerciale (Certificato di IAP – imprenditore agricolo professionale-, contabilità aziendale, tenuta libretti, collocazione di manodopera, iscrizione alla Camera di Commercio, ecc.).

## Articolo 102 – Zone agricole: disposizioni comuni

1. L'insieme delle aree che il Puc individua nell'ambito di territorio prevalentemente rurale ed aperto e classifica nelle diverse sottoclassi di aree agricole sono quelle parti del territorio che:
  - sono utilizzate per scopi agricoli o recuperabili all'uso agricolo;
  - sono caratterizzate da un prevalente stato naturale;
  - comprendono la presenza di aziende agricole, con possibilità di potenziamento produttivo in campo agricolo, con investimenti privati e pubblici.
2. Le presenti norme sono finalizzate al potenziamento delle aree coltivate ad uso agricolo, così come definite al precedente comma 1, pertanto non sono ammessi interventi di nuova edificazione ad uso esclusivo residenziale.

3. Per gli edifici esistenti che ricadono nelle aree classificate agricole e regolarmente assentiti, sono consentite mutazioni di destinazioni d'uso esclusivamente nelle seguenti destinazioni, tutte appartenenti alla categoria funzionale RURALE:
  - abitazioni agricole;
  - annessi rurali;
  - strutture ricettive di tipo agritouristico e turismo rurale di tipo diffuso (tipo B&B, Country house);
  - attività di produzione connessa all'attività agricola e/o zootechnica;
  - commercio di prodotti agricoli all'origine;
  - attività culturali come: fattorie didattiche, sedi espositive e/o associative legate al mondo agricolo;
  - depositi al servizio di attività agricole.
4. Gli interventi e le trasformazioni fisiche ammissibili sugli edifici esistenti, legittimamente edificati, che ricadono nelle zone agricole, ad eccezione delle specifiche norme relative ad ogni singola sottozona, sono quelli di seguito riportati:
  - manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - interventi di ristrutturazione edilizia;
5. Tutti gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento degli edifici esistenti superiori al 20% della cubatura esistente sono sottoposti a Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) di cui al successivo articolo 103- Edificabilità rurale.
6. Ogni intervento sul patrimonio edilizio rurale di carattere tradizionale o di valore ambientale deve essere rivolto al recupero del tipo edilizio e della qualità architettonica del manufatto. Qualora quindi all'edificio su cui si deve intervenire vengano riconosciuti tali valori su di esso sono consentiti solo interventi volti alla salvaguardia e valorizzazione. Sono pertanto consentiti gli interventi di cui al precedente comma 4 con esclusione della ristrutturazione edilizia. Al fine della valorizzazione di tali edifici rurali tradizionali in essi sono ammessi le seguenti destinazioni d'uso: abitazioni, attrezzature pubbliche, attività micro-ricettive, attività didattiche, attività agricole.
7. Nelle aree classificate agricole non sono ammesse modifiche alla configurazione naturale del suolo e dell'assetto idrogeologico- quali variazioni altimetriche e mutazioni dell'andamento naturale e del deflusso delle acque superficiali – ad eccezione di quanto previsto ai fini delle ordinarie attività agricole, compreso quelle per il recupero ad uso agricolo delle aree in abbandono e/o sottoutilizzate, così come riportato nella disciplina delle singole sottozoni.
8. Non sono ammesse modifiche che alterino la configurazione dei sentieri, dei muri di contenimento dei terreni, della rete idrografica superficiale e di ogni altro elemento che caratterizzi il paesaggio agrario, né interventi di impermeabilizzazione del suolo.
9. È consentita, nel rispetto delle finalità di tutela e delle modalità di intervento previste dalle presenti norme:

- la realizzazione di opere di infrastrutture primarie per l'adeguamento dei servizi pubblici;
- la realizzazione di opere finalizzate alla tutela delle risorse idriche del sottosuolo, in base alla vigente normativa nazionale, regionale e provinciale;
- la realizzazione di impianti tecnici di piccola entità, come cabine elettriche, impianti per l'approvvigionamento idrico ed irriguo e percorsi di servizio di larghezza non superiore a m. 3,00 strettamente collegati alla gestione delle attività e di fruibilità dei luoghi;
- la realizzazione di opere di difesa o di mitigazione del rischio idrogeologico, geologiche e geotecniche; dette opere devono essere considerate e qualificate come componenti del paesaggio al fine di migliorare le condizioni di stabilità dei suoli e di equilibrio idrogeologico.

10. È esclusa ogni deroga ai principi di tutela in materia paesaggistica ed ambientale nonché all'applicazione dell'art. 9 della Legge n.122 del 24/03/1989.
11. In assenza di PSA che prevedano interventi edilizi di nuova costruzione con funzione agricola, l'attività produttiva delle aziende agricole dovrà essere soddisfatta all'interno dei volumi edilizi esistenti, che potranno anche essere trasformati, sempre ai fini della produzione aziendale, nel rispetto delle norme relative ad ogni singola sottozona.
12. Gli incrementi di superficie relativi alle opere accessorie all'attività agricola dovranno essere realizzati in base ai parametri di ogni singola sottozona specificati negli articoli seguenti.
13. È ammessa la realizzazione di serre destinate alla forzatura del ciclo produttivo delle colture ortofrutticole e specializzate. Nella realizzazione degli impianti serricolari è vietato il ricorso ad opere murarie eccedenti il piano di campagna o l'utilizzo di pannelli prefabbricati che richiedano l'esecuzione di opere murarie e comunque di qualsiasi altra tecnica di posa in opera che non consenta l'immediato e semplice smontaggio. Sono consentite solo opere murarie, non continue, entroterra, strettamente necessarie all'ancoraggio di detti impianti. È fatto obbligo di recintare i complessi serricolari, almeno verso gli elementi di viabilità, mediante siepi di essenze arboree ed arbustive di specie autoctone coerenti, di altezza non inferiore a metri 1,50, ovvero mediante reti metalliche, di altezza non inferiore a metri 1,50 mascherate sui due lati con siepi aventi le predette caratteristiche. Per altre disposizioni su caratteristiche tipologiche, costruttive ed amministrative si fa riferimento alla normativa regionale vigente in materia (Leggi regionali 24 marzo 1995, n. 8, 21 marzo 1996, n. 7, 22 novembre 2010, n. 13, 18 dicembre 2012, n. 33, 6 maggio 2013, n. 5 e Regolamento attuativo del 6 dicembre 2013, n.8).
14. Il Rilascio dell'autorizzazione per la realizzazione degli impianti serricolari, nel rispetto degli indici fissati dalle presenti norme per le singole sottozone, deve essere comunque subordinato ad una verifica idraulica della rete di raccolta prevista per le acque piovane in eccesso provenienti dalle serre aziendali, ossia, ad una verifica della capacità delle

tubazioni e dei fossi di raccolta aziendali ed extra aziendali limitrofi di convogliare tali acque di scolo senza arrecare danno a cose e fondi finiti.

15. Nelle zone agricole E sono vietati:

- depositi di materiali, veicoli ed immagazzinamento di merci di qualsiasi tipo se non preordinati all'esercizio dell'attività agricola;
- la discarica di qualsiasi materiale se non autorizzato dall'Amministrazione competente in materia, ai sensi della normativa vigente;
- il prelievo e il riporto d'inerti e di terra non autorizzati.

16. Allo scopo di salvaguardare il corretto equilibrio paesaggistico-ambientale e le connesse esigenze di tutela, la previsione di aree destinate all'ospitalità in spazi aperti previsti dalla L.R. per la Disciplina delle attività agrituristiche, è preclusa nelle zone sottoposte al vincolo paesaggistico e nelle aree sottoposte al vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923). Nelle aree ove è possibile svolgere l'attività di ospitalità in spazi aperti, non sono ammesse trasformazioni dei suoli quali nuova viabilità, scavi e riporti, pavimentazioni.

### **Articolo 103 - Edificabilità rurale**

1. In ossequio ai principi generali e all'art. 37 del Ptcp, l'edificabilità nelle zone agricole E deve essere strettamente funzionale all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastoriale. L'edificabilità rurale deve essere pertanto determinata, detratte le volumetrie esistenti, nel rispetto degli indici fissati dalle presenti norme per le singole sottozone in cui è stato suddiviso il territorio rurale, e rapportata alla qualità, all'effettivo uso agricolo dei suoli, alla loro estensione catastale e alla capacità produttiva prevista, come comprovate da un piano di sviluppo aziendale (PSA) redatto e asseverato da un tecnico abilitato, in forma di dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi di legge.
2. Il PSA è necessario anche per l'ampliamento degli spazi costruiti.
3. La realizzazione di nuovi edifici residenziali rurali non potrà essere localizzata su superfici naturali e semi-naturali (quali aree forestali e praterie ad alto valore ecologico) la cui estensione potrà comunque concorrere alla determinazione della superficie aziendale/fondiaria minima alla quale applicare gli indici relativi alla edificabilità delle sole pertinenze agricole.
4. Il Piano di Sviluppo Aziendale di cui al comma 1, deve dare evidenza sia alla congruità tecnico economica dell'intervento, sia delle esigenze di realizzazione degli interventi edili o di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale ed al miglioramento ambientale.
5. Il PSA deve contenere:
  - una descrizione della situazione attuale dell'azienda;
  - una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e/o delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la gestione degli elementi di naturalità e biodiversità (boschi aziendali filari arborei, siepi, alberi isolati), delle consociazioni tradizionali, delle

sistemazioni agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti), anche con riferimento al Codice di buona pratica agricola ed alle misure silvoambientali e agroambientali contenuti nel Piano di Sviluppo rurale;

