



COMUNE DI PRATOLA SERRA

PROVINCIA DI AVELLINO



PIANO URBANISTICO COMUNALE

(LR 16/2004 - Regolamento 5/2011)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (NTA)

adottato con delibera di GC n.30 del 03.03.2014

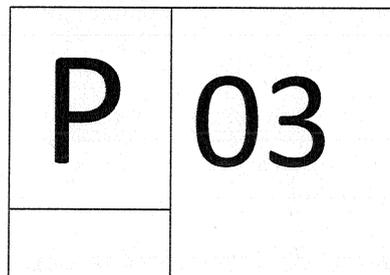
in risposta alle osservazioni presentate ai sensi dell'art. 24 della LR 16/2004 e accolte con delibera di GC n. 78 del 09.06.2014

in risposta ai pareri degli Enti competenti ad esprimersi:

- Settore provinciale del Genio Civile di Avellino (parere prot. n. 2014 0625876 del 23.09.2014)
- Azienda Sanitaria Locale - Unità Operativa Igiene e Sanità Pubblica di Avellino (parere prot. n. 26039 del 16.12.2014)
- Soprintendenza per i Beni archeologici di Salerno Avellino Benevento e Caserta (parere prot. n. 0012895 del 17.11.2014)
- Autorità di Bacino dei Fiumi Liri-Garigliano e Volturno (parere prot. n. 9502 del 11.12.2014)
- Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Salerno e Avellino (parere prot. n. 25309 del 02.10.2014)

IL PROGETTISTA
Prof. Arch.
Enrico Sicignano

ELABORATO N°



**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
DEL PUC DEL COMUNE DI PRATOLA SERRA
(AVELLINO)**

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	6
CAPO I - GENERALITA'	6
ART. 01 – Riferimenti Legislativi	6
ART. 02 - Ambito applicativo e norme generali	6
ART. 02bis – Disposizioni strutturali	6
ART. 03 – Elaborati costituenti il PUC	7
ART. 03bis - Rete ecologica	8
CAPO II INDICI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO	8
ART. 04 - Definizione degli indici urbanistici	8
ART. 05 -Applicazione degli indici urbanistici	10
ART. 06 - Destinazione d'uso	10
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO	11
CAPO I - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO	11
ART. 07 – Prescrizioni e vincoli di natura idrogeologica e geosismica	11
ART. 07bis - Prevenzione del rischio sismico ed idrogeologico	11
ART. 08 – Interventi attuativi del Piano	12
ART. 09 – Piani Urbanistici di Settore	12
ART. 10 - Intervento urbanistico preventivo tramite Piani Urbanistici Attuativi – PUA	13
ART. 11 - Intervento edilizio diretto	13
ART. 12 - Cambiamento di destinazione d'uso	13
ART. 12bis - Gestione sostenibile del suolo e delle acque	13
ART. 12 ter- La tutela delle risorse idriche	14
ART. 12quater - Mitigazioni paesaggistiche e ambientali	15
CAPO II - OPERE DI URBANIZZAZIONE E UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI	16
ART. 13 - Opere di urbanizzazione e standards	16
ART. 14 - Utilizzazione degli indici e composizione del lotto	16

ART. 15 – Modalità di lettura dei grafici di progetto	16
TITOLO III - SPAZI DI USO PUBBLICO E FASCE DI RISPETTO	17
CAPO I - SPAZI DI USO E DI INTERESSE PUBBLICO	17
ART. 16 - Spazi destinati alla viabilità	17
ART. 17 - Spazi di manovra e sosta	17
CAPO II - DISTANZE E FASCE DI RISPETTO	18
ART. 17bis - Prevalenza delle disposizioni di tutela e dei vincoli.....	18
ART. 18 - Distanze e distacchi stradali	18
ART. 19 - Fasce di rispetto e vincoli.....	18
TITOLO IV - ZONIZZAZIONE	21
CAPO I - ZONE OMOGENEE.....	21
ART. 20 -Disciplina d'uso del territorio comunale	21
CAPO II - ZONE RESIDENZIALI.....	23
ART. 21 – Zone prevalentemente residenziali.....	23
ART. 22 – Zone A1 - Edifici e/o complessi isolati di valore storico artistico.....	24
ART. 23 - Zone A2 - Centro Storico interventi di recupero tramite Piani di Recupero (ex lege 457/1978)	24
ART. 24 - Zone B1 - di recente urbanizzazione – edilizia realizzata con interventi diretti.....	25
ART. 25 - Zone B2 di recente urbanizzazione – edilizia realizzata con interventi di lottizzazione	26
ART. 25bis - Zone B2L di recente urbanizzazione – edilizia in corso di realizzazione con interventi di lottizzazione.....	26
ART. 26 – Zone C di espansione residenziale da attuarsi tramite PUA	26
ART. 27 – Zona PEEP – ex lege 167/1962	27
CAPO III - ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE/INDUSTRIALI/COMMERCIALI	28
ART. 28 - Zone D1e agglomerato ASI.....	28
ART. 29 - Zone D2e –D1e produttive/commerciali esistenti, da ampliare e completare	28
ART. 30 - Zone D2p – produttive/commerciali di progetto	29
ART. 31 - Zone D3e – D1e attività industriali/artigianali/commerciali isolate esistenti.....	30
CAPO IV - ZONE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE AGRICOLE	31

ART. 32 – Articolazione del territorio rurale ed aperto	31
ART. 32bis - Utilizzazione a fini edilizi delle zone agricole.....	31
ART. 32ter - Dimensionamento dell'edificazione in zona agricola	32
ART. 32 – Zone per attività produttive agricole	33
ART. 33 – Agriturismo.....	33
ART. 34 – Zone E1 agricole.....	34
ART. 35 – Zone E2 agricole di pregio	35
ART. 36 – Zona E3 a tutela boschiva	36
ART. 37 – Zone E4 agricole – fattorie sociali didattiche.....	36
Zona E4p agricola – fattoria sociale didattica di progetto.....	37
CAPO V - ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE	38
ART. 38 – Zone per attrezzature di interesse generale	38
ART. 39 – Standard esistenti e di progetto DM 1444/1968	39
ART. 40 – Aree per attrezzature di interesse comune (culturali, pubblici servizi, sociali, amministrative, ecc.) Co	42
ART. 41 – Aree per attrezzature di interesse comune (religiose) R.....	43
ART. 42 – Aree per attrezzature di interesse comune (assistenziali e sanitarie) Sa.....	44
ART. 43 – Aree cimiteriali Cim-1, Cim-2 e Cim-3.....	44
ART. 44 – Aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo) I.....	44
ART. 45 – Aree per parcheggi P	45
ART. 46 – Aree per spazi pubblici attrezzati (gioco e sport) Sp.....	45
ART. 47 – Aree per spazi pubblici attrezzati (parco e verde attrezzato) V	46
ART. 47 bis - Realizzazione e gestione degli standard urbanistici	47
CAPO VI - ZONE ED AREE A DESTINAZIONE SPECIALE PER ATTREZZATURE PRIVATE DI PUBBLICO INTERESSE, NONCHE' INSEDIAMENTI DI TIPO TURISTICO RESIDENZIALE	48
ART. 48 – Zona He attrezzature turistiche ricettive esistenti.....	48
ART. 49 - Zona He-res-p Htp - Zone di insediamenti turistico-ricettive-sportive di progetto	48
ART. 50 - Area riservata per calamità naturali	49
ART. 50 bis - Disposizioni in materia di Protezione Civile – Aree per la gestione delle emergenze	49

TITOLO V - DISPOSIZIONE FINALI E TRANSITORIE	50
CAPO I - DISPOSIZIONI FINALI	50
ART. 51 – Adeguamenti igienico-funzionali.....	50
ART. 52 - Allineamento agli edifici esistenti.....	50
ART. 53 - Sottotetti.....	50
ART. 54 - Deroghe.....	50
ART. 55 - Edificazioni in aderenza.....	50
CAPO II - DISPOSIZIONI TRANSITORIE	51
ART. 56 – Ampliamenti, sopraelevazioni, completamenti e pubblico decoro.....	51
ART. 57 - Norme di salvaguardia	51
ART. 58 - Norme di autotutela della Pubblica Amministrazione.....	51
ART. 58bis - Monitoraggio dei carichi insediativi	51

Le presenti norme tecniche di attuazione (Nta) del piano urbanistico comunale (Puc) di Pratola Serra (Av), adottato con delibera di GC n.30 del 03/03/2014, sono emendate in risposta alle osservazioni, presentate ai sensi dell'art. 24 della Legge Regionale 16/2004, e accolte con delibera di GC n. 78 del 09.06.2014, e dei pareri degli Enti competenti ad esprimersi:

- Settore provinciale del Genio Civile di Avellino (parere prot. n. 2014 0625876 del 23.09.2014);
- Azienda Sanitaria Locale - Unità Operativa Igiene e Sanità Pubblica di Avellino (parere prot. n. 26039 del 16.12.2014);
- Soprintendenza per i Beni Archeologici di Salerno Avellino Benevento e Caserta (parere prot. n. 0012895 del 17.11.2014);
- Autorità di Bacino dei Fiumi Liri-Garigliano e Volturno (parere prot. n. 9502 del 11.12.2014);
- Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Salerno e Avellino (parere prot. n. 25309 del 2.10.2014);

Le parti aggiunte o modificate sono in rosso.

In blu sono riportate le modifiche alle Nta di cui all'elaborato EL_01_Relazione di coerenza del Puc al Ptcp

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - GENERALITA'

ART. 01 – Riferimenti Legislativi

Il presente PUC è redatto in conformità con leggi, atti aventi forza di legge, norme e regolamenti nazionali e regionali in materia di urbanistica, edilizia e governo del territorio.

ART. 02 - Ambito applicativo e norme generali

Ai sensi della Legge 1150/1942, e successive modifiche e integrazioni, nonché ai sensi della Legislazione Urbanistica della Regione Campania, gli interventi di trasformazione, conservazione e tutela del territorio di Pratola Serra (AV), vengono regolati dai grafici di progetto del Piano Urbanistico Comunale (PUC) e dalle presenti norme che ne costituiscono parte integrante.

Esse disciplinano:

- gli interventi edilizi diretti;
- gli interventi urbanistici preventivi (lottizzazioni convenzionate; piani di insediamento produttivo);
- la destinazione d'uso delle aree e degli edifici;
- i limiti dell'intervento nelle zone territoriali omogenee;
- i tipi edilizi propri di ciascuna zona.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi, secondo quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale.

L'esecuzione delle opere è subordinata al rilascio del Permesso di Costruire (PdC), salvo i casi in cui è ammessa la facoltà di presentare Denuncia di Inizio Attività (DIA), conformemente a quanto stabilito dallo Statuto dell'Ente, dai Regolamenti attuativi, dal Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) e dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

Gli edifici esistenti alla data di adozione del piano in contrasto con i tipi edilizi e le destinazioni d'uso previsti nel PUC potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme.

ART. 02bis – Disposizioni strutturali

I PUC, ai sensi dell'art. 3 della legge 16/2004, articolano il loro contenuto in disposizioni strutturali e programmatiche.

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.

Le disposizioni strutturali del presente Puc sono riportate nella tavola S_01_Rete ecologica e S_02_Assetto strategico strutturale.

ART. 03 – Elaborati costituenti il PUC

Il Piano Urbanistico Comunale si compone dei seguenti elaborati:

[EL_01_Relazione di coerenza del Puc al Ptcp](#)

[EL_02_Dimensionamento dei carichi insediativi ammissibili;](#)

[EL_03_Rete ecologica](#)

A00 - Relazione

A00.1 - Relazione di compatibilità delle previsioni urbanistiche

[Arev01 - Inquadramento territoriale \(scala 1:25.000\)](#)

A02 - Cartografia di base del territorio comunale (scala 1:5.000)

A03 - Vincoli e zone di rispetto (scala 1:5.000)

EA01 - Relazione agronomica

EA02 - Carte dell'uso agricolo del suolo (scala 1:5.000)

EA03 - Relazione geologica

EA04 - Carta Geolitologica (scala 1:5.000)

EA05 - Carta della Stabilità (scala 1:5.000)

EA05.1 - Verifica zonizzazione Puc con Carta della Stabilità (scala 1:5.000)

EA06 - Carta Idrogeologica (scala 1:5.000)

EA07 - Carta delle Pendenze (scala 1:5.000)

EA08 - Zonizzazione Sismica (Carta Zonazione Sismica - scala 1:5.000)

EA08.1 - Verifica zonizzazione Puc con Zonizzazione Sismica (scala 1:5.000)

EA09 - Stralcio della Carta degli Scenari del Rischio dell'Autorità di Bacino (Scala 1: 25.000) e Frane cartografate nel Progetto IFFI;

EA10 - Sezioni Geologiche (Scala 1:5000);

EA11 - Carta Ubicazione Indagini;

EA12 - Colonne Stratigrafiche (PUC Pratola Serra) (Scala 1:150);

EA13 - Analisi geotecniche di Laboratorio;

EA14 - Prospezioni sismiche;

EA15 - Studi Geologici precedenti (colonne stratigrafiche del Vecchio PRG studi per privati) (scala 1:150) con relative prove;

EA16 - Carta degli scenari del rischio da frana dell'Autorità di Bacino dei Fiumi Liri, Garigliano e Volturno (Scala 1:5000);

EA17 - Carta dei corsi d'acqua con delimitazione della fascia di pertinenza idraulica (Scala 1:5000);

EA 18 - Carta Geomorfologica (Scala 1:5000).

V01 - Prg. Confronto dei carichi insediativi tra il Prg vigente e il Puc in itinere

V02 - Puc. Confronto dei carichi insediativi tra il Prg vigente e il Puc in itinere

V03 - Confronto dei carichi insediativi tra il Prg vigente e il Puc in itinere

[S_01_Rete Ecologica \(scala 1:5000\)](#)

[S_02_Assetto strategico strutturale \(scala 1:5000\)](#)

[Prev01 - Zonizzazione \(scala 1:5.000\)](#)

P021 - Zonizzazione (scala 1:2.000)

P022 - Zonizzazione (scala 1:2.000)

P023 - Zonizzazione (scala 1:2.000)

P024 - Zonizzazione (scala 1:2.000)

[Prev03 – Norme tecniche di attuazione \(NTA\)](#)

P04 – Atti di programmazione degli interventi (API)

[Prev05 – Regolamento urbanistico edilizio comunale \(RUEC\)](#)

ART. 03bis - Rete ecologica

La rete ecologica del Puc si compone di:

- ecosistemi di interesse ecologico
- elementi di connessione ecologica.

Gli ecosistemi di interesse ecologico sono costituiti da boschi di conifere e latifoglie.

Si definiscono elementi di connessione ecologica gli elementi naturali o seminaturali di dimensioni variabili, anche non contigui, che collegano tra loro aree naturali esistenti e di nuova realizzazione, assicurando una continuità tra ecosistemi.

La rete ecologica così come perimetrata nella Tavola S_01 – “Rete Ecologica” definisce aree territoriali da conservare o potenziare individuate attraverso un processo di analisi che consente di individuare ecosistemi ed elementi di interesse ecologico. Le aree interessate dalla rete ecologica vanno preservate da trasformazioni urbanistiche.

In caso di interessamento delle aree suddette per la realizzazione di infrastrutture di interesse sovracomunale, qualora non sia possibile garantirne la preservazione scegliendo localizzazioni alternative, le stesse aree devono essere oggetto di opere di mitigazione e compensazione ambientale.