- una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché all'adeguamento delle strutture produttive; l'individuazione planimetrica dei fabbricati esistenti e da realizzare e dei relativi fondi collegati agli stessi;
  - la definizione dei tempi e le fasi di realizzazione del programma stesso;
  - copia conforme dei titoli di possesso dei terreni e dei fabbricati aziendali;
  - planimetrie e certificati catastali dei terreni aziendali ed idoneo rilievo fotografico sullo stato di fatto del centro aziendale.
6. Il piano di Sviluppo Aziendale costituirà una condizione imprescindibile per il rilascio del permesso di costruire.
  7. La realizzazione del Piano di Sviluppo Aziendale è garantita da un atto unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere a spese del richiedente, prima del rilascio del titolo edilizio, contenente gli obblighi previsti dalla legge.
  8. Nel caso di colture specializzate, pregiate, tipiche e di colture protette sotto serra ad elevata produttività, di orti a produzione ciclica e di attività agrituristiche, laddove i piani di sviluppo aziendale dimostrino dettagliatamente la necessità di realizzare maggiori volumi di pertinenza per lo svolgimento delle attività agricole e/o che le stesse possono essere insediate in lotti minori di quelli prescritti per le varie zone, l'edificazione potrà essere consentita, previa acquisizione del parere vincolante che dovrà esprimere il competente ufficio regionale, sulla base di una approfondita verifica preliminare condotta dal richiedente e certificata in auto dichiarazione ai sensi di legge in merito alla compatibilità degli interventi rispetto alla natura ed effettive destinazioni agricole dei suoli.
  9. Il piano di sviluppo aziendale e interaziendale è sempre obbligatorio per la realizzazione o il potenziamento nell'azienda agricola di un allevamento zootecnico aziendale. Tali allevamenti caratterizzano la tipologia produttiva dell'azienda e sono collegati allo sfruttamento del suolo aziendale e dei suoi prodotti e collegati alle necessità di arricchimento del suolo, oltre che alla possibilità di smaltimento.
  10. Si definiscono aziendali e interaziendali quegli allevamenti nei quali almeno il 40% delle unità foraggere consumate nell'anno per l'allevamento del bestiame viene prodotto in azienda. Per gli allevamenti suinicoli e zootecnici minori tale percentuale è ridotta al 35%.
  11. Il piano aziendale non è obbligatorio nei casi di conduzione in economia del fondo limitatamente alla realizzazione di soli annessi agricoli la cui volumetria non superi complessivamente 90 mc, sempre nel rispetto degli indici di edificabilità prescritti per la zona di riferimento.
  12. Per incentivare il recupero, la riqualificazione e la conservazione dei vecchi edifici, limitando il consumo di suolo, sono consentiti anche i ripristini e le ricostruzioni delle

parti dirute e/o degli edifici nei limiti della volumetria complessiva preesistente, la cui preesistenza dovrà essere adeguatamente documentata.

13. Per il patrimonio immobiliare legittimamente edificato ed esistente alla data del 29/03/1982 (data di entrata in vigore della Lr 14/82) sono consentiti una tantum:

- adeguamenti igienico sanitari nei limiti del 10% del volume e della superficie delle abitazioni rurali, comunque, entro il limite massimo assoluto di mq 30;
- ampliamento delle pertinenze rurali nei limiti del 20% del loro volume.

### **Articolo 104 - Annessi agricoli di nuova costruzione previsti dal PSA**

1. Rientrano nella categoria di annessi agricoli e possono essere realizzati nei limiti degli indici fissati per le diverse sottozone, e nei limiti previsti dal PSA, gli edifici e locali aventi le seguenti destinazioni: Silos; locali per lavorazione e/o trasformazione dei prodotti agricoli; magazzini; locali per l'attività agritouristica; uffici aziendali nei limiti di 15 mq, locali per la vendita diretta dei prodotti agricoli prodotti dall'azienda nei limiti di 30 mq, stalle e capannoni per allevamenti zootecnici aziendali.
2. La localizzazione puntuale dell'annesso agricolo deve essere rispettosa dell'ecosistema e del paesaggio in cui si inserisce.
3. Nella collocazione e nel dimensionamento di nuovi annessi agricoli, individuati nel PSA come indispensabili alla conduzione del fondo agricolo, è prescritto il rispetto dei seguenti criteri:
  - collocazione dell'annesso in posizione tale da non interferire con i punti di vista privilegiati del paesaggio;
  - collocazione all'esterno delle eventuali tessiture agrarie di pregio (ciglionamenti, terrazzamenti, sistemazioni idrauliche in generale, filari tradizionali e alberate) la cui presenza deve essere puntualmente accertata nel PSA;
  - comparazione sistematica di ipotesi localizzative alternative (almeno due), basate su una ricostruzione accurata dello stato di fatto e dello stato modificato;
  - previsione di misure di mitigazione di eventuali impatti visivi;
  - privilegiare la collocazione in prossimità di annessi agricoli preesistenti, razionalizzando l'utilizzo della viabilità di accesso e dei piazzali già in uso;
  - privilegiare il recupero, la rifunzionalizzazione e l'eventuale ampliamento di annessi recenti, precari o comunque sotto utilizzati;
  - adottare forme e volumetrie dimensionalmente compatibili con quelle preesistenti, anche articolandole in più edifici;
  - nel caso di nuove costruzioni collocate in posizione di margine rispetto all'edificato esistente deve essere garantita verso l'esterno, salvo dimostrata impossibilità, una fascia di coltivazioni arboree della larghezza minima di ml. 15;
  - nel caso di costruzione simultanea di annessi agricoli e abitazioni agricole, i volumi realizzabili devono, a meno dei locali al piano terra sottostanti il volume destinato alla residenza, non essere connessi e disposti in edifici diversi;

- salvo motivi tecnici, da dimostrare in sede di PSA, gli annessi agricoli possono avere una altezza massima di 4 m in gronda, a meno dei locali per l'attività agritouristica, che possono essere sviluppati su due livelli, ed avere un'altezza massima di 7 m in gronda. La progettazione dell'annesso agricolo deve garantire il suo inserimento nel contesto con alterazioni limitate alla semplice realizzazione della nuova volumetria. A tal fine devono essere limitati al massimo sbancamenti, movimenti di terra, abbattimento di alberi, siepi, alterazioni di sistemazioni agrarie od idrauliche preesistenti.
- le sistemazioni esterne devono tener conto dei dislivelli naturali e delle cortine di verde preesistenti e devono utilizzare essenze locali per siepi, filari, pergolati. Gli accessi devono utilizzare sentieri o viabilità preesistenti limitando al massimo l'apertura di nuovi percorsi;
- gli annessi agricoli fuori terra sono realizzati preferibilmente con coperture inclinate a una o due falde; è consentita la chiusura delle aperture con sportelloni, cancelli, inferriate, graticciate di mattoni. L'altezza minima del davanzale delle finestre deve essere di ml 1,70 dal piano di calpestio. Per annessi agricoli di grande dimensione superiori a 200 mq di SUL, è consentita la copertura con solaio piano ove questo sia ricoperto da terreno vegetale o da pannelli solari o fotovoltaici;
- le cantine parzialmente o totalmente interrate devono tener conto in maniera appropriata della configurazione morfologica e funzionale del contesto, riducendo al minimo le alterazioni del terreno;
- l'eventuale illuminazione e/o climatizzazione dell'annesso deve utilizzare, in tutto od in parte, forme di energia rinnovabile;
- gli annessi destinati all'allevamento degli animali od agli allevamenti sono collocati ad una distanza n non inferiore a 30 ml dalle strade di transito e a 40 ml dalle case di abitazione.

### **Articolo 105 - Abitazioni agricole di nuova costruzione previsti dal PSA**

1. L'edificazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo è consentita soltanto nei casi in cui, il PSA ne accerti l'esigenza, e nei limiti di utilizzazione fondiaria per abitazioni agricole fissate dalle presenti norme. Le abitazioni agricole dovranno essere distribuite su un unico livello e:
  - per limitare la dispersione edilizia, dovranno possedere requisiti di abitabilità minima di 45 mq utili abitabili, nel rispetto degli indici di edificazione fissati per le singole sottozone nel proseguo delle presenti norme;
  - per limitare gli impatti sul paesaggio, le abitazioni agricole potranno avranno una SUL massima di mq 130;
  - l'eventuale piano terra potrà essere adibito ad annessi e garage, esso comunque non potrà eccedere la superficie del piano superiore destinato alla residenza.

2. Nel caso di fondi già edificati, la nuova costruzione deve essere ubicata in prossimità dell’edificio o edifici esistenti, possibilmente con un lato parallelo a quest’ultimo.
3. La forma dell’edificio deve essere il più possibile compatta e regolare con prevalenza dei pieni sui vuoti, finestre e porte di dimensioni tradizionali, coperture a falda in laterizio con pendenza massima del 30%, a padiglione o a capanna con esclusione di terrazze a tasca e finestre a raso. Le finiture di facciata devono essere in intonaco civile o muratura a faccia vista. È vietato l’uso di materiali plastici.
4. Non è ammessa la costruzione di corpi sporgenti in aggetto. È possibile la creazione di locali interrati, da destinarsi unicamente a deposito e cantina. Gli infissi potranno essere realizzati in legno o in metallo, purché verniciati.
5. Nella localizzazione del manufatto si dovrà valutare il suo corretto inserimento nel contesto.
6. Gli interventi di nuova edificazione e di demolizione con ricostruzione di edifici rurali ad uso abitativo devono inoltre seguire questi criteri generali:
  - distanza minima dalla strada poderale ml. 5, massima ml. 15, distacco da edifici esistenti di almeno ml. 10;
  - utilizzo minimo di nuove recinzioni, comunque da realizzare con paletti e rete metallica a maglia sciolta, accompagnata da schermature di tipo arbustivo con essenze autoctone;
  - un solo accesso carrabile; per le aree di pertinenza immediata devono essere utilizzate terra battuta, pavimentazioni tradizionali, pavimentazioni con materiali nuovi cromaticamente idonei, senza uso di asfalto o massetti di calcestruzzo.

## **Articolo 106 - Attività Agrituristiche**

1. Per attività agrituristiche si intendono le attività di ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all’art. 2135 del codice civile, anche nella forma di società di capitali o di persone, oppure associati fra loro attraverso l’utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali.
2. Rientrano tra le attività agrituristiche:
  - dare ospitalità in alloggi o spazi all’aperto destinati alla sosta di campeggiatori;
  - somministrare pasti e bevande costituiti prevalentemente da prodotti propri o di aziende agricole della zona.
3. Gli spazi all’aperto ed i locali e/o edifici da destinare all’attività agricola devono essere determinati nel PSA, l’attività deve essere in ogni caso rispettosa a della legge regionale 6 novembre 2008, n. 15 (Disciplina per l’attività di agriturismo) e del relativo Regolamento di attuazione approvato con D.P.G.R della Campania n. 18 del 28/12/2009.
4. Possono essere utilizzati per attività agrituristiche gli edifici o parti di essi già esistenti sul fondo e non più funzionali all’attività agricola principale, ovvero gli annessi agricoli da edificare con l’utilizzo del rispettivo indice fissato nei successivi articoli per le singole zone.

## **Articolo 107 - Realizzazione di nuovi annessi per l'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli**

1. La realizzazione degli annessi agricoli, per le esigenze di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli è consentita nel rispetto delle prescrizioni e dei seguenti parametri dimensionali e localizzativi:
  - costruzione in legno appoggiata al suolo (senza fondazioni) e tetto a due falde coperto in legno, laterizi oppure con rame o guaina ardesiata;
  - pareti esterne ed infissi eventualmente verniciati con impregnanti o con smalti di tonalità scure, verdi o marroni;
  - superficie massima coperta di mq 10 e altezza massima in gronda di ml 2,5;
  - assenza di impianti idrici e di illuminazione esterna;
  - divieto di realizzare nuove viabilità di accesso e nuove palificazioni per l'approvvigionamento elettrico; eventuale illuminazione interna potrà essere alimentata con impianto fotovoltaico;
  - divieto di realizzare nuove recinzioni oppure di abbattere alberi.
2. La realizzazione dei manufatti è subordinata ad autorizzazione comunale di durata triennale rinnovabile su richiesta.
3. L'istanza di rilascio dell'autorizzazione comunale deve essere presentata dal soggetto avente titolo e deve indicare:
  - le motivate esigenze di realizzazione dell'annesso o manufatto;
  - la consistenza del fondo agricolo ove sarà realizzato il manufatto, che dovrà risultare di superficie minima di 1000 mq ed essere privo di ulteriori manufatti edili precari;
  - le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto, in conformità ai criteri, qualora applicabili, di cui all'art. 104 "Annessi agricoli di nuova costruzione..." delle presenti Nta.
4. Il rilascio dell'autorizzazione comunale è subordinato alla preliminare o contestuale sottoscrizione da parte del proprietario-richiedente di un atto unilaterale d'obbligo avente ad oggetto la tempestiva rimozione dell'annesso o del manufatto al cessare dell'attività o nel caso di trasferimento della proprietà di tutto o parte del fondo su cui insiste. Il proprietario richiedente al momento del rilascio dell'autorizzazione comunale deve fornire idonee forme di garanzie dell'adempimento dell'obbligo di rimozione.
5. È vietato ospitare stabilmente nei medesimi locali cani o animali da cortile di qualsiasi tipo.
6. L'autorizzazione comunale può essere revocata, oltre che nelle ipotesi contemplate dall'art. 21quinquies, legge n. 241/1990, nei seguenti casi:
  - degrado del manufatto dovuto all'incuria;
  - realizzazione di ulteriori manufatti e/o di recinzioni metalliche;
  - cessazione dell'utilizzo agricolo;
  - accertamento di usi residenziali, ancorché saltuari o temporanei.

7. La revoca dell'autorizzazione comunale comporta l'obbligo per il proprietario di rimuovere tempestivamente l'annesso o il manufatto realizzato.

## **Articolo 108 - Installazione di manufatti precari per l'allevamento di cavalli**

1. Al fine di consentire lo svolgimento di attività integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse del territorio rurale e permettere di allevare cavalli, è consentita l'installazione di annessi e manufatti senza che sia modificata la morfologia dei luoghi. Tali manufatti dovranno essere, facilmente rimovibili, realizzati in legno o con altri materiali leggeri, non dovranno avere opere di fondazione, escluse soltanto quelle di ancoraggio, non dovranno avere dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo.
2. La realizzazione degli annessi e manufatti di cui al comma 1 può essere richiesta dagli aventi titolo proprietari del terreno e dei cavalli, ed è consentita nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali e localizzativi:
  - costruzione in legno, eventualmente con struttura metallica, appoggiata al suolo (senza fondazioni). Eventuali pavimenti non dovranno essere realizzati con una soletta di magro direttamente appoggiata a terra. La copertura potrà essere realizzata sia a pendenza singola che doppia, in legno, laterizi oppure con rame o guaina ardesiata. A copertura delle porte di accesso potrà essere previsto uno sporto di gronda non superiore ad un metro;
  - pareti esterne ed infissi eventualmente verniciati con impregnanti o con smalti di tonalità scure, verdi o marroni;
  - superficie massima di mq. 30 per ogni 1000 mq di terreno e comunque fino ad un massimo di 180 mq, con altezza massima in gronda di ml. 3,20 – in ossequio alle previsioni del “manuale etico degli equini emanato dal Min. della Salute, che prevede accessi minimi pari a 3,0 mt.);
  - i manufatti precari dovranno essere installati a distanza non inferiore a m 35,00 da zone residenziali;
  - assenza di impianti collegati all'acquedotto pubblico nonché quelli di illuminazione esterna;
  - divieto di realizzare nuove viabilità di accesso e nuove palificazioni per l'approvvigionamento elettrico; eventuale illuminazione interna potrà essere alimentata con impianto fotovoltaico;
  - divieto di abbattere alberi;
  - recinzioni con pali di legno e rete metallica di altezza max 1,50 m.
3. La realizzazione dei manufatti di cui al comma 1 è subordinata ad autorizzazione comunale di durata triennale rinnovabile su richiesta.
4. L'istanza di rilascio dell'autorizzazione comunale deve essere presentata dal soggetto avente titolo e deve indicare:
  - le motivate esigenze di realizzazione dell'annesso o manufatto;

- la consistenza del fondo agricolo ove sarà realizzato il manufatto, che dovrà risultare di superficie minima di 2000 mq. ed essere privo di ulteriori manufatti edili precari;
  - le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto, in conformità ai criteri, qualora applicabili, di cui all'art. 104" Annessi agricoli di nuova costruzione" delle presenti Nta.
5. Il rilascio dell'autorizzazione comunale è subordinato alla preliminare o contestuale sottoscrizione da parte del proprietario-richiedente di un atto unilaterale d'obbligo avente ad oggetto la tempestiva rimozione dell'annesso o del manufatto al cessare dell'attività o nel caso di trasferimento della proprietà di tutto o parte del fondo su cui insiste. Il proprietario richiedente al momento del rilascio dell'autorizzazione comunale deve fornire idonee forme di garanzie dell'adempimento dell'obbligo di rimozione.

## **Articolo 109 - Unità minima di intervento**

1. Per le aziende agricole, la superficie minima di riferimento per gli interventi e la Superficie Agricola Utilizzata (SAU) della stessa azienda agricola.
2. Per Superficie Agricola Utilizzata (SAU) si intende la superficie fonciaria depurata dalle superfici boscate o delle tare improduttive.
3. Ai fini dell'applicazione degli indici di cui alle presenti norme, il dato relativo alla SAU sarà quello fornito dal conduttore, supportato dalla lettura della cartografia di piano e dalla documentazione catastale.

## **Articolo 110 – Zone agricole: destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni d'uso possibili nelle aree agricole risultano le seguenti:
  - abitazioni agricole;
  - annessi rurali;
  - strutture ricettive di tipo agritouristico e turismo rurale di tipo diffuso (tipo B&B, ▪ Country house);
  - attività di produzione di beni connessi all'attività agricola e/o zootecnica;
  - commercio di prodotti agricoli all'origine;
  - attività culturali come: fattorie didattiche e o sociali, sedi espositive e/o associative;
  - attrezzature tecnologiche, da sottoporre a specifica richiesta ed espressamente autorizzate;
  - depositi al servizio di attività agricole.
2. È vietato lo svolgimento dell'attività di zootecnia nelle aree agricole di salvaguardia periurbane, come definite al successivo art. 117.

## **Articolo 111- Zone agricole di tutela paesaggistica e salvaguardia idrogeologica: definizione**

1. Sono così classificate quelle parti del territorio, ricadenti nel territorio rurale e aperto, che presentano rilevanti limitazioni che riducono la scelta degli usi e la produttività. Esse richiedono specifiche pratiche agronomiche ed idrauliche (ad esempio i terrazzamenti) per la conservazione della risorsa suolo. Le limitazioni, solo in parte attenuabili, riguardano essenzialmente struttura del suolo, tessitura, capacità di trattenere l'umidità, pendenza, altimetria, lavorabilità e rischio di erosione. Tali caratteristiche sono unite ad una elevata funzione paesaggistica e di filtro delle coltivazioni nei confronti di aree ad alta naturalità.