Gli obiettivi strategici per la rete ecologica devono perseguire e favorire attraverso specifici strumenti normativi e programmatici:

- consolidamento e potenziamento diffuso di adeguati livelli di biodiversità vegetazionale e faunistica;
- specifici interventi di deframmentazione attraverso opere di mitigazione e compensazione ambientale;
- miglioramento della capacità di autodepurazione del territorio in connessione con il reticolo idrografico principale e minore;
- riqualificazione di aree degradate quali cave, discariche, aree industriali dismesse, ecc.

Negli elementi della Rete Ecologica, salvo norme di legge più restrittive vigenti:

- è esclusa la previsione di discariche, impianti di selezione e trattamento dei rifiuti, insediamenti industriali, urbani (industriali-artigianali, insediamenti residenziali, commerciali per la media e grande distribuzione) salvo quelli destinati alla trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli ed alla promozione turistica del territorio e dell'attività agricola e zootecnica;
- è consentita l'edificabilità a condizione che le modalità di trasformazione insediativa non pregiudichino i caratteri ecologici dell'adiacente rete ecologica provinciale;
- sono consentiti la realizzazione di parchi, aree verde, percorsi pedonali e ciclabili, relativi servizi ed attrezzature sportive di servizio al turismo ad allo sport con interventi che non pregiudichino i caratteri ecologici.

CAPO II INDICI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO

ART. 04 - Definizione degli indici urbanistici

L'edificazione e l'urbanizzazione, nel territorio comunale, sono regolate dai seguenti indici:

ST - SUPERFICIE TERRITORIALE (m²)

La superficie territoriale comprende le aree edificabili di una stessa zona omogenea prevista dallo strumento urbanistico comprensive delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie agli insediamenti, con la esclusione di quelle destinate dal PUC alla rete principale della viabilità.

SF - SUPERFICIE FONDIARIA (m²)

Per superficie fondiaria si intende quella parte di area che risulta dalla superficie territoriale, deducendo le superfici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e, comunque, tutte le superfici a destinazione e proprietà pubblica.

SP1 - SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (m²)

Comprende le aree destinate alla viabilità, spazi di sosta e parcheggi ed aree di verde primario.

SP2 - SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (m²)

Comprende le aree per l'istruzione, per le attrezzature di interesse comune e per gli spazi di verde pubblico attrezzato (escluso il primario).

IT - INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (m³/m²)

L'indice di fabbricabilità territoriale esprime il volume massimo in mc costruibile per ogni mq di superficie territoriale.

IF - INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (m³/m²)

L'indice di fabbricabilità fondiaria esprime il volume massimo in mc costruibile per ogni mq di superficie fondiaria.

IU - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (m²/m²)

L'indice di utilizzazione esprime la massima superficie utile lorda costruibile per ogni mq di superficie fondiaria (o territoriale in caso di intervento urbanistico preventivo), cioè il rapporto tra la superficie utile lorda della costruzione e la superficie fondiaria.

RC - RAPPORTO DI COPERTURA (m²/m²)

Il rapporto di copertura esprime l'aliquota massima della superficie fondiaria impegnabile dalla superficie coperta, il rapporto percentuale tra superficie coperta riferita a tutte le opere edificate e la superficie fondiaria.

LM - LOTTO MINIMO DI INTERVENTO (m²)

Area minima (territoriale o fondiaria) richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente dalle tavole di piano come unità urbanistica per gli interventi preventivi.

V_{max} - VOLUME EDIFICABILE MASSIMO (m³)

Volume determinato moltiplicando l'area edificabile per l'indice di fabbricabilità fondiaria.

Il volume dell'edificio viene calcolato sommando i prodotti delle superfici di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno della muratura, per l'altezza al piano stesso (misurata tra le quote di estradosso dei solai). Per l'ultimo piano con copertura a falde il volume è pari al prodotto della superficie lorda (superficie delimitata dal perimetro esterno), per la corrispondente altezza media all'**intradosso** della copertura, misurata tra la quota di gronda e quella di colmo.

Sono esclusi dal calcolo del volume di cui al comma precedente:

- a) il volume entro terra, misurato rispetto alla superficie del terreno circostante, definita secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, salvo che il volume medesimo sia destinato ad attività produttive;
- b) i volumi tecnici ovunque ubicati strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici al servizio dell'edificio quali locali raccolta rifiuti, lavatoi, stenditoi, extracorse degli ascensori, serbatoi idrici, impianto di riscaldamento e relativi vasi di espansione, canne fumarie e di ventilazione ed impianti tecnologici in genere;
- c) quelli relativi a superfici coperte ma non tamponate (pilotis);
- d) i portici e le porzioni di porticato, i balconi, i parapetti, i cornicioni, le pensiline e gli elementi a carattere ornamentale.

NP - NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA (n.)

Numero massimo dei piani fuori terra costruibili.

H - ALTEZZA DEL FABBRICATO (m)

L'altezza delle fronti degli edifici, indipendentemente dal tipo di copertura, è data dalla differenza tra la quota del marciapiede (per fronti a filo strada) o del terreno sistemato (per fronti sui distacchi) e l'estradosso dell'ultimo solaio, nel caso di coperture piane.

Nel caso di copertura a tetto, l'altezza va riferita alla gronda, intesa come linea di intersezione fra la fronte esterna del fabbricato e l'estradosso della falda, sempreché la pendenza delle falde non superi il 35% e/o il colmo non ecceda l'altezza di m 3,50. Qualora l'inclinazione delle falde superi la pendenza del 35% e/o il colmo ecceda l'altezza di m 3,50, l'altezza va computata pari ad 1/2 della loro proiezione verticale

DC - DISTANZA DAI CONFINI (m)

Distanza minima tra la proiezione verticale delle pareti di un edificio comunque fuoriterra, (ivi incluse quelle dei locali tecnologici, delle pertinenze e dei seminterrati), misurata perpendicolarmente a questa in orizzontale nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi, pensiline, tettoie, e simili la cui profondità superi la dimensione di 1.20 m.

DEF - DISTANZA TRA EDIFICI FINESTRATI (m)

Distanza minima tra la proiezione verticale delle pareti di più edifici comunque fuoriterra, (ivi incluse quelle dei locali tecnologici, delle pertinenze e dei seminterrati), misurata perpendicolarmente a questa in orizzontale nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi, pensiline, tettoie, e simili la cui profondità superi la dimensione di 1.20 m. Si applica tra edifici con pareti finestrate, anche nel caso in cui uno solo degli edifici fronteggianti sia dotato anche di una sola finestra.

DE - DISTANZA TRA EDIFICI NON FINESTRATI (m)

Distanza minima tra la proiezione verticale delle pareti di più edifici comunque fuoriterra, (ivi incluse quelle dei locali tecnologici, delle pertinenze e dei seminterrati), misurata perpendicolarmente a questa in orizzontale nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi, pensiline, tettoie, e simili la cui profondità superi la dimensione di 1.20 m. Si applica tra edifici con pareti entrambe senza finestra.

PP - PARCHEGGIO PUBBLICO e/o PRIVATO (mq)

Area destinata alla sosta delle auto ed ai relativi spazi di manovra al netto dei viali di accesso se realizzati all'aperto; se al coperto la superficie va computata virtualmente in ragione di 20,0 mq per ciascun posto macchina effettivo.

IP - INDICE DI PIANTUMAZIONE (n° alberi/ha)

Rappresenta il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con essenze arboree tipiche della zona

ART. 05 - Applicazione degli indici urbanistici

L'indice di fabbricabilità territoriale (IT) si applica nei casi ove è richiesto l'intervento urbanistico preventivo ai sensi delle presenti norme.

L'indice di fabbricabilità fondiaria (IF) si applica per l'edificazione sia nei singoli lotti per gli interventi di tipo diretto, sia nel caso di attuazione di strumenti urbanistici preventivi approvati.

ART. 06 - Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso delle singole zone omogenee sono indicate, nelle tavole di Zonizzazione urbanistica, in ciascuna zona di progetto.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

ART. 07 – Prescrizioni e vincoli di natura idrogeologica e geosismica

Le attività edilizie e di trasformazione territoriale previste dal Piano Urbanistico Comunale dovranno essere attuate conformemente agli studi geologici e geosismici di cui allo studio geologico tecnico (relazione e tavole grafiche) che costituisce allegato e parte integrante del presente PUC, nonché nel rispetto del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico redatto dall'Autorità di Bacino dei fiumi Liri, Garigliano e Volturno.

Qualora dovessero sussistere incoerenze tra le previsioni grafiche e normative del presente Piano e gli studi geologici e geosismici sopra richiamati, prevalgono le indicazioni e le prescrizioni di questi ultimi.

Dovranno, in ogni caso, essere rispettate la normativa sismica vigente e tutte le prescrizioni e penalizzazioni sismiche e geologiche contenute nello studio redatto per il presente PUC

ART. 07bis - Prevenzione del rischio sismico ed idrogeologico

Il presente Puc recepisce 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.

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.

Le attività edilizie e di trasformazione territoriale previste dal PUC dovranno essere attuate conformemente alle conclusioni dello Studio geo-sismico redatto ai sensi della L.R. n.9/83 e s.m.i., nonché nel rispetto dei Piani Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI) dell'Autorità di Bacino dei Fiumi Liri-Garigliano e Volturno - approvati con D.P.C.M. del 12.12.06 (GU del 28.05.07, n.122).

Qualora dovessero sussistere incoerenze tra le previsioni grafiche e normative del PUC e gli studi geosismici ed idrogeologici sopra richiamati, prevalgono le indicazioni e le prescrizioni di questi ultimi.

Nelle parti di territorio per le quali la pianificazione dell'Autorità di Bacino prevede una classe di rischio “elevato - R3” o “molto elevato - R4” o classi di rischio/attenzione ad esse assimilate (A3 – A4 – RPa – APa), ancorché classificate come zone territoriali omogenee trasformabili in virtù della loro caratterizzazione urbanistica, è inibita ogni forma di edificazione ex novo, ovvero ogni

intervento comportante un diretto aggravio dei pesi urbanistici.

Le aree libere che conseguentemente alla pianificazione dell'Autorità di Bacino, come innanzi richiamata, sono interessate dalle summenzionate classi di rischio/attenzione possono essere destinate esclusivamente a verde privato, giardini ed orti fino ad eventuale nuova e diversa determinazione della medesima Autorità di Bacino.

Possono comunque essere effettuati gli interventi consentiti dalle Norme di Attuazione dei Piani Stralcio per l'Assetto Idrogeologico relativamente alle diverse tipologie ed intensità di rischio/attenzione.

Dovranno, comunque, essere sempre rispettate la normativa sismica vigente e tutte le eventuali prescrizioni e penalizzazioni sismiche e geologiche contenute nello Studio ex L.R. n.9/83 allegato al Piano Urbanistico Comunale, nonché quelle legate al rischio idrogeologico come contenute e disciplinate nella pianificazione dell'Autorità di Bacino.

Nelle aree di attenzione e approfondimento gli interventi sono subordinati unicamente all'applicazione della normativa vigente in materia, con particolare riguardo al rispetto delle disposizioni contenute nel D.M. 11 marzo 1988 (S.O. G.U. n.127 del 1/06/88), nella Circolare LL.PP. 24/09/88 n. 3483 e successive norme e istruzioni e nel D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001- s.o. n. 239).

La trasformazione o il mutamento di destinazione dei boschi e dei terreni sottoposti a vincolo idrogeologico sono subordinati alla preventiva autorizzazione, ai sensi degli artt. 22 e 23 della L.R. n.13 del 28.02.87 e dell'art.24 della L.R. n. 11 del 07.05.96.

Per tutti i movimenti di terra che saranno effettuati nelle aree sottoposte a detto vincolo, deve essere richiesta l'autorizzazione di cui alla L.R. n. 11/96 artt. 23 e 24.

ART. 08 – Interventi attuativi del Piano

Il PUC come disciplinato per ogni singola zona omogenea negli articoli che seguono, si attua mediante interventi urbanistici preventivi e mediante interventi diretti.

L'intervento urbanistico preventivo mediante la formazione di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di cui all'art.26 della LR 16/2004, è richiesto nelle zone residenziali da recuperare (centro storico, Zone omogenee A2, con Piano di Recupero), per quelle di nuovo impianto: residenziali, turistico-residenziale ~~residenziale~~ **sportive**, produttive industriali, artigianali e commerciali, e per tutte le zone di attrezzature di interesse generale.

In tutte le altre zone il Piano si attua con intervento edilizio diretto.

ART. 09 – Piani Urbanistici di Settore

Sono annoverati tra i Piani Urbanistici di Settore, di cui il Comune ha facoltà di dotarsi:

- Strumento di Intervento per l'Apparato Distributivo commerciale (LR 1/2000);
- Piano del Colore dell'agglomerato urbano (LR 26/2002);
- Piano Illuminotecnico Comunale per la valorizzazione del Centro Storico (LR 12/2002);
- Piano Urbano del Traffico e dei Parcheggi (L 122/1989);
- Piani dei Sottoservizi (PUGGS) di cui alla direttiva del Ministero dei LLPP (GU n° 58 dell'11/03/1999);
- Piani di prevenzione dei rischi derivanti da calamità naturali (LR 16/2004);
- Piani di contenimento dei consumi energetici (LR 16/2004), nonché ogni altro particolare settore oggetto della pianificazione generale.

A livello di intero territorio comunale, sono previsti, ancorché non obbligatori, il Piano del Colore, il Piano dei Parcheggi, il Piano Energetico Comunale; quest'ultimo disciplina, organizza, adatta e ottimizza al Comune di Pratola Serra le norme in materia di risparmio energetico e contenimento dei consumi energetici per usi termici negli edifici.

ART. 10 - Intervento urbanistico preventivo tramite Piani Urbanistici Attuativi – PUA

Nelle zone a intervento urbanistico preventivo la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione dei progetti urbanistici di dettaglio, consistenti in Piani di Recupero e Programmi integrati, Piani di Zona ERP (Edilizia Residenziale Pubblica ex Piani per l'Edilizia Economica e Popolare), Piani di Insediamento Produttivo (PIP), aventi valore e contenuto tecnico di piani particolareggiati e riferiti ad una intera zona individuata nelle tavole del presente PUC o ad una superficie minima di intervento, fissata nelle norme delle varie zone.

I piani urbanistici preventivi devono rispettare le destinazioni funzionali, gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per le rispettive zone.

Detti piani oltre a rispettare le dimensioni imposte dalla normativa devono comprendere tutti i suoli, delimitati da confini di zone omogenee, onde non determinare reliquati.

L'attuazione dei piani esecutivi urbanistici è concessa con i modi ed alle condizioni riportate nel RUEC.

Nei piani urbanistici esecutivi devono essere indicate le destinazioni d'uso e gli indici urbanistici fondiari di ogni singolo lotto, in modo che gli indici territoriali di progetto siano complessivamente contenuti nei valori fissati dalla presente normativa.

In particolare i Piani Urbanistici Attuativi (PUA) dovranno rispettare le specifiche indicazioni contenute nelle leggi, decreti o regolamenti istitutivi nazionali e regionali cui si rimanda, ed in particolare tutti gli elaborati d'indagine richiesti per i Piani attuativi dalla LR 9/1983.

ART. 11 - Intervento edilizio diretto

Il Piano Urbanistico Comunale si attua per intervento edilizio diretto in tutte le zone del territorio comunale ove non è prescritto un intervento urbanistico preventivo, e comunque per tutti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

L'intervento edilizio diretto, in coerenza con le presenti Norme e con le disposizioni del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC), è subordinato nei diversi casi al rilascio del PdC o alla presentazione della Denuncia di Inizio Attività di cui alla Parte I, Titolo II, Capi II e III, del DPR 380/2001 e smi. (Testo Unico per l'Edilizia).

Nelle zone in cui è previsto questo intervento, l'edificazione dei singoli lotti è consentita dietro rilascio del PdC, con le modalità e con gli oneri di cui al DPR 380/2001 e smi, e rispettando gli indici e le destinazioni d'uso previsti nella presente normativa di attuazione.

Il rilascio del PdC è comunque subordinato alla esistenza delle necessarie opere di urbanizzazione primaria o all'impegno formale del richiedente di realizzarle a propria cura e spese, nonché alla cessione gratuita, a scomputo degli oneri connessi al PdC, delle aree di uso pubblico indicate dal Piano eventualmente comprese nel lotto.

ART. 12 - Cambiamento di destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso di tutti i locali dei fabbricati devono essere obbligatoriamente indicate nei progetti di intervento edilizio diretto, con riferimento agli articoli precedenti ed alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) previste per ciascuna zona. Qualsiasi cambiamento di esse, se previsto dalle norme stesse, dovrà essere subordinato al rilascio del PdC, DIA o SCIA, in riferimento alle leggi nazionali e regionali vigenti al momento del rilascio dell'autorizzazione (LR 19/2001, art. 2), sempre che non comporti variazione delle previsioni di piano (maggiore carico urbanistico, incidenza in negativo sulle reti infrastrutturali, sui servizi e sugli standard urbanistici, ecc.).

Sono ammesse deroghe nel caso di interventi che posseggono requisiti di pubblica utilità e/o svolti nell'interesse generale della collettività. In tale ipotesi le procedure sono quelle previste per legge e dalla stessa LR 16/2004.

Resta in ogni caso stabilito quanto dovuto in riferimento alle definizioni di cui alla tabella parametrica regionale per la determinazione degli oneri di urbanizzazione.

ART. 12bis - Gestione sostenibile del suolo e delle acque

Il Puc si è prefissato tra i suoi obiettivi ambientali anche il miglioramento ed il contenimento della

permeabilità del suolo

Per superficie permeabile (Sp) si intende 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.

La superficie di cui al comma 2 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.

Ai fini del computo della Sp le superfici pavimentate con elementi alveolati posati a secco, si considerano permeabili nella misura del 50%.

Le presenti Nta e il Ruc fissano a seconda della tipologia di zona e dell'uso, il rapporto di permeabilità (Rp) minimo o l'incidenza percentuale minima che deve essere attribuita alla Sp nei progetti di sistemazione della porzione scoperta delle Sf. Analogamente, le Nta e il Ruc fissano 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.

La Superficie permeabile Sp, che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque, non dovrà essere inferiore al 60% della Superficie territoriale St o fondiaria Sf.

Tali indici non si applicano agli interventi di manutenzione qualitativa, ad eccezione della ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione.

Nell'ambito dei centri storici e delle aree edificate, nel caso di demolizione e ricostruzione di interi immobili è necessario assicurare una Sp pari al 20% del lotto. Nel caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati che occupano già tutto il sedime del lotto, oppure dovendo realizzare, per soddisfare gli standard di legge, autorimesse interrate, possono essere utilizzate soluzioni alternative per il soddisfacimento degli standard qualitativi di che trattasi quali la raccolta e la canalizzazione nel sottosuolo delle acque di prima pioggia raccolte dal tetto, terrazze e lastrici solari.

Il prescritto Rp potrà essere motivatamente ridotto, sulla base di una specifica analisi e di una corretta progettazione del suolo che tenga conto degli specifici aspetti geologici - idrogeologici e botanico - vegetazionali, nonché dell'utilizzo di soluzioni alternative riferite alle migliori tecnologie disponibili

ART. 12 ter- La tutela delle risorse idriche

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.

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.

Ai fini della tutela delle risorse idriche, in tutte le aree soggette ad interventi edilizi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione, nonché di ampliamento e nuova costruzione, sarà necessario provvedere al convogliamento razionale delle acque meteoriche nella rete fognaria bianca onde evitare di aggravare la già precaria situazione delle acque sotterranee, nonché evitare i rischi di erosione dei terreni superficiali e del sottosuolo;

In tutti gli interventi pubblici e privati di adeguamento e realizzazione di nuove tratte fognarie andrà prevista la realizzazione di collettori separati per acque bianche e nere.

Al fine di ridurre la captazione di acque nel sistema fognario andranno rispettate le prescrizioni circa gli indici di permeabilità fondiaria di cui all'art. 12bis. Sarà cura dell'UTC verificare la corretta applicazione dei parametri sia in fase di progetto che in fase di esecuzione degli interventi edilizi. In ogni caso la Superficie permeabile S_p , che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque, secondo le prescrizioni dei PUC e degli strumenti urbanistici attuativi non dovrà essere inferiore al 60% della Superficie territoriale S_t o fondiaria S_f .

Nella fase di redazione dei Piani Attuativi, qualora si intende porre in attuazione previsioni di urbanizzazione di nuove aree, ovvero previsioni di trasformazione urbana tali da determinare significativi incrementi di carico idraulico sulle reti artificiali e naturali di smaltimento delle acque bianche e nere e/o sugli impianti di depurazione, è necessario produrre adeguata documentazione comprovante la sostenibilità delle previsioni insediative riguardo alla capacità in essere o prevista delle infrastrutture e impianti a cui saranno condotti i reflui di tali insediamenti.

Qualora la sostenibilità di determinate previsioni urbanistiche sia condizionata alla preventiva realizzazione o potenziamento di determinate infrastrutture (reti fognarie), tali condizioni di subordinazione temporale devono essere esplicitate nelle norme tecniche dei Piani Attuativi.

ART. 12quater - Mitigazioni paesaggistiche e ambientali

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.

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.

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

CAPO II - OPERE DI URBANIZZAZIONE E UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

ART. 13 - Opere di urbanizzazione e standards

Sono opere di urbanizzazione primaria:

le strade, la fognatura, la rete idrica e quella di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, la pubblica illuminazione, gli spazi di sosta e parcheggio pubblico ed il verde pubblico primario.

Sono opere di urbanizzazione secondaria: a) opere per la pubblica istruzione, attrezzature di interesse comune (attrezzature pubbliche culturali, sociali, religiose, ecc.), il verde attrezzato a parco, gioco e sport; b) opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi (collettori fognari e condotte di adduzione idrica, linee elettriche, gas, ecc.). Il progetto del PUC definisce le superfici da destinare a standards urbanistici, come previsti dal DM 1444/1968, dimensionandole in misura accedente quella minima di legge.

Il DM 1444/1968 stabilisce che per gli insediamenti residenziali, la dotazione minima, inderogabile, di mq 18 per abitante per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

Qualora le aree di cui al presente articolo devono essere acquisite da parte del Comune, nel caso in cui si rilevi l'inopportunità e la non convenienza per l'Amministrazione Comunale di acquisire tali aree o per la loro esigua dimensione o perché non rispondenti a requisiti di funzionalità e di economicità nella futura manutenzione, con costi non commisurati al reale godimento del bene da parte dei cittadini, in tal caso è possibile e conveniente optare per la monetizzazione delle aree, i cui proventi dovranno essere destinati ad una pianificazione urbanistica che individui soluzioni più idonee per la valorizzazione del sistema.

Sarà necessario, per l'applicazione di tale procedura di monetizzazione, ricorrere ad apposita Delibera che definisca le regole a cui attenersi ed i relativi parametri di costo da applicare per il corrispettivo.

E' necessario, comunque, precisare che la monetizzazione non è automatica ma una facoltà dell'Amministrazione e che la stessa non può ledere il rispetto dei minimi inderogabili di cui al DM 1444/1968.

Il ricorso alla monetizzazione si attua esclusivamente nelle aree da destinare a standard pubblici nelle zone C.

ART. 14 - Utilizzazione degli indici e composizione del lotto

L'utilizzazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale, corrispondenti ad una determinata superficie fondiaria e territoriale, esclude una richiesta successiva di altro PdC su dette superfici, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. Tali superfici residue destinate a standard devono essere vincolate in tal senso trascrivendo il vincolo nei modi e forme di legge.

L'area di intervento può essere costituita anche da più proprietà finitime, nel qual caso il rilascio del PdC sarà subordinato alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trascrivere alla conservatoria immobiliare.

ART. 15 – Modalità di lettura dei grafici di progetto

Ai fini della esatta interpretazione delle indicazioni e prescrizioni dei grafici di progetto, si devono considerare quali effettivi i confini delle zone omogenee e delle aree di attrezzatura pubblica riportati nella zonizzazione (Tavole P01, P021, P022, P023, P024), anche se per motivi di leggibilità della rappresentazione, detti confini sono indicati con tratti di spessore maggiorato ed eventualmente tra loro sfalsati.

I confini devono essere riconosciuti quali coincidenti con quelli delle zone al cui interno ricadono e/o delle infrastrutture che li delimitano, e/o dei lotti di proprietà privata in essi ricadenti.

TITOLO III - SPAZI DI USO PUBBLICO E FASCE DI RISPETTO

CAPO I - SPAZI DI USO E DI INTERESSE PUBBLICO

ART. 16 - Spazi destinati alla viabilità

Gli spazi destinati alla viabilità comprendono le strade e i nodi stradali.

La rappresentazione nelle tavole di progetto di Piano delle sezioni e delle tipologie stradali, è operata con la finalità di evidenziare la struttura del sistema dell'accessibilità locale, e, conseguentemente, prescinde da localizzate situazioni e/o condizionamenti urbanistici.

Il Piano quindi non prescrive ampliamenti stradali lungo tracciati segnati da edilizia continua sui fronti, e non definisce in maniera definitiva il percorso degli assi viari di nuovo impianto.

L'indicazione grafica degli spazi della viabilità ha, quindi, valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera.

Per il medesimo motivo la zonizzazione del Piano individua i confini delle diverse zone omogenee indipendentemente dalla eventuale presenza ed occupazione del tracciato stradale, ed è all'intera area ricadente all'interno dei detti confini di zona che va applicata la relativa normativa di attuazione.

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

- a) strade principali: con funzione di distribuzione del traffico delle strade intercomunali e di raccolta di quello delle strade urbane; sono accessibili attraverso immissioni da strade secondarie rurali e dalle strade urbane; sono da considerarsi extra urbane nelle sole tratte di attraversamento delle zone omogenee agricole: in dette tratte sono classificate del tipo D ai sensi del DM 1404/1968 ai fini del rispetto stradale (anche nel caso in cui una zona omogenea agricola dovesse lambire la strada lungo un solo lato);
- b) strade urbane: con funzione di collegamento interno tra la viabilità principale e di servizio diretto all'insediamento; sono classificate quali urbane principali ai sensi della LR 14/1982 ai fini dell'arretramento stradale; sono accessibili anche dai lotti con obbligo di precedenza;
- c) pista pedonale e ciclabile, percorso naturalistico percorribile esclusivamente da persone e mezzi a trazione non a motore.

Nella zona agricola la distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale della viabilità podereale non dovrà essere inferiore a m 5,00; nelle stesse zone agricole, per le strade comunali classificate di interesse locale, ~~con apposita delibera comunale~~, tale distanza sarà di m ~~10,00~~ 20,00.

Le caratteristiche progettuali delle strade devono essere orientativamente non inferiori rispettivamente a:

- a) strade principali: due corsie carrabili di m 4.50; banchine laterali o marciapiedi pedonali di m 1,50;
- b) strade urbane: due corsie carrabili di m 3.00; marciapiedi pedonali di m 1.50;
- d) pista pedonale e ciclabile: sezione variabile.

Sia le sezioni carrabili che quelle pedonali possono essere derogate in ragione dei condizionamenti locali di attraversamento.

ART. 17 - Spazi di manovra e sosta

Oltre agli spazi per parcheggio pubblico indicati quali opere di urbanizzazione primaria dal piano, vanno previsti, quali annessi alla viabilità pubblica, gli spazi necessari per la sosta, la manovra e l'accesso degli autoveicoli, secondo le indicazioni di cui al RUEC

E' obbligatoria nei parcheggi pubblici la previsione di posti auto dedicati ai diversamente abili nella misura prevista dalla normativa vigente, DPR 503/1996.

CAPO II - DISTANZE E FASCE DI RISPETTO

ART. 17bis - Prevalenza delle disposizioni di tutela e dei vincoli

L'effettivo utilizzo delle aree destinate dal PUC ai diversi tipi di intervento è sempre subordinato alla stretta osservanza delle disposizioni di seguito elencate:

- le disposizioni di cui al D.Lgs. 22.01.2004, n.42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e dei vincoli apposti ai sensi del medesimo Codice (o della disciplina previgente in materia);
- le disposizioni contenute all'art.94 del D.Lgs. 03.04.2006, n.152, circa le aree di salvaguardia delle risorse idriche, e di quelle che riguardano la tutela dei corsi d'acqua;
- le leggi e regolamenti vigenti in materia di prevenzione del rischio sismico e idrogeologico, nonché la relativa pianificazione sovraordinata;
- per tutte le opere pubbliche, le disposizioni di cui agli artt. 25 (Verifica preventiva dell'interesse archeologico) del D.Lgs. 18.04.2016, n.50.

Per tutto quanto non esplicitamente riportato nella tavola A03 – “Vincoli e Zone di Rispetto” si rimanda ai dispositivi di legge nazionale e regionali in materia vigenti.

ART. 18 - Distanze e distacchi stradali

Le strade esistenti ricadenti nel territorio comunale, non specificatamente indicate nelle tavole di piano, sono classificate e regolate secondo le disposizioni dei DDMM 1404/1968 e 1444/1968, della LR 14/1982 e del Codice della strada.

Nelle zone urbane in cui sono previste opere singole di sostituzione edilizia e costruzioni di nuovi fabbricati, le distanze tra fabbricati e confini di proprietà privata, tra fabbricati e fabbricati anche se posti su diverse proprietà e siano interposte strade, vanno computate seguendo i criteri esposti nel RUEC.

Per tutte le aree ricadenti nel territorio comunale, esterne al perimetro delle zone residenziali, produttive e di interesse collettivo, le distanze da assumere nelle nuove edificazioni dai cigli delle strade, esistenti e previste sono fissate secondo le norme previste dagli artt. 4 e 5 del DM 1404/1968.

Nel rispetto della LR 14/1982 Titolo II art. 1.7, nelle aree di espansione la distanza fra gli edifici ed il ciglio delle strade principali non deve essere inferiore a m 10.00; in particolari situazioni orografiche e di impianto urbanistico questa può essere ridotta a m 6.00, per le restanti strade vale la norma di cui all'art.9 DM 1444/1968, che qui si intende riportata integralmente.

Nel caso in cui i lotti edificatori siano posti a confine di aree destinate ad ospitare funzioni di uso pubblico, i distacchi dai confini e dai fabbricati vanno computati in base alle norme specifiche delle singole zone.

Al riguardo si precisa che il limite di zona, per attrezzature di uso pubblico equivale a confine, indipendentemente dall'effettiva realizzazione dell'opera.

ART. 19 - Fasce di rispetto e vincoli

A) DALLE STRADE

per le fasce di arretramento stradale si rinvia all'applicazione del DPR 495/1992 e smi, nonché al DM 1404/1968, artt. 3 e 4.

In particolare si prevedono fasce di rispetto di:

- metri 60 dall'Autostrada A16 Napoli-Bari;
- metri 30 dalla Strada Statale n° 7 Appia;
- metri 10 dalle strade fuori dai centri abitati;
- metri 5 dalle strade comunali entro i centri abitati.