## **Articolo 112 – Zone agricole di tutela paesaggistica e salvaguardia idrogeologica: modalità di intervento**

1. La realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo e/o nuovi annessi agricoli deve essere richiesta, mediante PSA, in coerenza con il precedente art. 103 “Edificabilità rurale”, dimostrando:
  - di possedere i requisiti di legge, compresa la disponibilità delle superfici fondiarie;
  - la loro necessità a fini produttivi;
  - la indisponibilità di provvedervi attraverso il recupero ed il riuso di edifici esistenti;
  - che l'area formante la superficie territoriale non è stata mai utilizzata per l'edificazione, anche se con altri strumenti urbanistici, (anche in caso di successivo frazionamento ed in caso l'edificazione a cui il terreno è stato asservito sia all'attuale di proprietà di altri soggetti); per dimostrare tale requisito sarà quindi necessario, corredare il PSA con visure ipo-catastali storiche, da cui si evinca l'assenza di trascrizioni ai registri immobiliari per altre costruzioni.
2. Per le esistenti abitazioni ordinarie ad esclusivo uso residenziale sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.
3. Ai fini del calcolo della superficie di fondiaria di riferimento per gli interventi occorre riferirsi alla Superficie Agricola Utilizzata (SAU) come definita al precedente art. 109 “Unità minima di intervento”; non è consentita la somma di superfici frazionate e non contigue. E' invece consentita la sommatoria di superfici anche non contigue ricadenti nelle altre zone agricole, anche se per tali zone restano vincolanti gli indici per esse stabiliti.
4. I terreni, una volta utilizzati per gli interventi consentiti dalle presenti norme, restano inedificabili anche in caso di successivo frazionamento. Tale vincolo deve essere sottoscritto dai proprietari, o dagli aventi titolo, mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo, corredati dalle planimetrie e dai certificati catastali dei terreni così vincolati. Il vincolo è trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari e presso l'apposito

Ufficio comunale. In mancanza di tale procedura, qualsiasi autorizzazione, compreso il permesso di costruire e/o convenzione, è da considerarsi nullo.

5. Gli interventi di ampliamento e di costruzione di nuovi edifici, di cui al precedente comma 1, sono vietati nella presente sottozona per quelle parti caratterizzate da fenomeni di instabilità e identificate e vincolate come aree a rischio idrogeologico.
6. È consentita la realizzazione di opere interrate esclusivamente per la formazione di cisterne per la raccolta di acque meteoriche o di locali deposito. Tali opere dovranno avere almeno tre lati completamente interrati e potranno essere realizzate, per gli edifici esistenti, al di sotto di aree esterne di servizio all'attività agricola e già rese impermeabili, mentre nei casi di ampliamento e/o di nuova costruzione, potranno essere anche collocate nella parte sottostante l'area di sedime della nuova costruzione. In ogni caso tali opere interrate non potranno superare in superficie quella pari all'area di sedime del fabbricato (sia esistente che di nuova costruzione) e in altezza m 3.50. È vietato pertanto l'utilizzo degli interrati per garage e/o parcheggi di auto e/o di mezzi agricoli. Ai fini di un corretto inserimento nel paesaggio dell'edificazione rurale ed una mitigazione degli effetti è, altresì, vietato la realizzazione di interrati su cigli di terreni e o sbalzi di quota che lasciano scoperto anche solo parte del piano interrato visibile verso valle; pertanto, le opere interrate ammesse in tali sotto zone devono essere completamente interrate in maniera naturale e non artificialmente su tutti i lati della costruzione.
7. È consentita la realizzazione di vasche di raccolta delle acque piovane aperte opportunamente messe in sicurezza da collocarsi preferibilmente in pieno campo.
8. L'installazione delle serre amovibili è ammissibile entro i limiti di un indice di copertura non superiore al quaranta per cento della Superficie Agricola Utilizzata.
9. L'installazione delle serre amovibili deve essere realizzata nel rispetto delle seguenti disposizioni:
  - il materiale utilizzato deve consentire il passaggio della luce;
  - l'altezza massima non deve superare i 5,5 metri al colmo;
  - le distanze minime non devono essere inferiori a:
    - metri 5 dai confini di proprietà;
    - metri 5 dagli altri fabbricati;
    - metri 10 dagli edifici adibiti ad uso abitativo per addetti all'agricoltura;
    - metri 20 da altri edifici eventualmente esistenti adibiti ad uso abitativo.
10. Per altre disposizioni su caratteristiche tipologiche, costruttive ed amministrative si fa riferimento alla normativa regionale vigente in materia (Leggi regionali 24 marzo 1995, n. 8, 21 marzo 1996, n. 7, 22 novembre 2010, n. 13, 18 dicembre 2012, n. 33, 6 maggio 2013, n. 5 e Regolamento attuativo del 6 dicembre 2013, n.8) e alle norme contenute al precedente art. 102 "Zone agricole: disposizioni comuni" commi 13 e 14.
11. Non sono consentiti frazionamenti delle unità immobiliari esistenti e non sono ammessi cambi di destinazione d'uso a favore di abitazioni ordinarie.

## **Articolo 113 - Zone agricole di tutela paesaggistica e salvaguardia idrogeologica: parametri urbanistici**

1. Indici e parametri relativi alle abitazioni agricole:

- Lotto minimo: 5000 mq
- Iff: 0,03 mc/mq
- Hmax: 7,50 m
- Piani fuori terra: 2
- Distacco minimo dai confini di proprietà: 10 m
- Distacco minimo da edifici: 10 m
- Distacco minimo dai fili stradali: 10 m

2. Indici e parametri relativi agli annessi agricoli:

- Lotto minimo: 5000 mq
- Iff: 0,09 mc/mq
- Hmax: 4,00 m
- Hmax per annessi attività agrituristiche: 7,50 m
- Piani fuori terra: 1
- Piani fuori terra per annessi attività agrituristiche: 2
- Distacco minimo dai confini di proprietà: 10 m
- Distacco minimo da edifici: 10 m
- Distacco minimo dai fili stradali: 20 m

3. Indici e parametri relativi ad allevamenti zootecnici:

- Rc: 0,01 mq/mq
- Hmax: 4,00 m
- Piani fuori terra: 1
- Distacco minimo dai confini di proprietà: 20 m
- Distacco minimo da edifici: 20 m
- Distacco minimo da zone residenziali: 50 m
- Distacco minimo dai fili stradali: 50 m

## **Articolo 114 - Zone agricole ordinarie: definizione**

1. Sono classificate aree agricole ordinarie gli spazi agricoli caratterizzati dalla presenza di colture tradizionali di modesto valore produttivo e paesaggistico. In queste aree la multifunzionalità agricola deve essere orientata al mantenimento ed al rafforzamento delle produzioni agricole.

## **Articolo 115 - Zone agricole ordinarie: modalità di intervento**

1. La realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo e/o nuovi annessi agricoli deve essere richiesta, mediante PSA, in coerenza con il precedente art. 103 “Edificabilità rurale”, dimostrando:

- di possedere i requisiti di legge, compresa la disponibilità delle superfici fondiarie;

- la loro necessità a fini produttivi;
  - la indisponibilità di provvedervi attraverso il recupero ed il riuso di edifici esistenti;
  - che l'area formante la superficie territoriale non è stata mai utilizzata per l'edificazione, anche se con altri strumenti urbanistici, (anche in caso di successivo frazionamento ed in caso l'edificazione a cui il terreno è stato asservito sia all'attuale di proprietà di altri soggetti); per dimostrare tale requisito sarà quindi necessario, corredare il PSA con visure ipo-catastali storiche,
  - da cui si evinca l'assenza di trascrizioni ai registri immobiliari per altre costruzioni.
2. Per le esistenti abitazioni ordinarie ad esclusivo uso residenziale sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.
  3. Ai fini del calcolo della superficie fondiaria di riferimento per gli interventi occorre riferirsi alla Superficie Agricola Utilizzata (SAU) come definita al precedente art. 109 “Unità minima di intervento”; non è consentita la somma di superfici frazionate e non contigue. È invece consentita la sommatoria di superfici anche non contigue ricadenti nelle altre zone agricole, anche se per tali zone restano vincolanti gli indici per esse stabiliti.
  4. I terreni, una volta utilizzati per gli interventi consentiti dalle presenti norme, restano inedificabili anche in caso di successivo frazionamento. Tale vincolo deve essere sottoscritto dai proprietari, o dagli aventi titolo, mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo, corredata dalle planimetrie e dai certificati catastali dei terreni così vincolati. Il vincolo è trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari e presso l'apposito Ufficio comunale. In mancanza di tale procedura, qualsiasi autorizzazione, compreso il permesso di costruire e/o convenzione, è da considerarsi nullo.
  5. Gli interventi di ampliamento e di costruzione di nuovi edifici, di cui al precedente comma 1, sono vietati nella presente zona per quelle parti caratterizzate da fenomeni di instabilità e identificate e vincolate come aree a rischio idrogeologico.
  6. È consentita la realizzazione di opere interrate esclusivamente per la formazione di cisterne per la raccolta di acque meteoriche o di locali deposito. Tali opere dovranno avere almeno tre lati completamente interrati e potranno essere realizzate, per gli edifici esistenti, al di sotto di aree esterne di servizio all'attività agricola e già rese impermeabili, mentre nei casi di ampliamento e/o di nuova costruzione, potranno essere anche collocate nella parte sottostante l'area di sedime della nuova costruzione. In ogni caso tali opere interrate non potranno superare in superficie quella pari all'area di sedime del fabbricato (sia esistente che di nuova costruzione) e in altezza m 3.50. È vietato pertanto l'utilizzo degli interrati per garage e/o parcheggi di auto e/o di mezzi agricoli. Ai fini di un corretto inserimento nel paesaggio dell'edificazione rurale ed una mitigazione degli effetti è, altresì, vietato la realizzazione di interrati su cigli di terreni e o sbalzi di quota che lasciano scoperto anche solo parte del piano interrato visibile verso

valle; pertanto, le opere interrate ammesse in tali sotto zone devono essere completamente interrate in maniera naturale e non artificialmente su tutti i lati della costruzione.