Nelle fasce di rispetto stradale è vietata ogni nuova costruzione o l'ampliamento di quelle esistenti. Fanno eccezione le cabine elettriche e altri modesti manufatti simili, costruzioni di natura tecnica ed indispensabili alla collettività.

È consentito, inoltre, a titolo temporaneo e mediante apposita convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli, che non potranno essere collocati ad una distanza reciproca minore di m. 300, nel pieno rispetto della relativa normativa.

Per le costruzioni esistenti sono consentite esclusivamente operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

I soli edifici rurali possono essere ampliati con incremento volumetrico del 10%, ai soli fini agricoli, ma gli ampliamenti dovranno realizzarsi sul lato opposto della infrastruttura da salvaguardare.

Per la regolamentazione delle distanze a protezione della rete viaria all'interno ed all'esterno dell'insediamento si rinvia comunque all'Art.114 del RUEC (e relativo allegato) costituente parte integrante del presente PUC.

B) DAL FIUME SABATO E DAI TORRENTI

B1) nel rispetto del DLgs 42/2004 Codice dei Beni Culturali, e smi è fatto obbligo l'osservanza del vincolo autorizzativo nella fascia di rispetto di m 150 dal limite del demanio;

B2) nel rispetto della LR 14/1982, Titolo II, art. 1.7, è vietata ogni nuova costruzione o l'ampliamento di quelle esistenti, oltre che le relative opere di urbanizzazione lungo:

B2.a) il fiume Sabato e il Vallone Grande per una fascia di profondità del limite del demanio di m.50.

B2.b) il Torrente Marotta e gli altri torrenti a scarsa portata, per una fascia di profondità del limite del demanio di m.10;

Al fine della corretta applicazione delle presenti norme si precisa che tali distanze prescrittive vanno misurate sulle particelle catastali interessate, non essendo possibile individuare, sulla cartografia aerofotogrammetria, l'esatta delimitazione tra quelle demaniali e quelle di proprietà privata. Pertanto la delimitazione riportata nelle tavole grafiche aerofotogrammetriche è da considerarsi puramente indicativa.

In tale fascia possono essere consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, parchi pubblici, la coltivazione agricola e la sistemazione a verde, nel rispetto della conservazione dello stato della natura.

Ai sensi della LR 14/1982 per gli edifici ad uso residenziale e non, esistenti nelle fasce di rispetto di cui sopra, sono consentiti interventi con aumenti di volume non superiore al 10% di quello preesistente, per sistemazioni igieniche e tecniche, da realizzarsi sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.

C) DALLE LINEE ELETTRICHE

La problematica della compatibilità tra linee elettriche aeree esterne (anche dette elettrodotti) e le attività antropiche e insediative è disciplinata dai seguenti riferimenti legislativi:

- Decreto interministeriale n. 449 del 21/3/1988 - Approvazione nelle norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree esterne. (GU 5 aprile 1988, n. 79)

- Legge 36/2001 - Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici. (GU 7 marzo 2001, n.55);

- Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003 - Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz. (GU 28 agosto 2003, n.199);

- Decreto 29/5/2008 - Approvazione delle procedure di misura e valutazione dell'induzione magnetica. (GU 2 luglio 2008, n.153).

Tutta la normativa vigente deriva dalla Legge 36/2001 e con la pubblicazione del D. M. del 29/05/08 il quadro normativo relativo alle fasce di rispetto per gli elettrodotti è stato definitivamente perfezionato.

Pertanto, la prassi per l'iter di determinazione delle fasce prevede quanto segue.

In prima istanza, i Gestori delle linee elettriche devono provvedere al calcolo delle Distanze di Prima Approssimazione (DPA) secondo le modalità previste dal DM del 29/05/2008 ed a comunicare i dati per il calcolo e l'ampiezza delle DPA di tutte le linee gestite al Comune di Pratola Serra, che adeguerà

di conseguenza il PUC.

In attesa che questo flusso di dati vada a regime, in relazione a particolari esigenze, compresa la redazione del PUC, il Comune di Pratola Serra potrà richiedere ai gestori le DPA delle linee elettriche, di volta in volta coinvolte in singoli progetti e/o istanze di permessi a costruire.

Nei singoli casi specifici, in cui si verifichi che un fabbricato in progetto venga a trovarsi ad una distanza da una linea elettrica inferiore alla DPA, il Comune di Pratola Serra deve chiedere al gestore di eseguire il calcolo esatto della fascia di rispetto lungo le sezioni della linea interessate, al fine di consentire una corretta valutazione della pratica.

Il DM 29/05/2008 prevede che la metodologia di calcolo venga applicata a tutti gli elettrodotti esistenti o in progetto, con linee interrate o aeree, ad esclusione delle seguenti tipologie:

- a) linee esercite a frequenze diverse da 50 Hz
- b) linee di classe zero come da DM 449/1988 (quali linee telefoniche, di segnalazione o comando a distanza)
- c) linee di prima classe come da DM 449/1988 (quali linee con tensione nominale inferiore a 1 kV e linee in cavo per illuminazione pubblica con tensione nominale inferiore a 5 kV)
- d) linee in media tensione (20 kV) in cavo cordato ad elica.

In linea di principio, in base ai parametri convenzionali risultano le seguenti DPA:

- Linea elettrica aerea esterna, tensione 380 kV, semplice terna, DPA = 51 m
- Linea elettrica aerea esterna, tensione 380 kV, doppia terna, DPA = 77 m
- Linea elettrica aerea esterna, tensione 220 kV, semplice terna, DPA = 28 m
- Linea elettrica aerea esterna, tensione 220 kV, doppia terna, DPA = 35 m
- Linea elettrica aerea esterna, tensione 132 kV, semplice terna, DPA = 32 m
- Linea elettrica aerea esterna, tensione 132 kV, doppia terna, DPA = 22 m

D) DAI CIMITERI

La fascia di rispetto cimiteriale, assoggetta le aree in essa comprese all'assoluta inedificabilità di nuove costruzioni di qualsiasi genere. È tuttavia consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti e la ristrutturazione edilizia con modifica di destinazione d'uso, eliminando quella residenziale in maniera inderogabile.

A seguito di specifica richiesta dell'Amministrazione comunale, ai sensi del RD 1265/1934 e della legge 166/2002, l'Azienda sanitaria locale (Asl) competente ha concesso la riduzione delle fasce di rispetto dei cimiteri del capoluogo e della frazione S. Michele a 50 m e a 100 m per il cimitero della frazione Serra.

E) DAL METANODOTTO

nelle aree ricadenti nella fascia di rispetto del metanodotto esistente e/o di progetto, non sono ammesse inderogabilmente nuove costruzioni.

L'inedificabilità all'interno del perimetro delle fasce di rispetto o di servitù e l'arretramento dei corpi di fabbrica dai relativi confini non modifica la destinazione di zona dalle aree in esse comprese, nei cui confronti sono applicabili gli indici urbanistici che regolamentano la zona stessa.

In tutte le fasce di rispetto o di servitù sono ammesse destinazioni a coltivazioni agricole, o a sistemazioni a verde, percorsi pedonali e carrabili, parcheggi ed opere di urbanizzazione, nonché sistemazioni temporanee in caso di calamità naturali.

Nelle aree e per gli edifici assoggettati al vincolo paesistico e storico-artistico, ogni intervento va sottoposto a preventiva approvazione del competente organo di tutela.

In tutte le zone omogenee assoggettate ai vincoli indicati nella apposita tavola grafica di PUC, ogni intervento va sottoposto a preventiva approvazione dei competenti organi di tutela.

In particolare si segnala la necessità del rigoroso rispetto delle norme dei Piani Stralcio dell'Autorità di Bacino dei fiumi Liri, Garigliano e Volturno.

In fase di progettazione esecutiva si dovrà fare particolare attenzione alle caratteristiche geologiche e stratigrafiche del sottosuolo con particolare attenzione alle zone di nuova espansione con apposite indagini integrative di quelle idro-sismo-geologiche che corredano il Piano.

TITOLO IV - ZONIZZAZIONE

CAPO I - ZONE OMOGENEE

(da considerarsi parte integrante ed inscindibile delle tavole grafiche P01, P02.1, P02.2, P02.3, P02.4)

ART. 20 -Disciplina d'uso del territorio comunale

La disciplina d'uso di tutte le aree del Comune è definita nelle tavole dell'intero territorio 1/5.000.

I parametri urbanistici ed edilizi di ciascuna zona territoriale omogenea sono stabiliti nei successivi articoli.

Le varie forme di ricettività urbane o agricole (affittacamere, ostelli, case vacanza bed&breakfast ovvero agriturismo, country house, ecc.) sono regolate dalle rispettive normative di riferimento.

Le classificazioni del territorio comunale sono articolate per zone secondo la seguente identificazione:

ZONE A DI INTERESSE STORICO-CULTURALE

A 1 EDIFICI E/O COMPLESSI ISOLATI DI VALORE STORICO – ARTISTICO

riguarda tutti quegli edifici e complessi isolati di particolare interesse storico artistico, ambientale e architettonico (chiese, conventi, palazzi nobiliari, ecc.);

A 2 CENTRO STORICO – INTERVENTI DI RECUPERO TRAMITE PUA (*ex lege* 457/1978, LR 16/2004 e smi)

comprende gli agglomerati edilizi ed urbani aventi caratteristiche di particolare interesse storico, ambientale e architettonico, in tali aree gli interventi sono da attuarsi tramite Piano di Recupero ex lege 457/1978, LR 16/2004 e smi.

ZONE B DI RECENTE URBANIZZAZIONE

B 1 ZONE DI RECENTE URBANIZZAZIONE – EDILIZIA REALIZZATA CON INTERVENTI DIRETTI

che comprendono le parti edificate, di media densità edilizia, con l'esclusione di quelle rientranti nelle precedenti zone A1 ed A2;

B 2 ZONE DI RECENTE URBANIZZAZIONE – EDILIZIA REALIZZATA CON INTERVENTI DI LOTTIZZAZIONE

che comprendono le parti edificate realizzate negli ultimi anni tramite intervento preventivo, comprendente sia residenze sia attrezzature/standards, con esclusione di quelle rientranti nelle precedenti zone A1, A2 e B1;

B 2-L ZONE DI RECENTE URBANIZZAZIONE – EDILIZIA IN CORSO DI REALIZZAZIONE CON INTERVENTI DI LOTTIZZAZIONE

che comprendono le parti edificate in corso di realizzazione tramite intervento preventivo, comprendente sia residenze sia attrezzature/standards, con esclusione di quelle rientranti nelle precedenti zone A1, A2 e B1;

ZONE C ESPANSIONE RESIDENZIALE

C ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALI DI PROGETTO

~~**C-PEEP ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALI DI PROGETTO EX LEGE 167/1962 DI INIZIATIVA PUBBLICA**~~

ZONE D INDUSTRIALI

ASI ZONE INDUSTRIALI ESISTENTI ASI

che comprende le industrie esistenti all'interno del comprensorio ASI, gli standards, il verde di rispetto infrastrutturale;

D1e – Zona industriale ASI ZONE PRODUTTIVE/COMMERCIALI ESISTENTI

D1e comprende anche le aree del PIP approvato ai sensi dell'art. 24, comma 1, della Legge 47/1985 con Decreto dell'Assessore Regionale all'Urbanistica n° 447 del 24.10.2005, lungo la SS 7 Appia, la

cui urbanizzazione primaria e secondaria prevista nel progetto approvato è in corso di realizzazione e completamento;

D2p ZONE PRODUTTIVE/COMMERCIALI DI PROGETTO

~~**D3c** ZONE DI ATTIVITA' INDUSTRIALI / ARTIGIANALI / COMMERCIALI
ESISTENTI ISOLATE~~

ZONE E AGRICOLE

~~**E1** ZONE AGRICOLE~~

~~che comprende le aree ad esclusivo utilizzo agricolo del suolo (seminativo irriguo, frutteti, vigneti, oliveti, serre, ecc.);~~

~~**E2** ZONE AGRICOLE DI PREGIO~~

~~che comprende le aree agricole di pregio con annessi ed attrezzature tesi alla valorizzazione dei prodotti tipici (agriturismo, cantine sociali, sala di degustazione di prodotti agricoli, ecc.);~~

~~**E3** ZONE A TUTELA BOSCHIVA~~

~~che comprende le aree esistenti di bosco, di pascolo ed incolte, e tutte quelle non utilizzate e/o inutilizzabili ai fini agricoli;~~

~~**E4** ZONE AGRICOLE FATTORIE SOCIALI DIDATTICHE~~

~~**E4c** ZONE AGRICOLE FATTORIE SOCIALI DIDATTICHE ESISTENTI~~

Zone agricole di preminente valore paesaggistico.

Zone agricole di valore strategico legate alle produzioni tipiche di qualità.

Zone agricole periurbane.

Zone agricole ordinarie. Le rimanenti parti del territorio rurale e aperto.

ZONE F AREE DI INTERESSE GENERALE

che comprendono le parti del territorio destinate ai servizi d'uso pubblico e/o ad impianti pubblici e/o privati di interesse generale ed urbano (sia nel centro che nelle frazioni).

~~**Fp1** Polo Fieristico~~

Fp1 Archeologia Industriale (ex Cartiera)

~~**Fp2** Archeologia Industriale (ex Cartiera)~~

Fp2 Parco Archeologico

~~**Fp3** Auditorium~~

~~**Fp4** Parco Archeologico~~

~~**Fp5** Parco Fluviale~~

ZONE H TURISTICO-RICETTIVE E SPORTIVE

He ZONE RICETTIVE ESISTENTI

~~**He1** che comprende alberghi, pensioni, ristoranti, ecc. esistenti;~~

~~**Ht ric.p** ZONE DI INSEDIAMENTI TURISTICO SPORTIVI DI PROGETTO (Ht~~

~~res.p1 Ht res.p2 Ht res.p3 Ht res.p4 Ht res.p5 Ht res.p6) ai sensi della LR 14/1982~~

~~Titolo II punto 1.9;~~

~~che comprende insediamenti turistico di progetto;~~

Htp ZONE TURISTICO SPORTIVE DI PROGETTO

STANDARD ESISTENTI E DI PROGETTO

ESISTENTI

Co	Aree per attrezzature di interesse comune (culturali, pubblici servizi, sociali, amministrative, ecc.);
R	Aree per attrezzature di interesse comune (religiose);
Sa	Aree per attrezzature di interesse comune (assistenziali e sanitarie);
Cim	Aree cimiteriali;
I	Aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo);
P	Aree per parcheggi;
Sp	Aree per spazi pubblici attrezzati (gioco e sport);
V	Aree per spazi pubblici attrezzati (parco e verde attrezzato).

DI PROGETTO

Co - Sa	Aree per attrezzature di interesse comune (culturali, pubblici servizi, sociali, amministrative e sanitarie);
R	Aree per attrezzature di interesse comune (religiose);
I	Aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo);
P	Aree per parcheggi;
Sp	Aree per spazi pubblici attrezzati (gioco e sport);
V	Aree per spazi pubblici attrezzati (parco e verde attrezzato).

CAPO II - ZONE RESIDENZIALI

ART. 21 – Zone prevalentemente residenziali

In tali aree sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenza, commercio, artigianato solo se non classificato insalubre dall'art.216 del TULLSS, pubblici esercizi, uffici e servizi pubblici e privati, studi professionali e di rappresentanza, locali per associazioni politiche, sindacali, culturali, assistenziali e religiose, servizi di carattere locale, attività culturali e ricreative, e tutte le attività necessarie e complementari alla residenza.