7. È consentita la realizzazione di vasche di raccolta delle acque piovane aperte opportunamente messe in sicurezza da collocarsi preferibilmente in pieno campo.
8. L'installazione delle serre amovibili è ammissibile entro i limiti di un indice di copertura: non superiore al settanta per cento della Superficie Agricola Utilizzata.
9. L'installazione delle serre amovibili deve essere realizzata nel rispetto delle seguenti disposizioni:
  - il materiale utilizzato deve consentire il passaggio della luce;
  - l'altezza massima non deve superare i 5,5 metri al colmo;
  - le distanze minime non devono essere inferiori a:
    - metri 5 dai confini di proprietà;
    - metri 5 dagli altri fabbricati;
    - metri 10 dagli edifici adibiti ad uso abitativo per addetti all'agricoltura;
    - metri 20 da altri edifici eventualmente esistenti adibiti ad uso abitativo.
10. Per altre disposizioni su caratteristiche tipologiche, costruttive ed amministrative si fa riferimento alla normativa regionale vigente in materia (Leggi regionali 24 marzo 1995, n. 8, 21 marzo 1996, n. 7, 22 novembre 2010, n. 13, 18 dicembre 2012, n. 33, 6 maggio 2013, n. 5 e Regolamento attuativo del 6 dicembre 2013, n.8) e alle norme contenute al precedente art. 102 "Zone agricole: disposizioni comuni" commi 13 e 14.
11. Non sono consentiti frazionamenti delle unità immobiliari esistenti e non sono ammessi cambi di destinazione d'uso a favore di abitazioni ordinarie.

## **Articolo 116 - Zone agricole ordinarie: parametri urbanistici**

1. Indici e parametri relativi alle abitazioni agricole:
  - Lotto minimo: 5000 mq
  - Iff: 0,03 mc/mq
  - Hmax: 7,50 m
  - Piani fuori terra: 2
  - Distacco minimo dai confini di proprietà: 10 m
  - Distacco minimo da edifici: 10 m
  - Distacco minimo dai fili stradali: 10 m
2. Indici e parametri relativi agli annessi agricoli:

Lotto minimo: 5000 mq

  - Iff: 0,10 mc/mq
  - Hmax: 4,00 m
  - Hmax per annessi attività agrituristiche: 7,50 m
  - Piani fuori terra: 1
  - Piani fuori terra per annessi attività agrituristiche: 2
  - Distacco minimo dai confini di proprietà: 10 m

- Distacco minimo da edifici: 10 m
  - Distacco minimo dai fili stradali: 20 m
3. Indici e parametri relativi ad allevamenti zootecnici:
- Rc: 0,02 mq/mq
  - Hmax: 4,00 m
  - Piani fuori terra: 1
  - Distacco minimo dai confini di proprietà: 20 m
  - Distacco minimo da edifici: 20 m
  - Distacco minimo da zone residenziali: 50 m
  - Distacco minimo dai fili stradali: 50 m

### **Articolo 117 - Zone agricole di salvaguardia periurbane: definizione**

1. Sono così classificate quelle parti del territorio, ricadenti nel territorio rurale e aperto, che per cause strutturali di elevata frammentazione e polverizzazione delle maglie aziendali, di stretta vicinanza ad attività antropiche e manufatti, di elevata interclusione ed abbandono delle attività agricole, nonché di moderate limitazioni che influiscono sul loro uso agricolo, limitate potenzialità produttive e di pregio rispetto alle altre aree agricole, presentano talvolta moderate restrizioni nella produttività o nella scelta delle colture. Esse sono collocate tra la zona urbana e le zone agricole; la loro funzione è quella di evitare la saldatura dei centri abitati, mediante la tutela delle attività agricole, gli elementi della naturalità e del paesaggio, rendendo così ben visibile il limite tra il centro abitato e zone agricole e contenendo il fenomeno dell'edilizia diffusa.

### **Articolo 118 - Zone agricole di salvaguardia periurbane: modalità di intervento**

1. Tali aree devono mantenere il loro carattere rurale multifunzionale ed essere, prioritariamente, prima dell'esecuzione di qualsivoglia intervento, essere assoggettate alla riqualificazione naturalistica ed agraria.
2. In tali aree è pertanto vietato ogni intervento di trasformazione e/o utilizzazioni improprie (quali depositi di merci non connesso all'attività agricola, parcheggi di veicoli ecc.) suscettibili di indurre fenomeni di degrado ambientale.
3. In tali aree il PUC incentiva l'attività agricola che conservi le produzioni tradizionali e orientata verso tecniche rispettose dell'ambiente.
4. Per le esistenti abitazioni ordinarie ad esclusivo uso residenziale sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.
5. Sulle aree libere sono consentite interventi di mitigazione ambientale e/o di restauro del paesaggio.
6. È vietata la realizzazione di opere interrate di qualsiasi natura.
7. È consentita esclusivamente la realizzazione di manufatti di altezza massima m 3, e superficie in pianta non superiore a mq 15, per il ricovero di attrezzi.

8. È consentita la realizzazione di vasche di raccolta delle acque piovane aperte opportunamente messe in sicurezza da collocarsi preferibilmente in pieno campo.
9. In tali sottozone non è ammessa l'installazione di serre amovibili
10. Non sono consentiti frazionamenti delle unità immobiliari esistenti e non sono ammessi cambi di destinazione d'uso a favore di abitazioni ordinarie.

## Articolo 119 – Standard urbanistici

1. Conformi alle disposizioni del Decreto Ministeriale n.1444 del 2 aprile 1968, art. 2–Zone territoriali omogenee e art.3 - Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, al pari delle zone F, sono così classificate, le parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche di interesse locale e le attrezzature di interesse generale. Rappresenta l'insieme integrato dei principali servizi pubblici e di uso pubblico di scala urbana e delle attrezzature di scala locale e/o di scala sovra locale, includendo gli edifici ed i relativi spazi pertinenziali. Include altresì i servizi localizzati all'interno di edifici.
2. Il Puc individua gli standard urbanistici e li classifica secondo la loro specifica destinazione, come distinto dal Dm 2/4/1968, n. 1444, in:
  - Aree per l'istruzione (sm: scuola materna esistente - se: scuola elementare esistente – sme: scuola media esistente);
  - Aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi – uffici P.T., ecc.) (in: esistenti – In\*: di progetto);
  - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (vv: giardini e/o arredo urbano esistenti; vg: gioco e sport esistente – vgp: gioco e sport privati esistenti - vv\* e vg\*: di progetto);
  - Aree per parcheggi (p: esistenti – p\* di progetto)
3. Le aree destinate a standard possono essere di proprietà pubblica o privata. In quest'ultimo caso alla sigla di cui al comma precedente è aggiunta la lettera "p". L'uso pubblico deve essere regolato da convenzioni o svolto da soggetti istituzionalmente competenti allo svolgimento del servizio pubblico.
4. Gli standard per il verde il gioco e lo sport di progetto possono essere realizzati ad iniziativa pubblica e ad iniziativa privata per uso pubblico.
5. **Servizi e attrezzature a carattere religioso** – Sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi quelli previsti dalla Lr 9/1990.
6. Nelle zone per servizi e attrezzature a carattere religioso esistenti è consentito svolgere ogni intervento possibile secondo la classificazione dell'edificio nell'ambito della zona urbanistica di appartenenza.
7. **Servizi e attrezzature di interesse comune** - Le zone per servizi e attrezzature di interesse comune sono riservate a edifici che ospitano uffici pubblici in genere, attività di interesse generale a carattere sportivo, ricreativo, pubblica sicurezza, protezione civile, biblioteche, società pubbliche le sedi per mostre ed esposizioni, i centri

culturali/sociali e ricreativi o altre attività riconducibili agli standard urbanistici. Sono compresi gli spazi di servizio e di supporto connessi, gli spazi tecnici e le aree scoperte annesse.

8. **Servizi e attrezzi per l'istruzione** – Questa categoria comprende tutte le aree e gli edifici adibiti all'istruzione obbligatoria ed include le attrezzature sportive, le palestre polivalenti a uso anche extrascolastico, le attrezzature complementari e le aree scoperte destinate al gioco, al verde e allo sport.
9. **Servizi sociali-assistenziali** – Questa categoria comprende i servizi socio-assistenziali ossia, a solo titolo esemplificativo, i servizi per gli anziani (casa di riposo) e per i minori (asili nido), i servizi per l'assistenza socio-sanitaria (sede ASL) e altri servizi similari. Sono compresi gli spazi di servizio e di supporto e gli spazi tecnici.
10. **Servizi amministrativi e istituzionali** – Questa categoria comprende i servizi amministrativi, a solo titolo esemplificativo, le sedi istituzionali amministrative, le sedi degli organi decentrati dello stato (finanziari, giudiziari, di rappresentanza istituzionale), le poste e telecomunicazioni, le caserme e altri servizi similari. Sono compresi gli spazi di servizio e di supporto e gli spazi tecnici.
11. Gli interventi sulle aree a servizio esistenti di cui ai precedenti commi avviene mediante:
  - progetto di opera pubblica,
  - Permesso di Costruire convenzionato per gli interventi che non sono di iniziativa comunale o di altri enti pubblici.
12. Gli interventi nelle aree destinate a standard di cui ai precedenti commi non è vincolata da limiti massimi di volume, superficie utile lorda, superficie coperta e altezza, fermo restando il rispetto dei parametri definiti dalle eventuali normative speciali afferenti le singole destinazioni di "servizio" e quelli relative alle distanze da confini e/o da altri edifici, fatte salve le possibilità di deroga previste dalla legislazione.
13. Nelle aree di cui ai precedenti commi qualora necessaria, è ammessa la realizzazione di un alloggio per il personale di custodia e di servizio.
14. Nelle aree di cui ai precedenti commi, sono ammesse attività commerciali, paracommerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, collegate alla funzione pubblica o di interesse pubblico che si svolge nell'area e come strumento per rendere più efficace la prestazione del servizio cui l'attività è abbinata.
15. Spazi pubblici e a verde: sono le zone riservate a spazi pubblici quali giardini, zone a verde, attrezzature per il gioco, lo sport, ed il tempo libero riconducibili alla disciplina degli standard urbanistici. Non sono consentite altre destinazioni se non le attrezzature necessarie al funzionamento dei servizi previsti.
16. La progettazione, realizzazione e la gestione di tali attrezzature può essere alternativamente pubblica o privata convenzionata.
17. Gli interventi sulle aree destinate a Spazi pubblici e a verde esistenti avviene mediante:
  - progetto di opera pubblica,
  - Permesso di Costruire convenzionato per gli interventi che non sono di iniziativa comunale o di altri enti pubblici.

18. Gli interventi di realizzazione e/o di gestione di attrezzature pubbliche da parte di soggetti privati dovranno essere regolati da una convenzione dove saranno definite le modalità e le condizioni per garantire l'uso collettivo dell'attrezzatura, disciplinati gli usi compatibili con la funzione principale degli impianti, le quantità edificatorie, la qualità progettuale e che comunque garantisca l'accessibilità e la fruibilità al pubblico.
19. Nelle aree a verde pubblico possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione del verde pubblico, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio (cabine telefoniche, bancomat, servizi informatici ecc.); altre destinazioni possono essere decise dall'amministrazione, se funzionali alla gestione e/o alla realizzazione delle aree a verde. Queste dovranno, comunque essere compatibili con la fruizione dell'area a verde. L'area permeabile deve in ogni caso rimanere preminente rispetto alle funzioni complementari.
20. Nelle aree a verde attrezzato per impianti sportivi coperti e scoperti la superficie a verde deve occupare almeno il 50% di quella complessiva.
21. In assenza di presenze monumentali e nel rispetto delle distanze, è ammessa la copertura temporanea stagionale con palloni pressostatici degli impianti sportivi all'aperto.
22. **Parcheggi pubblici** - Le aree così classificate sono destinate a parcheggi pubblici e possono distinguersi in parcheggi in superficie (a raso e su strada in sede propria) e in parcheggi in struttura (fuori terra o interrati).
23. parcheggi in superficie a raso possono configurarsi come piazze e come zone di filtro (di attestazione a parchi, giardini, impianti sportivi, insediamenti). La sistemazione di un parcheggio in superficie a raso deve essere reversibile a garanzia della flessibilità nella possibilità di utilizzo dell'area, in modi e per funzioni alternative.
24. Qualora dotati di un numero di posti auto superiore a 10, tali parcheggi devono essere adeguatamente piantumati, di norma in ragione di un albero di media grandezza ogni 3 posti auto.
25. Tali parcheggi possono essere attrezzati anche per lo svolgimento di mercati e fiere (commercio al dettaglio sua area pubblica di carattere temporaneo) nel rispetto della specifica regolamentazione in materia e possono essere utilizzati per la sosta dei camper, qualora adeguatamente dimensionati ed attrezzati per tale funzione.
26. I parcheggi su strada in sede propria devono essere disimpegnati dalla strada in modo da non creare pericolo o disagio al traffico, consentirne la fruibilità in sicurezza e prevedere la messa in opera di filari alberati con l'obiettivo del miglioramento del microclima urbano
27. I parcheggi in struttura possono essere realizzati nel sottosuolo o con strutture multipiano, dove espressamente indicato nei progetti e/o nei Pua e con i parametri urbanistici in essi definiti, a cui si fa integrale rinvio. Contribuiscono alla verifica della dotazione del relativo standard i vari livelli in cui il parcheggio multipiano (interrato o fuori terra) sarà distribuito.

28. È consentita la realizzazione nel sottosuolo di aree pubbliche di parcheggi privati in concessione o in diritto di superficie temporaneo, purché sia garantito, a mezzo di convenzione trascritta, l'uso pubblico del suolo e la contestuale realizzazione in superficie di idonea sistemazione a verde con piantumazione o altre misure compensative.
29. La realizzazione dei parcheggi di sottosuolo dovrà comunque garantire piantumazioni di media grandezza in superficie; le rampe di accesso ai parcheggi dovranno essere adeguatamente disimpegnate dalla strada in modo tale da non creare pericolo o disagio al traffico veicolare.
30. Sono ammesse le attrezzature di servizio compatibili e complementari, funzionali alla fruizione dei parcheggi quali: chioschi e servizi igienici, custodia.

## **Articolo 120 - Viabilità**

1. Le zone destinate alla viabilità sono inedificabili.
2. La viabilità veicolare sul territorio comunale si distingue in:
  - strada di tipo A – autostrada
  - strada di tipo C - extraurbana secondaria: strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine;
  - strada di tipo E - urbana di quartiere: strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata;
  - strada di tipo F - locale: strada urbana o extraurbana, opportunamente sistemata ai fini di cui al comma 1 del DLgs n. 285/1992, non facente parte degli altri tipi di strade.
3. La viabilità veicolare è individuata nelle Tavole T 10 e T 11, ed è assoggettata agli interventi espressamente evidenziati nella Tavola T 20
4. La viabilità veicolare esistente è sempre assoggettabile ad interventi di riqualificazione miranti a regolarizzarne il tracciato e la sezione.
5. Tutti i tratti della rete viaria che risultano sprovvisti di pavimentazione sono oggetto di un programma di interventi volto a realizzarne il manto stradale.
6. L'Ac possiede diritto di esproprio delle aree comprese in una fascia di 5 m dal margine di tutti gli assi viari individuati nelle suddette tavole, per possibili opere di ampliamento.

## **Articolo 121 - Viabilità di progetto**

1. Comprende le superfici entro le quali sono consentiti interventi di adeguamento o di nuovo impianto delle infrastrutture per la mobilità.
2. Le indicazioni, contenute nella Tavola Zonizzazione, riguardanti il tracciato e le intersezioni, non hanno valore strettamente prescrittivo, in quanto l'esatto andamento e le dimensioni di tali opere è definito in fase progettuale.
3. Le strade extraurbane, laddove possibile, vanno adeguate alla larghezza minima prevista dalla normativa.

4. Con riferimento ai suoli interessati dal progetto Anas di raddoppio del raccordo Sa-Av nonché delle relative opere complementari (viadotti, cavalcavia, rampe, ecc), si precisa che con l'approvazione del progetto delle suddette opere può essere prevista una modifica della superficie impegnata dalle stesse anche finalizzata all'adeguamento dei confini catastali delle particelle interessate.
5. Alle superfici residuali derivanti dall'applicazione del precedente comma, si estende la classificazione della Zto limitrofa prevista dal Puc.
6. Qualora le nuove strade dovessero interferire con preesistenti canalizzazioni per il deflusso delle acque, la loro costruzione è subordinata alla preventiva realizzazione di apposite canalizzazioni sostitutive.
7. I materiali e le forme delle opere d'arte devono essere idonei all'inserimento nell'ambiente circostante.
8. La viabilità di progetto è da considerarsi opera di urbanizzazione primaria.

## **Articolo 122 - Impianti di distribuzione carburanti (zone Ic) e servizi connessi**

1. Il Puc individua con apposita campitura le aree destinate a distributori di carburanti e stazioni di servizio esistenti (Ic)
2. I nuovi impianti ed i servizi connessi potranno essere ubicati nel rispetto della normativa di settore vigente (Lr n. 8/2013 e Regolamento Regionale n. 1/2012) in tutte le zone e sottozone individuate dagli strumenti urbanistici comunali non sottoposte a vincoli paesaggistici, ambientali, monumentali e non comprese nella zona A. E' consentita la realizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti anche all'interno delle fasce di rispetto stradali, fuori del perimetro dei centri abitati.
3. Gli impianti di distribuzione carburanti non possono superare gli indici di edificabilità stabiliti per le zone all'interno delle quali essi ricadono e comunque devono rispettare un rapporto di copertura non superiore al 10% dell'area di pertinenza.
4. A norma dell'art. 12 della Lr n. 8/2013 e degli artt. 5 e 13 del Regolamento Regionale n. 1/2012, per gli impianti esistenti e di progetto sono ammessi interventi di nuova edificazione destinate alle autonome attività integrative (servizi per l'auto l'automobilista quali: officina meccanica, elettrauto, gommista, lavaggio, servizi di lubrificazione, servizi informativi di interesse generale turistico, aree attrezzate per autocaravan, servizi igienici di uso pubblico, fax, fotocopie, rete internet, bancomat, punto telefonico pubblico, somministrazione di alimenti e bevande, punto di vendita non esclusivo di quotidiani e periodici, vendita di pastigliaggi) nel rispetto dei seguenti parametri:
  - Iff = 0,20 mc/mq;
  - Rc ≤ 10 % Sf;
  - Hmax ≤ m 4,50.
5. Per gli impianti esistenti, legittimamente costruiti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché gli interventi di adeguamento tecnologico.

## **TITOLO III – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

### **CAPITOLO I – NORME FINALI E TRANSITORIE**

**Articolo 123 -Applicazione delle misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa. Piano casa.**

1. È fatta salva l'applicazione della legge regionale 28/12/2009, n. 19 e s.m.i. nei termini di validità della stessa.