Le zone residenziali **di cui al presente articolo** sono destinate prevalentemente a funzioni abitative. Sono esclusi: depositi, magazzini di merce all'ingrosso, industrie, laboratori per l'artigianato se insalubri (art.216 del TULLSS), stalle, porcilaie, scuderie, pollai e ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Sono ammesse officine di riparazione per autoveicoli purché non insalubri (art.216 del TULLSS).

Nelle norme che seguono, ove non vengono riportate specifiche ed esplicite indicazioni integrative, la tipologia degli interventi ammessi zona per zona (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica), è definita ai sensi del DPR 380/2001.

Ai sensi della Circolare Min. Infrastrutture e Trasporti n.4174 del 07/08/2003, recante chiarimenti interpretativi riguardo al DPR 380/2001 e smi, per gli edifici esistenti è consentita la ristrutturazione edilizia, comprensiva della demolizione e ricostruzione, conservando la volumetria esistente opportunamente documentata ancorché con contestuale incremento della superficie utile.

Si aggiunge a tali definizioni quella della "sostituzione edilizia", intesa come insieme sistematico di opere che portano alla creazione di un organismo edilizio parzialmente o totalmente difforme dall'originario, mediante demolizione e ricostruzione, a parità di volumetria, ma con possibilità della modifica della sagoma planovolumetrica e dell'area di sedime.

In tutte le zone residenziali è concessa per gli edifici da demolire ai fini della creazione di nuove strade o per determinare allargamenti e allineamenti stradali (solo e soltanto quando è comprovata la sussistenza della pubblica utilità), la ricostruzione con incremento volumetrico del 20% del preesistente relativo alla parte di edificio demolito, con possibilità di deroghe relativamente al rapporto di copertura ed alle altezze vigenti in zona.

Nel caso del ricorso a piani esecutivi urbanistici, la volumetria consentita dagli indici di fabbricabilità deve intendersi riferita alle sole volumetrie residenziali ed esercizi di vicinato e terziario, con esclusione di quelle relative alle attrezzature pubbliche.

I parcheggi pertinenziali inerenti le costruzioni vanno previsti secondo la normativa vigente in materia.

Nelle zone residenziali ricadono aree individuate quali di verde privato: per tali aree è prescritta la conservazione delle superfici destinate a giardino e la conservazione e la cura della vegetazione ornamentale.

ART. 22 – Zone A1 - Edifici e/o complessi isolati di valore storico artistico

Il territorio comunale di Pratola Serra è caratterizzato dalla presenza di chiese ed edifici di particolare interesse storico-ambientale, per i quali è prevista la conservazione e la tutela.

Per tali edifici storico-artistici è in ogni caso imposto il restauro conservativo.

Gli edifici potranno essere oggetto di interventi attuativi diretti, con possibilità di modificazione di destinazione d'uso ed incremento di superficie utile nei casi nei quali si manifesti l'opportunità di interventi unitari volti al risanamento conservativo, per garantire la riqualificazione e la funzionalità degli edifici, alla riutilizzazione sociale delle strutture.

Nel pieno rispetto dei caratteri storico-artistici ecc., in tali zone sono ammessi adeguamenti normativi, funzionali, tecnologici, impiantistici, antisismici delle strutture già esistenti coperte o scoperte e la nuova realizzazione di strutture al fine di adeguare quelle esistenti alle attuali normative vigenti in materia.

Al fine di incentivare il recupero e il riutilizzo degli edifici degradati o abbandonati, è consentito l'eventuale cambio della destinazione d'uso originaria, purché compatibili con la ZTO di appartenenza.

È d'obbligo il rispetto delle caratteristiche costruttive o di decoro tipiche dell'ambito urbano di appartenenza.

Per gli immobili in questione, saranno consentite esclusivamente, in via transitoria, interventi di manutenzione ordinaria e restauro conservativo degli immobili, previo nulla osta della competente Soprintendenza.

Dovranno essere sottoposti al parere della Soprintendenza per i Beni archeologici di Salerno Avellino Benevento e Caserta tutti gli interventi riguardanti la ristrutturazione, il restauro e l'adeguamento funzionale di immobili di interesse storico architettonico e artistico ricadenti nel centro storico.

ART. 23 - Zone A2 - Centro Storico interventi di recupero tramite Piani di Recupero (ex lege 457/1978)

Il territorio comunale di Pratola Serra è caratterizzato dalla presenza di due nuclei antichi di particolare interesse storico-ambientale, individuati per la conservazione e la tutela.

Esse sono costituite dal tessuto storico lungo gli assi viari di Corso Vittorio Emanuele, via Roma e via Garibaldi. Ed inoltre tutto il tessuto medioevale del borgo di Serra che storicamente si è sviluppato intorno al castello e alle due antiche strade che diramano da Piazza Tiglio.

Le zone individuate quali nuclei originari dell'abitato, da salvaguardare nella loro tessitura insediativa, saranno oggetto di interventi di recupero da attuarsi tramite PUA (Piani di Recupero ex lege 457/1978 e smi).

Tali piani (che potranno anche essere proposti da privati) saranno individuati in fase di gestione del PUC.

Per gli immobili compresi in tali aree (sino alla approvazione dei relativi progetti ed all'interno delle rispettive aree), saranno consentiti esclusivamente, in via transitoria, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro conservativo.

Le zone, caratterizzate dalle puntuali emergenze di natura architettonica, e della area archeologica, sono deputate ad assumere il ruolo ed il valore di poli culturali di elevato livello, mediante uno specifico intervento di restauro, e la creazione di un Parco Archeologico.

Per il Parco Archeologico è prevista la possibilità di utilizzazione, anche di iniziativa privata e/o mista dei manufatti archeologici (previa verifica della compatibilità dell'uso con i valori storico-artistici da tutelare, con la sicurezza richiesta per i luoghi e i locali di pubblico spettacolo, nonché con la sicurezza strutturale ed impiantistica), per manifestazioni ed eventi a carattere scientifico e

culturale, nonché per congressi, spettacoli, mostre, ecc..

ART. 24 - Zone B1 - di recente urbanizzazione – edilizia realizzata con interventi diretti

Le zone, di recente edificazione con caratteri insediativi di tipo intensivo, comprendono le parti edificate, di media densità edilizia, con l'esclusione di quelle rientranti nelle precedenti zone A1 ed A2, e costituiscono la gran parte del nucleo residenziale abitato di Pratola Centro, di Serra e tutto il tessuto edificato sviluppatosi negli anni lungo la strada della frazione di San Michele.

In tali zone sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia con possibilità di incremento delle superfici utili, all'interno dei volumi esistenti, o anche sostituzioni edilizie a parità di volume;
- interventi localizzati di integrazione ed adeguamento strutturale ed impiantistico ed igienico-funzionale, nella misura massima del 20% del volume complessivo lordo esistente.

Gli interventi saranno di tipo diretto mediante PdC, DIA o SCIA.

E' vietata la destinazione residenziale ai piani terra, allorquando le unità residenziali sono prospicienti la pubblica strada.

Al fine di incentivare il recupero e il riutilizzo degli edifici degradati o abbandonati, è consentito il cambio della destinazione d'uso originaria dei locali situati ai piani terra, compresi i vani aventi accesso da cortili interni e androni, in destinazione a garage, commerciale o terziaria in genere (funzioni sociali, espositive, ricreative, ecc.) **solo se le attività da insediare risultano non insalubri ai sensi dell'art.216 del TULLSS.**

Sono ammessi altresì interventi di completamento urbano per la realizzazione di volumetrie residenziali e non residenziali, quali botteghe artigiane, negozi, depositi, uffici e studi professionali, autorimesse (queste ultime quando effettivamente non realizzabili nel sottosuolo), singole e/o annesse alle adiacenti unità residenziali, **solo se le citate attività risultano non insalubri ai sensi dell'art.216 del TULLSS** e nel rispetto degli indici di seguito riportati:

IF ~~1.8~~ $1 \text{ m}^3/\text{m}^2$ (di cui ~~1.0~~ $0.75 \text{ m}^3/\text{m}^2$ il 75% per interventi di edilizia residenziale e il restante 25% ~~0.8~~ $0.25 \text{ m}^3/\text{m}^2$ per interventi di edilizia non residenziale)

RC	$0.40 \text{ m}^2/\text{m}^2$
H	11.50 m (misurata dal piano di campagna)
NP	Piano terra o rialzato + 2
DC	5.00 m
DE	$D = H$, in assoluto minimo 5.00 m (tra due edifici di altezza diversa viene considerata l'altezza maggiore, anche se uno dei due sia preesistente)
DEF	$D = H$, in assoluto minimo 10.00 m (tra due edifici di altezza diversa viene considerata l'altezza maggiore, anche se uno dei due sia preesistente)
D.Strade	per le distanze dalle strade si applicano le norme previste dal vigente Codice della Strada e dal DM 1404/1968, così come riportate nella tavole della viabilità e delle fasce di rispetto stradali

I suddetti interventi di completamento urbano, nella zona B1 della frazione San Michele (insediamento lineare), si attuano in maniera diretta convenzionata ossia attraverso il rilascio di Pdc convenzionato di cui all'art. 28 bis del Dpr 380/2001 e s.m.i..

Nelle aree ricadenti nel vincolo idrogeologico – rischio frane così come individuate dall'autorità di Bacino Garigliano-Liri-Volturno, è solo consentito l'intervento edilizio di manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 25 - Zone B2 di recente urbanizzazione – edilizia realizzata con interventi di lottizzazione

Le zone comprendono le aree di recente espansione residenziale, lottizzazioni già approvate, già realizzate e/o in fase di realizzazione/completamento, integrate dalle destinazioni d'uso normalmente presenti in connessione a queste, ossia tutte le aree destinate a standard urbanistici.

In tali zone si applicano gli indici e le norme previste nelle convenzioni sottoscritte con il Comune.

Tali zone sono da considerarsi sature ai fini residenziali.

In tali zone sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia con possibilità di incremento delle superfici utili, all'interno dei volumi esistenti, o anche sostituzioni edilizie a parità di volume;
- interventi localizzati di integrazione ed adeguamento strutturale ed impiantistico ed igienico-funzionale, nella misura massima del 20% del volume complessivo lordo esistente.

Gli interventi saranno di tipo diretto mediante PdC, DIA o SCIA.

E' vietata la destinazione residenziale ai piani terra, allorquando le unità residenziali sono prospicienti la pubblica strada.

Sono ammessi altresì modesti interventi di completamento urbano per la realizzazione di volumetrie non residenziali, quali botteghe artigiane, negozi, depositi, uffici, autorimesse (queste ultime quando effettivamente non realizzabili nel sottosuolo), singole e/o annesse alle adiacenti unità residenziali, **solo se non insalubri ai sensi dell'art.216 del TULLSS e** nel rispetto degli indici di seguito riportati:

IF ~~1,8~~ $1 \text{ m}^3/\text{m}^2$ (di cui ~~1,0~~ m^3/m^2 il 75% per interventi di edilizia residenziale e il restante 25% ~~0,8~~ m^3/m^2 per interventi di edilizia non residenziale)

RC	$0.30 \text{ m}^2/\text{m}^2$
H	7.50 m (misurata nel punto medio)
NP	Piano terra o rialzato + primo
DC	5.00 m
DE	D = in assoluto minimo 5.00 m
DEF	D = in assoluto minimo 10.00 m
D.Strade	per le distanze dalle strade si applicano le norme previste dal vigente Codice della Strada e dal DM 1404/1968, così come riportate nella tavole della viabilità e delle fasce di rispetto stradali.

ART. 25bis - Zone B2L di recente urbanizzazione – edilizia in corso di realizzazione con interventi di lottizzazione

La zona comprende le parti edificate in corso di realizzazione tramite intervento preventivo, comprendente sia residenze sia attrezzature/standards, con esclusione di quelle rientranti nelle precedenti zone A1, A2 e B1. In esse si applicano le disposizioni normative dei Pua vigenti.

ART. 26 – Zone C di espansione residenziale da attuarsi tramite PUA

La zona comprende le aree di espansione destinate all'edilizia residenziale, integrate dalle aree per gli standard.

In dette zone il piano si attua mediante interventi urbanistici preventivi di iniziativa privata e/o pubblica.

Il rilascio del PdC e l'edificazione dei singoli lotti sono subordinati all'approvazione preventiva dei piani attuativi PUA, ed alla stipula della relativa convenzione con l'Amministrazione Comunale.

L'indice di fabbricabilità territoriale, esteso alle singole zone nella loro interezza è stabilito in 1,0 mc/mq.

Ai fini della determinazione della partecipazione di ogni PUA alla creazione degli spazi pubblici da

destinare a standards urbanistici, in aggiunta agli spazi di circolazione, la quota di superficie territoriale da cedere gratuitamente all'Amministrazione, e' individuata nella percentuale del 12mq/ab della superficie territoriale, al netto delle superfici da destinare a viabilità principale, ove la superficie minima da destinare ad Aree per Istruzione non può essere inferiore a 4.00 m²/abitante.

I PUA dovranno essere redatti nel rispetto degli indici di seguito riportati:

~~L.min 2000 mq (superficie minima lottizzabile)~~

IT 1.0 m³/m²

IF 1.7 m²/m²

RC 0.40 m²/m²

IP n°30 alberi di alto fusto per ettaro

H 11.00 m (misurata nel punto medio)

NP Piano terra o rialzato + 2

DC 5.00 m

DE D = ½ di H, in assoluto minimo 5.00 m

DEF D = H, in assoluto minimo 10.00 m

D.Strade per le distanze dalle strade si applicano le norme previste dal vigente Codice della Strada e dal DM 1404/1968, così come riportate nella tavole della viabilità e delle fasce di rispetto stradali.

Le Zto C saranno attuate sulla base dei meccanismi perequativi previsti dalla Lr 16/2004 e di cui al Regolamento n. 5/2011, art. 12, Perequazione urbanistica ed ambiti di trasformazione urbana, con applicazione anche ai comparti discontinui.

L'attuazione delle zto C avviene mediante piano urbanistico attuativo di iniziativa privata.

È altresì previsto ai sensi dell' articolo 33 della legge regionale 16/2004 e s.m.i. l'articolazione di dette zto C in comparti individuati negli Atti di Programmazione degli Interventi di cui all'art. 25 della Lr 168/2004 e s.m.i..

L'attuazione dei comparti avverrà mediante Piano Urbanistico Attuativo (Pua) di iniziativa privata.

Se i privati, tenuti alla redazione dei Pua a proprie cura e spese, non presentano le relative proposte definite dagli atti di programmazione degli interventi nei termini da queste previsti, il comune può procedere in sostituzione dei privati, alla redazione del Pua.

E' facoltà dell'amministrazione, ai sensi dell'art. 28 bis del dpr 380/2001 e s.m.i., procedere con modalità semplificata al rilascio di un permesso di costruire convenzionato.

~~ART. 27 Zona PEEP ex lege 167/1962~~

~~Comprende la zona in località S.P. ex S.S 371, per la quale risulta un intervento di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) già adottato con Delibera GC n°38 del 22/04/2010 e disciplinato nell'apposito Piano di Zona.~~

CAPO III - ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE/INDUSTRIALI/COMMERCIALI

ART. 28 - Zone ~~D1e~~ **D1e** agglomerato ASI

La Zona ~~D1e~~ **D1e** agglomerato ASI è estesa ad un ambito strategicamente collocato tra la Strada Statale 7bis Appia e il fiume Sabato, in corrispondenza dello svincolo autostradale Avellino Est dell'autostrada A16 Napoli-Canosa.

La trasformazione edilizia ed urbanistica di detta area è subordinata alle norme del vigente Piano ASI che disciplina e regola le tipologie e le modalità di intervento.

Il PUC prevede che a tutte le industrie esistenti all'interno del piano ASI, è fatto obbligo di completare o adeguare la funzionalità degli impianti di depurazione in conformità alle normative vigenti in materia. Al pari ad esse è fatto obbligo di provvedere alla mitigazione dell'eventuale inquinamento acustico mediante l'adozione di opportuni e necessari provvedimenti, come la creazione di idonee fasce di protezione arborea realizzate con essenze autoctone, per il rispetto dei valori acustici previsti per l'area di appartenenza nel vigente piano di zonizzazione acustica comunale.

Nelle aree libere di pertinenza di ciascuna industria sono ammesse attività di deposito a cielo aperto nel rispetto dei valori imposti dalle normative vigenti in materia di contenimento di inquinamento atmosferico, idrico ed acustico.

Le pensiline di ricovero dei materiali ed i locali di supporto dovranno essere realizzate con strutture facilmente rimovibili e con un'altezza massima di m 12,00 con un solo piano fuori terra.

In zona potranno essere previste attività industriali, artigianali, logistiche, di commercio all'ingrosso e di stoccaggio.

Potranno essere altresì previste strutture intermodali e centri polifunzionali di servizi e/o di ricerca specificamente dedicati alla promozione e valorizzazione delle produzioni ivi localizzate.

Tutte le disposizioni del presente articolo valgono anche per tutti gli interventi industriali a realizzarsi all'interno del piano ASI.

Al fine di salvaguardare la qualità degli insediamenti nelle zone produttive di progetto, è richiesta l'adozione dei seguenti criteri:

- l'inserimento lungo il perimetro delle zone produttive di una fascia di rispetto da destinare a verde di schermatura e di mitigazione di impatto;
- la sistemazione ambientale delle aree di pertinenza, che devono avere, laddove possibile, pavimentazioni permeabili;
- la qualità architettonica degli insediamenti produttivi;
- il rispetto delle leggi in materia di prelievi, depurazione e scarichi con particolare riferimento al DLgs 152/1999 e smi.

Per le aree destinate a parcheggio e per le aree scoperte è richiesto l'impiego di tecniche e materiali non impermeabilizzanti, evitando la possibilità di infiltrazione di inquinanti nel suolo.

ART. 29 - Zone ~~D2e~~ **D2e -D1e** produttive/commerciali esistenti, **da ampliare e completare**

Le zone comprendono le aree esistenti già destinate ad attività produttive di carattere industriale, commerciale e simili, con relativi manufatti edilizi, **nonché quelle** rientranti in aree di PIP esistente **(nella tavola della zonizzazione indicata come residuo di Piano)**. Per quest'ultima valgono le **disposizioni normative del Pip vigente**.

In tali zone non è consentita la realizzazione di superfici residenziali (*alloggio custode*), ma esclusivamente locali per guardiania, **vista l'abrogazione della legge regionale n.26 del 1975 prevista dalla L.R.16/2004.**

In tali zone sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia con possibilità di incremento delle superfici utili, all'interno dei volumi esistenti, o anche sostituzioni edilizie a parità di volume;
- interventi di integrazione ed adeguamento strutturale ed impiantistico ed igienico-funzionale;

- ampliamenti ed addizioni di nuovi manufatti edilizi (fino al raggiungimento dei valori massimi ammessi dagli indici della presente zona), necessari ed indispensabili allo svolgimento dell'attività;
- interventi di nuova costruzione, come definiti dall'art. 3 del DPR 380/2001, secondo i parametri edilizi che seguono;
- interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, di iniziativa pubblica e/o privata, da attuarsi previo PUA di cui all'art. 26 della LR 16/2004 e/o PIP di cui all'art. 27 della Legge 865/1971 per la completa infrastrutturazione dell'area, che dovranno precedere qualsiasi insediamento di attività produttiva;

Gli interventi saranno di tipo diretto, e saranno attuabili mediante PdC **convenzionato**, PdC, DIA o SCIA, nel rispetto degli indici di seguito riportati:

RC	0.50 m ² /m ²
IP	n°20 alberi di alto fusto per ettaro
H	20.00 m (misurata nel punto medio)
DC	5.00 m
DE	D = in assoluto minimo 10.00 m
D.Strade	10.00 m,
D.Autostrada	30.00 m.

Va inoltre assicurato che, ai sensi dell'art.5, comma 2, del DM 1444/1968, nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi privati (in aggiunta a quelli di cui all'art.18 della L 765/1967).

Per le attività produttive, commerciali e artigianali fatto salvo il mantenimento della destinazione d'uso, sono consentiti l'ampliamento e la ristrutturazione edilizia nei limiti dei parametri edificatori prescritti dal presente articolo.

Ai sensi dell'art. 17 della Legge 1150/1942, il PIP può essere riproposto dal Comune a mezzo nuovo piano attuativo per la parte inattuata e negli ulteriori termini di validità del vincolo preordinato all'esproprio decorrenti dall'approvazione del PUC.

I privati proprietari dei lotti e delle aree oggetto di infrastrutturazione in forma singola, associata o loro consorzi possono proporre progetto di urbanizzazione primaria e secondaria da rilasciarsi a mezzo PUA e/o PdC convenzionato.

I lotti nell'ambito dell'area PIP potranno essere ceduti ai concessionari secondo le disposizioni di cui all'art. 27 della Legge 865/1971.

I PdC nelle sole aree vincolate verranno rilasciati previa acquisizione dell'autorizzazione paesistico-ambientale di cui all'art. 146, comma 4, del DLgs 42/2004, in quanto l'area è ricompresa parzialmente all'interno della fascia di tutela del fiume Sabato, sottoposta a vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c), del DLgs 42/2004.

Al fine di mitigare l'impatto ambientale a tale zona si applica quanto disposto dall'art. 12quater- "Mitigazioni paesaggistiche ed ambientali", delle presenti norme.

Al fine di salvaguardare e promuovere la qualità ambientale e delle acque, il paesaggio del territorio comunale e di migliorarne la competitività economica, le aree produttive esistenti e di progetto sono oggetto di intese e programmi per la loro qualificazione ecologica, ambientale ed energetica.

In particolare per la zona Pip le condizioni perché la stessa possa essere attuata in modo ecologicamente e ambientalmente compatibile ed economicamente competitivo, devono essere poste al centro della stessa pianificazione attuativa, cui è demandata l'attuazione.

ART. 30 - Zone D2p – produttive/commerciali di progetto

Le zone comprendono le aree di progetto destinate ad attività produttive di carattere industriale, commerciale e simili, con relativi manufatti edilizi.

In tali zone non è consentita la realizzazione di superfici residenziali (*alloggio custode*), ma esclusivamente locali per guardiana, **vista l'abrogazione della legge regionale n.26 del 1975 prevista dalla L.R.16/2004.**

In tali zone sono ammessi interventi di:

- realizzazione di nuovi manufatti edilizi (fino al raggiungimento dei valori massimi

ammessi dagli indici della presente zona), necessari ed indispensabili allo svolgimento dell'attività.

Gli interventi saranno attuati mediante PUA di iniziativa pubblica e/o privata, nel rispetto degli indici di seguito riportati:

RC	0.50 m ² /m ²
IP	n°20 alberi di alto fusto per ettaro
H	20.00 m (misurata nel punto medio)
DC	5.00 m
DE	D = in assoluto minimo 10.00 m
D.Strade	10.00 m

Va inoltre assicurato che, ai sensi dell'art.5, comma 2, del DM 1444/1968, nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi privati (in aggiunta a quelli di cui all'art.18 della L 765/1967).

Al fine di salvaguardare la qualità degli insediamenti nelle zone produttive di progetto, è richiesta l'adozione dei seguenti criteri:

- l'inserimento lungo il perimetro delle zone produttive di una fascia di rispetto da destinare a verde di schermatura e di mitigazione di impatto;
- la sistemazione ambientale delle aree di pertinenza, che devono avere, laddove possibile, pavimentazioni permeabili;
- la qualità architettonica degli insediamenti produttivi;
- il rispetto delle leggi in materia di prelievi, depurazione e scarichi con particolare riferimento al DLgs 152/1999 e smi.

Per le aree destinate a parcheggio e per le aree scoperte è richiesto l'impiego di tecniche e materiali non impermeabilizzanti, evitando la possibilità di infiltrazione di inquinanti nel suolo.

ART. 31 - Zone ~~D3e~~ – D1e attività industriali/artigianali/commerciali isolate esistenti

Le zone comprendono le aree esistenti già destinate ad attività produttive di carattere industriale, artigianale e commerciale isolate esistenti. E' classificata come D1e e perimetrata come residuo di piano anche l'area di cui alla Delibera GC n. 108 del 28/08/2014 Approvazione PUA – Cartiera. Per essa valgono le disposizioni normative di cui al Pua approvato

In tali zone non è consentita la realizzazione di superfici residenziali (*alloggio custode*), ma esclusivamente locali per guardiania, **vista l'abrogazione della legge regionale n.26 del 1975 prevista dalla L.R.16/2004.**

In tali zone sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia con possibilità di incremento delle superfici utili, all'interno dei volumi esistenti, o anche sostituzioni edilizie a parità di volume;
- interventi di integrazione ed adeguamento strutturale ed impiantistico ed igienico-funzionale;
- ampliamenti ed addizioni di nuovi manufatti edilizi (fino al raggiungimento dei valori massimi ammessi dagli indici della presente zona), necessari ed indispensabili allo svolgimento dell'attività.

Gli interventi saranno di tipo diretto, e saranno attuabili mediante PdC, DIA o SCIA.

Nell'ipotesi di interventi di integrazione, adeguamento, ampliamento, addizione, ristrutturazione, ecc. dovranno essere eseguiti nel rispetto dei seguenti indici

RC	0.50 m ² /m ² (del lotto esistente)
H	12.00 m (misurata nel punto medio)
DC	5.00 m
DE	D = in assoluto minimo 10.00 m
D.Strade	10.00 m

Va inoltre assicurato che, ai sensi dell'art.5, comma 2, del DM 1444/1968, gli interventi di

integrazione, adeguamento, ampliamento, addizione, ristrutturazione, ecc., di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi privati (in aggiunta a quelli di cui all'art.18 della L. 765/1967).

Per le attività produttive, commerciali e artigianali fatto salvo il mantenimento della destinazione d'uso, sono consentiti l'ampliamento e la ristrutturazione edilizia nei limiti dei parametri edificatori prescritti dal presente articolo.

CAPO IV - ZONE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE AGRICOLE

ART. 32 – Articolazione del territorio rurale ed aperto

Il Puc articola il territorio rurale ed aperto, per quanto riguarda i paesaggi delle aree agricole e forestali, secondo le seguenti categorie, e prescrive per ciascuno quanto precisato:

- **Zone agricole di preminente valore paesaggistico.** Il territorio rurale a preminente valore paesaggistico comprende gli spazi agricoli dei rilievi collinari, e montani, caratterizzati dalla presenza di colture tradizionali di elevato valore produttivo e paesaggistico. All'interno del territorio rurale ed aperto a preminente valore paesaggistico, il Puc, coerentemente con il Ptcp persegue l'obiettivo di preservare sia la capacità produttiva di queste aree, sia la loro funzione di habitat complementari, di zone cuscinetto rispetto alle aree a maggiore naturalità, di zone agricole multifunzionali, di zone di collegamento funzionale dei rilievi con le pianure e i fondovalle; di conservare i mosaici agricoli e agroforestali e gli arboreti tradizionali; di conservare e rafforzare gli elementi diffusi di diversità biologica (siepi, filari arborei, alberi isolati, boschetti aziendali, vegetazione ripariale) e le sistemazioni tradizionali (terrazzamenti, ciglionamenti, muretti divisorii in pietra).

- **Zone agricole di valore strategico legate alle produzioni tipiche di qualità.** Si tratta di paesaggi delle produzioni viticole di qualità, comprese nei territori delle produzioni DOC e DOCG e/o DOP. Comprendono gli spazi agricoli dei rilievi collinari, caratterizzati dalla presenza di colture tradizionali di elevato valore produttivo e paesaggistico. In queste aree la multifunzionalità agricola deve essere orientata al mantenimento ed al rafforzamento delle produzioni agricole di qualità e della coerenza fra qualità dei prodotti e qualità del paesaggio di paesaggi rurali di elevata qualità, al sostegno delle produzioni tipiche, alla valorizzazione delle filiere corte, al potenziamento dell'accoglienza rurale.

- **Zone agricole periurbane.** Sono classificate aree agricole periurbane quelle parti del territorio, ricadenti nel territorio rurale ed 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.

- **Zone agricole ordinarie.** Le rimanenti parti del territorio rurale ed aperto.

ART. 32bis - Utilizzazione a fini edilizi delle zone agricole

L'utilizzo a fini edilizi delle aree agricole deve essere strettamente funzionale all'attività agro-silvo-pastorale e, in coerenza con quanto previsto dal comma 2 lettera h dell'art.23 della L.R. 16/2004, può essere esercitato esclusivamente da imprenditori agricoli professionali come definiti ai sensi del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 ("Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'art. 1, comma 2, lettere d), f),

g), l), e), della legge 7 marzo 2003, n. 38”)e nel rispetto del principio del previo riutilizzo dei manufatti esistenti.

L’edificabilità rurale comprende: – edifici rurali necessari alla conduzione dell’azienda; annessi agricoli e manufatti strumentali per utilizzi agrituristici e di attività complementari e connesse alle attività primarie.

L’edificabilità rurale deve essere 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 (P.S.A.) redatto e asseverato da un tecnico abilitato, in forma di dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi di legge. La costruzione di annessi agricoli è consentita qualora risulti commisurata alla capacità produttiva del fondo o alle reali necessità delle attività connesse; tali esigenze devono essere dimostrate dal piano di sviluppo aziendale.

Il Piano di Sviluppo Aziendale di cui al comma precedente, deve dare evidenza sia alla congruità tecnico economica dell’intervento, sia delle esigenze di realizzazione degli interventi edilizi o di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale ed al miglioramento ambientale.

Il P.S.A. 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 la 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.

Il piano di Sviluppo Aziendale costituirà una condizione imprescindibile per il rilascio del permesso di costruire in zona agricola

Nelle zone agricole è vietata:

- ogni attività comportante trasformazioni del suolo per finalità diverse da quelle legate alla produzione vegetale, all’allevamento animale o alla valorizzazione dei relativi prodotti, nonché ad attività connesse e compatibili;
- ogni lottizzazione a scopo edilizio;
- l’apertura di strade interpoderali che non siano strettamente necessarie per l’utilizzazione agricola e forestale del suolo.

ART. 32ter - Dimensionamento dell’edificazione in zona agricola

Fermo restando l’obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e

all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse e secondo quanto previsto nel presente articolo.

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo professionale, salvo norme più restrittive previste dalla pianificazione di settore, non è possibile, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri di Superficie lorda interna di pavimento (Slp) per metro quadro di Superficie territoriale, fino ad un massimo di 500 metri cubi di volumetria, da realizzarsi su un fondo unico di almeno mq 5000 in caso di lotti non contigui.

Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima.

È ammesso ai sensi del punto 1.8 dell'allegato alla Lr 14/82, l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio tecnico comunale.

L'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere inferiore a 10000 metri quadri salvo che, in presenza di produzioni agricole ad alto rendimento, quale coltura prevalente nell'ambito dell'azienda, da dichiarare nel piano aziendale, non si dimostri una diversa dimensione che non potrà comunque mai essere inferiore ai 5000 mq.

La costruzione di annessi agricoli è consentita nel rispetto dei seguenti parametri rapportati alla qualità ed alla superficie territoriale delle colture praticate:

- Aree agricole di valore strategico 0,015 mq/mq;
- Aree agricole di preminente valore paesaggistico 0,005 mq/mq;
- Aree agricole periurbane 0,020 mq/mq;
- Aree agricole ordinarie 0,030 mq/mq.