**Articolo 124 -Disciplina dei Pua approvati anteriormente al presente Puc**

1. L'approvazione del presente piano comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (Pua), limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate dal piano stesso, salvo che la convenzione urbanistica sia già sottoscritta ed efficace.
2. Fermi i casi di decadenza di cui al precedente comma 1, i Pua approvati e convenzionati anteriormente alla data di efficacia del presente Puc, sono regolate dalle prescrizioni e norme degli stessi piani urbanistici attuativi, essi:
  - a) conservano efficacia per il tempo previsto dalle leggi vigenti che li disciplinavano al momento dell'approvazione o restano disciplinati dalle condizioni o dai termini eventualmente più brevi inseriti negli accordi o nelle clausole pattizie inserite nelle convenzioni stipulate eventualmente prorogati, come previsto dall'art. 30 comma 3 bis del D.L. 69/2013 convertito nella L. 98/2013, nei termini di efficacia della norma stessa;
  - b) rimane fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modifica di quelli esistenti gli allineamenti, le prescrizioni urbanistico-edilizie, gli standard, gli indici stereometrici e le eventuali clausole pattizie stabilite nelle Norme che regolano il Pua e/o nella convenzione;
  - c) la costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici in progetto siano serviti dalle opere di urbanizzazione convenzionate regolarmente collaudate o dotate di certificato di regolare esecuzione, o di autorizzazione all'esercizio da parte dei soggetti gestori.
  - d) decorso il termine stabilito per l'esecuzione di cui al precedente punto a), fermi restando i precedenti punti b) e c), gli stessi diventano inefficaci per le parti non attuate;
  - e) entro sessanta giorni dalla scadenza del termine stabilito per l'esecuzione, sempre che le previsioni di trasformabilità siano confermate dal Puuc vigente a quella data, è possibile presentare un nuovo piano per il completamento della parte rimasta inattuata;
  - f) prima della scadenza, il Comune può prorogarne la validità per un periodo non superiore a cinque anni;

- g) possono essere oggetto di variante nei termini di efficacia di cui al precedente punto a); in tal caso se la variante non incide sulle previsioni quantitative originariamente approvate, alla medesima si applica la disciplina urbanistica previgente.
3. Restano disciplinate dalle norme speciali che li riguardano le convenzioni, gli atti unilaterali d'obbligo e le clausole pattizie stipulate per effetto di disposizioni speciali in materia di edilizia economica e popolare, ERS, ERP, piani per gli insediamenti produttivi, ecc.

### **Articolo 125 - Progetti di opere pubbliche o di pubblica utilità già approvati o inseriti nella programmazione delle OO.PP.**

1. Sono integralmente recepiti nel presente Puc, ancorché non rappresentati in tutto o in parte negli elaborati costituenti il piano, i progetti di opere pubbliche o di pubblica utilità già inseriti negli atti di programmazione delle opere pubbliche ed in corso di procedimento.
2. Sono integralmente recepiti nel presente Puc, ancorché non rappresentati in tutto o in parte negli elaborati costituenti il piano, i progetti di opere pubbliche o di pubblica utilità approvati in variante urbanistica da parte di enti o organi statali, regionali o provinciali, nonché le varianti urbanistiche ed i progetti di opere private di pubblico interesse e/o utilità, approvate dal C.C. con la procedura di cui all'art. 8 del DPR 7/9/20101 n. 160 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133".
3. Qualora le opere o gli impianti di cui al comma precedente, sono state avviate esse possono essere portate a termine nel rispetto degli atti progettuali approvati con la speciale disciplina derogatoria. Nel caso, invece, di mancato inizio, qualora sussista l'interesse del soggetto proponente alla realizzazione dell'attività, la loro realizzazione è sottoposta alla verifica da parte della Giunta Comunale della persistenza delle condizioni che hanno portato all'approvazione in deroga e alla validità dei pareri resi sul progetto. Nel caso di conferma del riconoscimento di pubblica utilità i lavori previsti nel progetto, approvato con la normativa derogatoria di cui al comma 2, possono essere avviati. In ogni caso il mancato avvio delle opere in oggetto, nel termine di trecento sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente Piano, comporterà la decadenza della variante approvata con le procedure derogatorie di cui al comma 2, e saranno quindi applicabili gli indici della zona urbanistica previste dal presente Puc.
4. Oltre ai vincoli preordinati all'esproprio apposti dal Puc, sono comunque recepiti e confermati sino alla scadenza legale, ancorché non rappresentati negli elaborati del Puc, i vincoli preordinati all'esproprio apposti in data precedente all'approvazione del presente Puc.

## **Articolo 126 -Disciplina della successione normativa**

1. I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, operano automaticamente con rinvio dinamico al nuovo testo vigente senza necessità di alcuna integrazione.

## **Articolo 127 - Diritto di edificare, rilevanza delle preesistenze e lotti su più zone**

1. Il diritto di edificare inerisce alla proprietà dei suoli nei limiti stabiliti dalla legge e dagli strumenti urbanistici, tra i quali quelli diretti a regolare la densità di edificazione ed espressi negli indici di fabbricabilità.
2. Il diritto di edificare è conformato anche da tali indici, di modo che ogni area non è idonea ad esprimere una potenzialità edificatoria maggiore di quella consentita dalla legge, e dallo strumento urbanistico e, corrispondentemente, qualsiasi costruzione, impegna la superficie, che, in base allo specifico indice di fabbricabilità applicabile, è necessaria per realizzare la potenzialità edificatoria sviluppata.
3. Un'area edificabile già utilizzata a fini edilizi è suscettibile di ulteriore edificazione solo quando la costruzione su di essa progettata non esaurisca la potenzialità edificatoria consentita dalla normativa vigente al momento del rilascio dell'ulteriore titolo abilitativo.
4. Ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria disponibile su un lotto già parzialmente edificato occorre considerare tutte le costruzioni, che comunque già insistono sull'area.
5. L'asservimento di un fondo, in caso di edificazione, costituisce una qualità oggettiva dello stesso, in modo tale che detta qualità continua a seguire il fondo anche nei successivi trasferimenti, imponendosi a chiunque e rimanendo irrilevante, a tal fine, la titolarità del fondo e del titolo edilizio e l'eventuale successivo frazionamento del compendio immobiliare.
6. Qualora un lotto risulti compreso in zone diverse, gli indici di edificabilità applicabili sono dati dalla media degli indici spettanti alle singole porzioni di aree in proporzione alla loro superficie. Le altre prescrizioni sono quelle della zona a maggiore indice di fabbricabilità.
7. Per le costruzioni su lotti finitimi aventi diversa tipologia di zona, debbono essere osservate, dai confini, le distanze pertinenti al rispettivo tipo di zona.

## **Articolo 128 - Disciplina transitoria dei procedimenti in corso e delle varianti in corso d'opera.**

1. Nel rispetto dei principi di buon andamento, economicità, efficacia e semplificazione dell'azione amministrativa, il presente Puc non si applica:
  - alle varianti in corso d'opera dei titoli abilitativi edilizi già rilasciati alla data di adozione del presente Puc, purché le stesse non prevedano aumento di V o di Sul rispetto a quanto già autorizzato e siano conformi alla disciplina urbanistica applicabile al momento del rilascio del titolo abilitativo originario;

- ai progetti di opere pubbliche, per i quali, alla data di adozione del presente Puc., sia intervenuta l'approvazione di almeno il livello preliminare, o sia compreso nel programma triennale delle OO.PP.;
- alle proposte di Project financing, per le quali, alla data di approvazione del presente Puc, sia intervenuto, con provvedimento del Comune, la pronuncia di pubblico interesse, ai sensi dell'art. 154 del D.Lgs. 163/2006, o che risultino già inserite nel bilancio comunale.

## **Articolo 129 - Aree in cessione al comune per effetto di precedenti previsioni urbanistiche, convenzioni, accordi o prescrizioni di titoli abilitativi edilizi**

1. Per le aree oggetto di atto di cessione unilaterale a favore del Comune sottoscritto in data precedente all'adozione del Puc da soggetti privati e non ancora formalmente acquisite alla proprietà comunale con rogito notarile definitivo, l'esecuzione dell'obbligo di trasferimento gratuito in favore del Comune e le facoltà edificatorie previste dal presente Puc sono da considerarsi nella piena ed esclusiva disponibilità giuridica del Comune che le potrà esercitare per proprie finalità istituzionali e di interesse pubblico o generale.
2. L'obbligo di trasferimento a titolo gratuito delle aree e le facoltà edificatorie a favore del Comune di cui al comma 1 si esplicano anche nel caso il Puc abbia riclassificato urbanisticamente le aree oggetto di impegno alla cessione unilaterale da parte del soggetto privato.

## **Articolo 130 - Norme finali**

1. Le disposizioni contenute nelle presenti Nta non costituiscono né concorrono alla sanatoria di opere illegittimamente realizzate e i relativi interventi non si applicano a singoli edifici, unità immobiliari o loro parti che non abbiano conseguito titoli abilitativi in sanatoria o per i quali non si sia formato il silenzio-assenso di cui alle leggi 47/1985, 724/1994 e 326/2003 e Lr 10/2004 e loro modifiche e integrazioni.
2. Ai lotti edificati, illegittimamente trasformati e non beneficiari di normativa statale o regionale di sanatoria dell'abusivismo edilizio, si applica quanto previsto dall'art. 12 delle presenti Nta.
3. È fatta salva l'attuazione dei permessi di costruire rilasciati alla data di deliberazione in giunta della proposta di Puc, ai sensi dell'art. 24 della Lr 16/2004, purché nel rispetto dei tempi di inizio e fine lavori di cui all'art. 15 del Dpr 380/2001.
4. Qualora in contrasto, le presenti Nta prevalgono sui contenuti grafici e prescrittivi degli elaborati costituenti il Puc.
5. Gli eventuali incrementi volumetrici previsti, in via straordinaria e derogatoria alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali, da parte di dispositivi di legge statali e regionali in corso e successivamente intervenuti alla data di deliberazione in giunta della proposta di Puc, ai sensi dell'art. 24 della Lr 16/2004, non sono cumulabili, ma

esclusivamente alternativi, agli incrementi e adeguamenti, volumetrici o superficiali, consentiti dalle presenti Nta.