Nelle aree agricole di interesse strategico l'edificazione è subordinata alla redazione di analisi agronomiche di dettaglio.

~~ART. 32 – Zone per attività produttive agricole~~

~~Tali zone sono destinate all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con l'agricoltura. Le emergenze rurali esistenti devono essere assoggettate a specifiche forme di tutela nei confronti di trasformazioni che possono comprometterne l'integrità.~~

~~Sono consentite abitazioni rurali e annessi agricoli quali serre, stalle, silos, magazzini, depositi e locali per la conservazione e la lavorazione artigianale dei prodotti agricoli previa verifica che le attività produttive agricole non siano classificate insalubri in base all'art. 216 del Testo unico delle leggi sanitarie (TULLSS).~~

~~Gli interventi saranno di tipo diretto ed attuati a mezzo di PdC.~~

~~Non sono consentiti in ogni caso volumi residenziali (casa colonica) superiori ai 500 mc.~~

~~La realizzazione di serre di coltura è regolata dalle LLRR 8/1995 e n. 7/1996.~~

~~Nella zona ricadono, altresì, aree individuate con vincolo idrogeologico rischio frane così come individuate dall'autorità di Bacino Garigliano Liri Volturno, per le quali l'intervento edilizio consentito è solo la manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti esistenti.~~

ART. 33 – Agriturismo

Ai sensi e per gli effetti della Legge 63/2006, nonché della LR 15/2008, e suo regolamento di attuazione DPGRC 18 del 28/12/2009, è consentito in tutte le zone agricole, **negli edifici rurali esistenti**, l'esercizio dell'agriturismo quale attività collaterale o ausiliaria a quella agricola e/o zootecnica.

Qualora venga richiesto il Permesso a Costruire per la realizzazione di nuove strutture aziendali, sono ammessi 3 posti letto per ettaro.

Per ogni posto letto va computata una volumetria massima di 50 m³.

La superficie minima del fondo deve essere non inferiore a 1 ettaro.

Il titolare del Permesso a Costruire, con apposito atto d'obbligo, deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a 1 ettaro individuata nel progetto. Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le Zone E. Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze, sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi non preesistano e siano adeguati alla produzione ed alle attività indicate nel progetto.

~~ART. 34 - Zone E1 agricole~~

~~Le zone sono destinate all'esercizio delle attività agricole dirette ed ad esse connesse, ivi comprese quelle agrituristiche di cui al precedente art.33. I corpi di fabbrica esistenti dovranno essere rigorosamente compatibili con detta destinazione.~~

~~E' consentita la presenza di abitazioni rurali e annessi agricoli quali stalle, silos, magazzini, depositi e locali per la conservazione e la lavorazione artigianale dei prodotti agricoli purché non si tratti di attività insalubri ai sensi dell'art. 216 del TULLSS.~~

~~Gli interventi si attuano a mezzo di intervento edilizio diretto.~~

~~Per la realizzazione degli annessi e delle pertinenze agricole necessarie alla conduzione del fondo è ammesso un indice di fabbricabilità fondiario di $0,10 \text{ m}^3/\text{m}^2$.~~

~~Per la realizzazione di nuova edilizia ad uso abitativo (casa colonica) è ammesso un indice di fabbricabilità di $0,03 \text{ m}^3/\text{m}^2$, nel limite massimo di 500 m^3 .~~

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

~~L'edilizia rurale connessa con l'attività agriturbistica e relative attrezzature, come definita dalla LR n° 15/2008 e suo regolamento di attuazione, e con le attività ricettive di country house (l'unica tipologia prevista dalla legge regionale n.17/2001 in zona agricola) segue la disciplina del presente articolo relativa alle realizzazioni pertinenziali.~~

~~Gli interventi di demolizione con ricostruzione, di adeguamento igienico funzionale di cui al presente articolo sono assentibili esclusivamente per edifici di cui sia documentata l'utilizzazione per la conduzione agricola del fondo o per gli usi disciplinati dalla LR 15/2008 (e regolamento di attuazione DPGRC n.18 del 28.12.2009) e per le country house LR 17/2001. E' comunque sempre consentita l'ampliamento degli edifici esistenti, fino ad un massimo del 20% dell'esistente volumetria, al fine di conseguire adeguamenti igienico funzionali.~~

~~E' consentito il mutamento di destinazione d'uso previo rilascio di PdC ai sensi dell'art.2, comma 8, della LR 19/2001.~~

~~Per gli impianti di trasformazione agricola preesistenti e non in zona è consentita la ristrutturazione e l'ampliamento nelle misure previste dall'art. 1 della LR 7/1998.~~

~~Per le serre di coltura dovranno essere utilizzati materiali e tecnologie sostenibili e conseguito il risparmio energetico.~~

~~Sono altresì consentite la realizzazione di serre di protezione delle colture orticole e/o floricole nel rispetto dei parametri, delle prescrizioni e degli indirizzi di cui alle LLRR 8/1995 e 7/1996, anche con carattere permanente a condizione che siano utilizzati materiali e tecnologie sostenibili e per la riduzione del dispendio energetico.~~

~~I nuovi impianti zootecnici per l'allevamento di bestiame, nonché le concimaie devono essere ubicati ad almeno 100 ml di distanza da qualunque fabbricato esistente destinato a residenza o attività produttive agricole.~~

~~Sono inoltre consentiti la realizzazione della viabilità interpoderale, con sezione, comprensiva di eunette, non superiore a ml 4 e con piazzole di interscambio a distanza adeguata in rapporto al traffico della zona.~~

~~Gli interventi saranno di tipo diretto, e saranno attuabili mediante PdC, DIA o SCIA, nel rispetto degli indici di seguito riportati:~~

~~L.min 2000 m^2~~

~~IF $0,03 \text{ m}^3/\text{m}^2$ (casa colonica)~~

~~IF $0,10 \text{ m}^3/\text{m}^2$ (pertinenze ed annessi agricoli)~~

~~RC~~ ~~0.05 m³/m²~~
~~NP~~ ~~Piano terra o rialzato + 1~~
~~Vmax~~ ~~500 mc (casa colonica)~~
~~H~~ ~~7.50 m (misurata nel punto medio)~~
~~DC~~ ~~5.00 m~~

~~D.Strade~~ ~~per le distanze dalle strade si applicano le norme previste dal vigente Codice della Strada e dal DM 1404/1968, così come riportate nella tavole della viabilità e delle fasce di rispetto stradali~~

~~ART. 35 - Zone E2 agricole di pregio~~

~~Comprende le aree agricole di pregio con annessi ed attrezzature tesi alla valorizzazione dei prodotti tipici (agriturismo di cui al precedente art. 33, cantine sociali, sale di degustazione di prodotti agricoli, ecc.);~~

~~I corpi di fabbrica esistenti dovranno essere rigorosamente compatibili con detta destinazione.~~

~~E' consentita la presenza di abitazioni rurali e annessi agricoli quali silos, magazzini, depositi e locali per la conservazione e la lavorazione artigianale dei prodotti agricoli, cantine, ecc., purché non si tratti di attività insalubri ai sensi dell'art. 216 del TULLSS, escluse le stalle e gli allevamenti zootecnici, purché siano a conduzione familiare per uso proprio.~~

~~Gli interventi si attuano a mezzo di intervento edilizio diretto.~~

~~Per la realizzazione degli annessi e delle pertinenze agricole necessarie alla conduzione del fondo è ammesso un indice di fabbricabilità fondiario di 0,10 m³/m².~~

~~Per la realizzazione di nuova edilizia ad uso abitativo (casa colonica) è ammesso un indice di fabbricabilità territoriale di 0,05 m³/m².~~

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

~~Gli interventi di demolizione con ricostruzione, di adeguamento igienico funzionale di cui al presente articolo sono assentibili esclusivamente per edifici di cui sia documentata l'utilizzazione per la conduzione agricola del fondo o per gli usi disciplinati dalla LR 15/2008 (e regolamento di attuazione DPGRC n.18 del 28.12.2009) e per le country house LR 17/2001. E' comunque sempre consentita l'ampliamento degli edifici esistenti, fino ad un massimo del 20% dell'esistente volumetria, al fine di conseguire adeguamenti igienico funzionali.~~

~~L'edilizia rurale connessa con l'attività agrituristica e relative attrezzature, come definita dalla LR 15/2008 (e regolamento di attuazione DPGRC n.18 del 28.12.2009) e per le country house LR 17/2001 segue la disciplina del presente articolo relativa alle realizzazioni pertinenziali.~~

~~E' consentito il mutamento di destinazione d'uso previo rilascio di PdC ai sensi dell'art.2, comma 8, della LR 19/2001 purché si conservi la compatibilità dell'area agricola.~~

~~Per gli impianti di trasformazione agricola preesistenti in zona è consentita la ristrutturazione e l'ampliamento nelle misure previste dall'art. 1 della LR 7/1998.~~

~~Per le serre di coltura dovranno essere utilizzati materiali e tecnologie sostenibili e conseguito il risparmio energetico.~~

~~Sono altresì consentite la realizzazione di serre di protezione delle colture orticole e/o floricole nel rispetto dei parametri, delle prescrizioni e degli indirizzi di cui alle LLRR 8/1995 e 7/1996, anche con carattere permanente a condizione che siano utilizzati materiali e tecnologie sostenibili e per la riduzione del dispendio energetico.~~

~~Sono inoltre consentiti la realizzazione della viabilità interpodereale, con sezione, comprensiva di eunette, non superiore a ml 4 e con piazzole di intercambio a distanza adeguata in rapporto al traffico della zona.~~

~~Gli interventi saranno di tipo diretto, e saranno attuabili mediante PdC, DIA o SCIA, nel rispetto degli indici di seguito riportati:~~

~~L.min~~ ~~2000 m²~~
~~IF~~ ~~0.05 m³/m² (casa colonica)~~

~~IF~~ ~~0.10 m³/m²~~ (pertinenze ed annessi agricoli)

~~RC~~ ~~0.05 m²/m²~~

~~NP~~ ~~piano terra o rialzato + 1~~

~~Vmax~~ ~~500 m³~~ (casa colonica)

~~H~~ ~~7.50 m~~ (misurata nel punto medio)

~~DC~~ ~~5.00 m~~

~~D.Strade~~ ~~per le distanze dalle strade si applicano le norme previste dal vigente Codice della Strada e dal DM 1404/1968, così come riportate nella tavole della viabilità e delle fasce di rispetto stradali~~

~~ART. 36~~ — Zona E3 a tutela boschiva

~~Comprende le aree boschive, pascolive ed incolte.~~

~~È ammessa la destinazione d'uso agrituristica di cui al precedente art.33.~~

~~Per la realizzazione degli annessi e delle pertinenze agricole necessarie alla conduzione del fondo è ammesso un indice di fabbricabilità fondiario di 0,10 m³/m².~~

~~Per la realizzazione di nuova edilizia ad uso abitativo (casa colonica) è ammesso un indice di fabbricabilità di 0,003 m³/m².~~

~~Sono ammessi gli allevamenti zootecnici nel rispetto di un indice di copertura pari a 0.05 m²/m², ed una distanza minima dai confini di 20 metri.~~

~~È consentito il ripristino degli edifici esistenti mediante singoli interventi previo rilascio del relativo titolo abitativo. Sono sempre consentiti interventi relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria di cui alle lettere a) e b) dell'art.3 del DPR 380/2001 e smi.~~

~~Inoltre, è consentita la demolizione e ricostruzione in sito di edifici esistenti, a parità di volume e sagoma, sia in pianta che in alzata, previa verifica puntuale delle condizioni geo-statiche.~~

~~È consentita, altresì, la trasformazione di destinazione d'uso originaria in agrituristica.~~

~~È comunque consentita la realizzazione di gazebo, chioschi, sistemazione delle aree a verde con relative attrezzature che non comportino una superficie coperta superiore al 5% del lotto interessato. Detti manufatti dovranno essere rimovibili, senza ancoraggio fisso e/o fondazioni in cemento armato e realizzati con tecniche e materiali compatibili (legno, acciaio e ecc.).~~

~~L.min~~ ~~3000 m²~~

~~IF~~ ~~0.003 m³/m²~~ (casa colonica)

~~IF~~ ~~0.10 m³/m²~~ (pertinenze ed annessi agricoli)

~~NP~~ ~~piano terra o rialzato + 1~~

~~RC~~ ~~0.05 m²/m²~~

~~H~~ ~~7.50 m~~ (misurata nel punto medio)

~~DC~~ ~~5.00 m~~

~~D.Strade~~ ~~per le distanze dalle strade si applicano le norme previste dal vigente Codice della Strada e dal DM 1404/1968, così come riportate nella tavole della viabilità e delle fasce di rispetto stradali~~

~~Le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono in caso di necessità essere ampliate fino ad un massimo del 20% dell'esistente volumetria, purché esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo, opportunamente documentate.~~

~~ART. 37~~ — Zone E4 agricole — fattorie sociali didattiche

~~Zona E4c agricola — fattoria sociale didattica esistente~~

~~Struttura agricola esistente aperta ad attività didattica che comprende oltre alle pertinenze agricole e la casa colonica, anche locali e manufatti destinati ad accogliere funzioni divulgative della cultura contadina, promozionali, museali, ecc.~~

~~Gli eventuali interventi fino al completamento degli indici di zona, si attuano a mezzo di intervento edilizio diretto.~~

~~Per la realizzazione dei manufatti necessari allo svolgimento delle attività è ammesso un indice di fabbricabilità fondiario di 0,10 m³/m².~~

~~E' consentito l'ampliamento degli edifici esistenti, fino ad un massimo del 20% dell'esistente volumetria, al fine di conseguire adeguamenti igienico-funzionali.~~

~~Sono altresì consentite la realizzazione di serre di protezione delle colture orticole e/o floricole nel rispetto dei parametri, delle prescrizioni e degli indirizzi di cui alle LLRR 8/1995 e 7/1996, anche con carattere permanente a condizione che siano utilizzati materiali e tecnologie sostenibili e per la riduzione del dispendio energetico.~~

~~Sono inoltre consentiti la realizzazione della viabilità interpodereale, con sezione, comprensiva di eunette, non superiore a ml 4 e con piazzole di interscambio a distanza adeguata in rapporto al traffico della zona.~~

~~Gli interventi di completamento e/o ristrutturazione edilizia e/o di adeguamento saranno di tipo diretto, e saranno attuabili mediante PdC, DIA o SCIA, nel rispetto degli indici di seguito riportati:~~

~~IF $0.10 \text{ m}^3/\text{m}^2$ (pertinenze agricole, locali e manufatti destinati ad accogliere funzioni divulgative della cultura contadina, promozionali, museali, ecc)~~

~~IF $0.03 \text{ m}^3/\text{m}^2$ (casa colonica)~~

~~RC $0.05 \text{ m}^2/\text{m}^2$~~

~~NP piano terra o rialzato + 1~~

~~H 7.50 m (misurata nel punto medio)~~

~~DC 5.00 m~~

~~D.Strade per le distanze dalle strade si applicano le norme previste dal vigente Codice della Strada e dal DM 1404/1968, così come riportate nella tavole della viabilità e delle fasce di rispetto stradali~~

Zona E4p agricola — fattoria sociale didattica di progetto

~~Struttura agricola di progetto aperta ad attività didattica che comprende oltre alle pertinenze agricole e la casa colonica, anche locali e manufatti destinati ad accogliere funzioni divulgative della cultura contadina, promozionali, museali, ecc.~~

~~Gli interventi si attuano a mezzo di intervento edilizio diretto.~~

~~Per la realizzazione dei manufatti necessari allo svolgimento delle attività è ammesso un indice di fabbricabilità fondiario di $0,10 \text{ m}^3/\text{m}^2$.~~

~~E' consentito l'ampliamento degli edifici esistenti, fino ad un massimo del 20% dell'esistente volumetria, al fine di conseguire adeguamenti igienico-funzionali.~~

~~Sono altresì consentite la realizzazione di serre di protezione delle colture orticole e/o floricole nel rispetto dei parametri, delle prescrizioni e degli indirizzi di cui alle LLRR 8/1995 e 7/1996, anche con carattere permanente a condizione che siano utilizzati materiali e tecnologie sostenibili e per la riduzione del dispendio energetico.~~

~~Sono inoltre consentiti la realizzazione della viabilità interpodereale, con sezione, comprensiva di eunette, non superiore a ml 4 e con piazzole di interscambio a distanza adeguata in rapporto al traffico della zona.~~

~~Gli interventi di completamento e/o ristrutturazione edilizia e/o di adeguamento saranno di tipo diretto, e saranno attuabili mediante PdC, DIA o SCIA, nel rispetto degli indici di seguito riportati:~~

~~IF $0.10 \text{ m}^3/\text{m}^2$ (pertinenze agricole, locali e manufatti destinati ad accogliere funzioni divulgative della cultura contadina, promozionali, museali, ecc)~~

~~IF $0.03 \text{ m}^3/\text{m}^2$ (casa colonica)~~

~~RC $0.05 \text{ m}^2/\text{m}^2$~~

~~NP piano terra o rialzato + 1~~

~~H 7.50 m (misurata nel punto medio)~~

~~DC 5.00 m~~

~~D.Strade per le distanze dalle strade si applicano le norme previste dal vigente Codice della Strada e dal DM 1404/1968, così come riportate nella tavole della viabilità e delle fasce di rispetto stradali~~

CAPO V - ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

ART. 38 – Zone per attrezzature di interesse generale

Comprendono le aree destinate ad impianti ed attrezzature di livello generale di pubblico interesse, a carattere comunale e sovra comunale ed altre attrezzature di analogo livello di servizio.