## Articolo 131 – Interventi edilizi di rigenerazione urbana

1. Al fine di promuovere il rinnovo e il riuso del tessuto edilizio esistente e agevolare la riqualificazione di ambiti urbani degradati, anche segnati dalla presenza di edifici dismessi o in via di dismissione, in attuazione dell'articolo 5, comma 9, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 (Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia), convertito dalla legge 12 luglio 2011, n. 106, sono consentiti, in ragione della loro natura e nel rispetto della pianificazione paesaggistica vigente e delle previsioni di cui al decreto legislativo 42/2004, interventi di:
  - a) ristrutturazione edilizia di singoli edifici che comprendano anche demolizione e ricostruzione con modifiche di sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche e modifiche di destinazione d'uso ai sensi del comma 4 dell'articolo 2 della legge regionale 10 agosto 2022, n. 13 (Disposizioni in materia di semplificazione edilizia, di rigenerazione urbana e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente), nel perseguimento dei principi di contenimento del consumo del suolo, di efficientamento energetico e adeguamento alla normativa sulla sicurezza delle costruzioni;
  - b) ristrutturazione urbanistica di uno o più edifici contermini rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, nel perseguimento dei principi di contenimento del consumo del suolo, di efficientamento energetico e adeguamento alla normativa sulla sicurezza delle costruzioni.
2. Per gli interventi edilizi, di cui al comma 1, lettere a) e b), nel caso di edilizia residenziale, sono consentiti incrementi volumetrici fino a un massimo del venti per cento rispetto alla volumetria esistente, per interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, e del trentacinque per cento per interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione.
3. Per gli interventi di cui al comma 1, lettera a), finalizzati al recupero e al riutilizzo di complessi produttivi dismessi, è consentita la ricostruzione della volumetria esistente anche con cambio di destinazione d'uso, sempre che la nuova destinazione sia compatibile o complementare con le destinazioni della zona in cui tali complessi ricadono.
4. Per realizzare gli interventi che consentono un incremento volumetrico del trentacinque per cento, di cui al comma 4, è obbligatorio cedere le aree per il soddisfacimento degli standard di cui al decreto ministeriale 1444/1968, come disciplinati dalla normativa regionale. Qualora l'acquisizione di tali aree non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero laddove non risulti possibile al privato reperire aree libere nella zona omogenea d'intervento, il

Comune dispone che, in luogo del conferimento anche parziale delle aree, sia corrisposta una somma corrispondente al relativo valore di mercato.

5. La volumetria linda da assentire non comprende i volumi tecnici, i collegamenti verticali e orizzontali, tra cui i vani scala e ascensore; sono esclusi dal calcolo della volumetria linda i volumi derivanti da interventi per l'efficientamento energetico e il miglioramento statico fino al massimo del cinque per cento del volume lindo assentito.
6. Gli ampliamenti consentiti dallo strumento urbanistico comunale per altre finalità sono cumulabili con gli ampliamenti di cui al presente articolo nei limiti massimi delle percentuali indicate al precedente comma 3.
7. Gli interventi di cui al comma 1 non possono essere in ogni caso realizzati:
  - a) nelle aree di inedificabilità assoluta imposta con norme o piani statali e regionali;
  - b) per edifici realizzati in assenza o in difformità al titolo abilitativo per i quali non sia stato rilasciato idoneo titolo abilitativo in sanatoria;
  - c) nelle zone omogenee A degli strumenti urbanistici vigenti, di cui al decreto ministeriale 1444/1968, ad eccezione degli edifici realizzati, ampliati o ristrutturati, anche parzialmente, dopo il 6 agosto 1967. Gli interventi in "zona A" che, prevedono ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, possono essere realizzati previa redazione ed approvazione di un piano attuativo (piano di recupero) esteso all'ambito urbano immediatamente prossimo all'area di intervento, che definisca e valuti l'impatto dell'intervento rispetto all'ambiente circostante. Il Piano attuativo fisserà nel dettaglio la eventuale nuova sagoma piano altimetrica dell'edificio che sostituirà l'edificato esistente, gli spazi che saranno liberati con l'esecuzione dell'intervento, gli eventuali allargamenti stradali, la destinazione di eventuali aree da destinare a standard o spazi di uso pubblico, etc. Le operazioni di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione possono essere autorizzate con titolo edilizio diretto, ove le stesse non prevedano altezze superiori agli edifici immediatamente prossime all'edificio oggetto di intervento e la parte di ampliamento che fuoriesca dalla sagoma piano-volumetrica dell'originario immobile, regolarmente assentito, sia posta a distanza dai confini e fabbricati esistenti;
  - d) nelle zone omogenee E (sottozone E1; E2; E3), dello strumento urbanistico vigente;
  - e) nelle zone classificate nel vigente PUC come "D1", "D2", "D3"; "D4"; "D5";
  - f) nelle aree dichiarate Siti di interesse comunitario e/o Zone a protezione Speciale (SIC/ZPS);
  - g) per edifici definiti di valore storico, culturale ed architettonico dalla normativa vigente, oppure oggetto di tutela dagli strumenti urbanistici o da provvedimenti comunali e con vincolo di inedificabilità assoluta;

- h) per edifici collocati all'interno di aree dichiarate a pericolosità o rischio idraulico elevato o molto elevato, o a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata;
  - i) per edifici che hanno beneficiato, a qualsiasi titolo, di misure di incentivazione urbanistica.
8. Per gli interventi di cui al presente articolo resta ferma l'inderogabilità alla pianificazione paesaggistica e ai Piani territoriali paesistici in genere. È in ogni caso necessario che gli interventi ricadenti in aree sottoposte a tutela siano subordinati al preventivo parere dell'Ente preposto alla tutela dello stesso. Non sono ammessi interventi in aree di inedificabilità assoluta previste negli strumenti di pianificazione paesaggistica.
9. Gli interventi di cui al comma 1 sono attuati attraverso permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'articolo 28 bis del D.P.R. 380/2001 e prevedono la cessione di standard nel caso di incremento del carico urbanistico o la loro monetizzazione in caso di comprovata mancanza di spazi adeguati. Essi sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero al loro adeguamento ove necessario.
10. Gli interventi previsti dal presente articolo, che tendono inderogabilmente al miglioramento della qualità urbana ed edilizia, utilizzando criteri di sostenibilità nella progettazione con particolare riferimento alle tecnologie passive ed ecosostenibili, all'utilizzo di energia proveniente da fonti rinnovabili, al miglioramento strutturale del patrimonio edilizio esistente e del suo sviluppo funzionale nonché alla prevenzione del rischio sismico e idrogeologico, devono rispettare le seguenti condizioni:
- a) attuare indipendentemente dalla dimensione dell'intervento soluzioni tecnologiche, architettoniche ed ingegneristiche per:
    - 1) conseguire un significativo miglioramento sismico;
    - 2) il contenimento dei consumi energetici fermo restando quanto previsto per gli ampliamenti dal decreto ministeriale 26 giugno 2015 (Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici), garantire, anche attraverso l'uso di materiali eco-compatibili, prestazioni energetico-ambientali tali da conseguire un indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale ed estiva dell'intero edificio, comprensivo dell'ampliamento, inferiore ai valori limite previsti nella normativa nazionale sul rendimento energetico nell'edilizia o da migliorare di almeno di due classi energetiche l'intero immobile; in entrambi i casi è necessario, laddove previsto dal decreto legislativo 8 novembre 2021, n. 199 (Attuazione della direttiva (UE) 2018/2001 del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 dicembre 2018, sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili), inserire degli impianti di conversione da fonti energetiche rinnovabili, sia termiche che elettriche;
    - b) attuare per interventi con consistenza edilizia superiore a 300m<sup>3</sup>, oltre a quello previsto di cui alla lettera a), soluzioni tecnologiche, architettoniche ed

ingegneristiche per il contenimento di fenomeni quali isole di calore, bombe d'acqua ed il dissesto;

- c) prevedere per interventi con consistenza edilizia superiore a 1000m3, oltre a quello previsto alle lettere a) e b), spazi destinati a verde per il rimboschimento cittadino e la applicazione delle buone pratiche per la valorizzazione del verde urbano e, in generale, degli spazi urbani aperti, pubblici e privati per aumentare la resilienza al cambiamento climatico e ai suoi effetti;

11. Fatte salve le limitazioni previste dal terzo periodo del comma 1-ter dell'articolo 2-bis del dpr 380/2001, gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito nei limiti di quanto stabilito dal comma 2 dell'articolo 31 della legge regionale 16/2004 e delle distanze, piano volumetriche, legittimamente preesistenti e per le zone "A" nei limiti di quanto previsto nei P.U.A. di cui al precedente comma.

12. Per gli interventi finalizzati al recupero ed al riutilizzo di complessi industriali e produttivi ubicati fuori dalle zone classificate "D1", "D2", "D3", "D4", "D5" da realizzarsi con ristrutturazioni edilizie effettuate anche mediante abbattimento e ricostruzione di volumetrie preesistenti, è consentito realizzare l'intervento con una volumetria aggiuntiva, non superiore al venti per cento, rispetto a quella preesistente, nei limiti del rapporto di copertura del sessanta per cento, come previsto dal comma 3 dell'articolo 8 della legge regionale 28 dicembre 2009, n. 19 (Misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa), per destinazioni compatibili o complementari con le destinazioni della zona omogenea in cui tali complessi ricadono, anche mediante il riposizionamento delle relative volumetrie nell'ambito dell'area coperta o scoperta rientrante nella disponibilità del complesso immobiliare industriale oggetto dell'intervento di ristrutturazione.

13. Per gli interventi di rigenerazione urbana, riqualificazione e recupero di cui al presente articolo resta fermo il rispetto degli standard urbanistici di cui agli articoli 3, 4 e 5 del decreto ministeriale 1444/1968, fatta salva la facoltà delle amministrazioni comunali di escludere il ricorso alla monetizzazione degli standard.

14. Nelle zone A e nelle zone B ad esse contigue le altezze delle eventuali nuove costruzioni non possono superare la minore delle altezze degli edifici storico-artistici preesistenti, circostanti e immediatamente adiacenti.

15. Nelle zone B1 le altezze delle eventuali nuove costruzioni non possono superare la media delle altezze degli edifici circostanti e immediatamente adiacenti.

16. I Comuni persegono la qualità progettuale degli interventi di rigenerazione urbana anche attraverso concorsi di architettura e processi di co-progettazione partecipata.