Nelle zone "F" la realizzazione degli impianti e delle attrezzature deve ispirarsi ad un criterio di attento inserimento ambientale, sia attraverso una ricercata qualità progettuale degli interventi sia attraverso la creazione di ampie zone verdi, con alberature ad alto fusto, parcheggi, viabilità interna, ecc.

Nel presente PUC sono state individuate le aree per la localizzazione di n° ~~5~~ 2 attrezzature di interesse generale, distribuite su tutto il territorio comunale.

Per le loro caratteristiche dimensionali, nonché in previsione dell'affollamento medio-grande che esse comportano, il criterio adottato per la scelta dell'ubicazione è stata quella della vicinanza a medie e grandi strade di comunicazione, oltre che la sicurezza geologica e la salubrità dell'area, ecc..

Tutti gli interventi saranno attuati previo redazione di preliminari Piani Urbanistici Attuativi, PUA, nei quali verranno precisati per ciascuno di essi:

- superficie del lotto;
- indice di fabbricabilità territoriale;
- rapporto di copertura;
- altezza massima;
- distanze dai confini e dagli edifici;
- volumetria massima consentita;
- aree da destinare a verde;
- aree da destinare a parcheggio;
- area da destinare a viabilità interna;
- indice di piantumazione;
- tipologie costruttive e materiali.

In accordo con la vigente normativa gli interventi si possono attuare di iniziativa pubblica, privata e/o mista pubblica/privata, anche attraverso project financing, manifestazioni di interesse, accordi di programma, ecc..

La realizzazione degli interventi è soggetta a preventiva stipula di una convenzione con l'Amministrazione avente ad oggetto gli obblighi e le modalità di funzionamento e gestione delle strutture.

Per quanto attiene il "Parco Archeologico", il progetto di valorizzazione sarà affidato all'iniziativa dell'Amministrazione Comunale di Pratola Serra congiunta con la Soprintendenza ai Beni Archeologici di Salerno ed Avellino, e/o eventuali altri organi o enti superiori.

Più dettagliatamente le ~~5~~ 2 attrezzature previste sono le seguenti:

~~Fp1 Il Polo Fieristico~~ ~~previsto all'inizio del territorio comunale in un'ampia area tra la zona D1 ASI e l'Autostrada A16 Napoli-Bari;~~

~~indici:~~

~~RC 0.50 m²/m²~~

~~DC 10.00 m~~

~~DE 20.00 m~~

~~H 20.00 m~~

~~IF 3.00 m³/m²~~

~~Fp2~~ **Fp1 L'Archeologia Industriale** è prevista la riqualificazione, il restauro e il riuso a nuove funzioni dell'ex Cartiera ubicata nell'area sottostante la curva di via Garibaldi. È in ogni caso vietato l'abbattimento e la ricostruzione, nonché la ristrutturazione edilizia.

~~Fp3 L'Auditorium~~ previsto nella frazione di Serra in un'area a ridosso del centro storico e del castello;

~~indici:~~

~~RC 0.50 m²/m²~~

~~DC 10.00 m~~

~~DE 20.00 m~~

~~H 20.00 m~~

~~IF 3.00 m³/m²~~

Fp4 Fp2 Il Parco Archeologico compreso tra l'area retrostante la cortina edilizia di via Garibaldi, ed i complessi scolastico di via Saudelle e sportivo adiacente, escluse le aree cimiteriali e di rispetto cimiteriali. Il progetto di valorizzazione sarà affidato all'iniziativa dell'Amministrazione Comunale di Pratola Serra congiunta con la Soprintendenza ai Beni Archeologici di Salerno ed Avellino, e/o eventuali altri organi o enti superiori.

Nell'ambito di tale zona tutti gli interventi, sia a carattere pubblico che privato, che comportino tagli e movimenti di terra, dovranno essere autorizzati dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici di Salerno Avellino Benevento e Caserta, cui andranno preventivamente trasmessi i relativi progetti, per il parere di competenza.

~~Fp5 Il Parco Fluviale~~ previsto lungo tutta la fascia del territorio comunale (ad esclusione della zona D1 ASI) che il fiume Sabato lambisce. Il Parco Fluviale avrà tre accessi, due in prossimità dei ponti di attraversamento verso il limitrofo comune di Prata di Principato Ultra (dei due uno in prossimità dell'area D1 ASI) e l'altro nella parte centrale collegato grazie ad una nuova rampa a farsi con l'area del superiore campo sportivo comunale). Detta zona riveste un interesse di micro ecosistema naturalistico, faunistico, boschivo, tale da essere oggetto di tutela ambientale e tuttavia fruibile.

~~Sono previsti percorsi pedonali e ciclabili, aree e punti di osservazione, aree pic-nic, ristoro, servizi igienici, ecc. Tutte le strutture saranno amovibili e di tipo provvisorio in legno e/o metallo.~~

Per tutte ~~e cinque~~ due le zone sono previsti ampi parcheggi adiacenti, per i quali dovrà prevedersi un posto ogni 50 o frazioni di 50 riservato ai disabili.

Eventuali criticità ambientali connesse alla realizzazione del Polo fieristico e del Parco fluviale, concernenti aspetti quali qualità dell'aria, inquinamento acustico, ecc., conseguiranno la richiesta compatibilità ambientale mediante interventi da prevedere in termini di prescrizioni progettuali e normative nel progetto esecutivo.

Per tutte le opere pubbliche si applicano le disposizioni degli articoli 23, comma 1 e 6 e 25 del Decreto Legislativo n. 50/2016.

Nelle aree di interesse archeologico, per tutte le opere di pubblica utilità e per le opere realizzate da soggetti privati che prevedano scavi e movimenti di terra di qualsiasi tipo va data preventiva comunicazione alla Soprintendenza Archeologica competente per territorio."

ART. 39 – Standard esistenti e di progetto DM 1444/1968

Comprendono le aree destinate ad impianti ed attrezzature pubbliche a carattere comunale, ai sensi dell'art. 4, punto 5 del DM 1444/1968, ed altre attrezzature di analogo livello di servizio.

Le aree destinate a standard sono state dettagliatamente suddivise per categorie, verificandone per ciascuna di esse la consistenza.

Gli standard urbanistici di progetto sono realizzati e/o gestiti, in via prioritaria, dal soggetto proprietario del suolo, sulla base di apposita convenzione pluriennale con il Comune tesa a stabilire le modalità di esercizio finalizzate all'uso pubblico e di fruizione nonché le tariffe da praticare nel caso tale uso sia a titolo oneroso.

Le tipologie costruttive dei manufatti da realizzare, nonché lo schema di atto convenzionale che disciplina le modalità di svolgimento delle attività e il rapporto pubblico-privato, sono oggetto di apposito regolamento da approvarsi con deliberazione di Consiglio comunale.

Nel caso di inerzia o rifiuto all'attuazione delle previsioni da parte dei soggetti proprietari dei suoli, il Comune fissa un termine decorso il quale si sostituisce ad essi sperando le relative procedure di legge.

Di seguito è riportato l'elenco analitico:

STANDARD ESISTENTI

(la sigla iniziale è quella riportata sulle tavole grafiche di zonizzazione si retino rosso)

Co **Aree per attrezzature di interesse comune (culturali, pubblici servizi, sociali, amministrative, ecc.)**

il municipio

la caserma dei carabinieri

R **Aree per attrezzature di interesse comune (religiose)**

le chiese per complessivi

il piccolo salone parrocchiale di Serra

Sa **Aree per attrezzature di interesse comune (assistenziali e sanitarie)**

la casa di cura per anziani nella frazione di San Michele

Cim **Aree cimiteriali**

il cimitero di Pratola Centro (Cim-1)

il cimitero lungo la S.P. per Montefalcone (Cim-2)

il cimitero di Serra (Cim-3)

I **Aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo)**

il complesso scolastico di Pratola Centro

la scuola materna ed elementare a Serra

la scuola materna a San Michele

P **Aree per parcheggi**

il parcheggio adiacente il complesso scolastico di Pratola Centro

il parcheggio lungo via del Risorgimento

il parcheggio nella zona urbanizzata tra via Saudelle

e via S.M. di Costantinopoli

Sp **Aree per spazi pubblici attrezzati (gioco e sport)**

il complesso polisportivo a Pratola centro (palazzetto dello sport,

piscina coperta, campo di calcetto, campo tennis, ecc.)

il campo sportivo comunale

il campo sportivo in località Serra, lungo SP 126 per Montefalcone, angolo via Chianchere

il campo sportivo in località Serra, lungo la SP per Manocalzati

tra il cimitero Cim-3 e il piccolo salone parrocchiale

il piccolo campo di calcetto in contrada S. Michele, via Limaturo

V **Aree per spazi pubblici attrezzati (parco e verde attrezzato)**

la piazzetta in via Saudelle

le aree a verde attrezzato nel centro di Pratola Serra tra via Saudelle

e via S.M. di Costantinopoli

l'area a verde attrezzato in via San Michele

l'area a verde attrezzato in località Serra, via Chiaio – angolo via Chianchere,

in Pratola Centro, tra la nuova zona di espansione residenziale C6-

e nei pressi dell'Autostrada A16 Napoli-Bari

Date pertanto le presenti consistenze, per poter rispettare la normativa vigente (DM 1444/1968), la quale prevede 18 m²/abitante di standard, così suddivisi:

- a) m² 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;

- b) m² 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici PT, protezione civile, ecc.) ed altre;
- c) m² 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;
- d) m² 2,50 di aree per parcheggi

per la popolazione prevista al 2020, stimata in 4.480 abitanti sono state previste ulteriori aree per standard.

Ad una più attenta verifica, nel dimensionamento e nelle previsioni degli standard, si è doverosamente tenuto conto delle particolari specifiche caratteristiche ed esigenze del territorio, composto di frazioni e contrade, anche distanti tra di loro. A ciò va aggiunto, il rispetto delle normative che disciplinano le singole categorie di standard, attraverso una verifica puntuale oltre che generale.

Operativamente, per ogni frazione, oltre che per Pratola Centro, sono state individuate aree minime di intervento, necessarie alla realizzazione degli standard nel rispetto delle normative di settore per ogni singola tipologia di intervento (attrezzature sanitarie, plessi scolastici, parcheggi, sport. ecc).

Da tutto ciò è scaturito un ulteriore fabbisogno di standard di seguito elencati:

STANDARD DI PROGETTO

(la sigla iniziale è quella riportata sulle tavole grafiche di zonizzazione su retino verde)

Co - Sa Aree per attrezzature di interesse comune (culturali, pubblici servizi, sociali, amministrative, sanitarie ecc.)

sulla S.P. 208, adiacente le nuove zone di espansione C1,
casale Montefalcione
su via Acquaviva
in località Serra via Sant'Audenio

R Aree per attrezzature di interesse comune (religiose)

I Aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo)

complesso attrezzature scolastiche di Serra

P Aree per parcheggi

in corrispondenza della zona urbanizzata di Pratola Centro,
di fronte alla Caserma dei Carabinieri ed all' Ufficio Postale,
adiacente al Campo Sportivo Comunale
in località Serra, con accesso da via Orti,
limitrofa borgo Medioevale Castello e all'Auditorium Fp3 di in progetto
in località Serra, limitrofa borgo - a sud
in località Serra, limitrofa borgo - a nord

casale Montefalcione

Sp Aree per spazi pubblici attrezzati (gioco e sport)

casale Montefalcione
in Pratola Centro, tra il cimitero Cim-1
e il complesso polisportivo sulla SS n°7 Appia,

V Aree per spazi pubblici attrezzati (parco e verde attrezzato)

in corrispondenza della zona urbanizzata di Pratola Centro,
con accesso da via S.M. di Costantinopoli,
al centro della lottizzazione di via Colle del Noce
in adiacenza al Campo Sportivo Comunale
in località San Michele, su via Limaturo, quale ampliamento della zona a verde pubblico
attrezzato esistente, adiacente il campo polivalente
in località Serra, con accesso dalla S.P. 280 Manocalzati
e possibilità di accesso da via Sant'Audenio
in area prospiciente il fiume Sabato
casale Montefalcione

Di seguito (articoli 40-47) si riportano gli indici relativi agli interventi a farsi, sia per quelli attuabili sul patrimonio esistente, sia per i completamenti e gli adeguamenti, sia per le nuove realizzazioni, relativamente ad ogni categoria di standard.

ART. 40 – Aree per attrezzature di interesse comune (culturali, pubblici servizi, sociali, amministrative, ecc.) Co

In tali zone sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia con possibilità di incremento delle superfici utili, all'interno dei volumi esistenti, o anche sostituzioni edilizie a parità di volume;
- interventi di integrazione ed adeguamento strutturale ed impiantistico ed igienico-funzionale;
- ampliamenti ed addizioni di nuovi manufatti edilizi (fino al raggiungimento dei valori massimi ammessi dagli indici della presente zona), necessari ed indispensabili allo svolgimento dell'attività.
- interventi di nuova costruzione.

Gli interventi di nuova costruzione saranno di tipo diretto, e saranno attuabili mediante PdC, DIA o SCIA, nel rispetto degli indici di seguito riportati:

IF	2.50 m ³ /m ²
H	15.00 m (misurata nel punto medio)
RC	0.30 m ² /m ²
NP	piano terra o rialzato + 3
DC	5.00 m
DE	D = in assoluto minimo 10.00 m
PP	1 mq ogni 10 m ³ di costruzione
IP	n°30 alberi di alto fusto/ha
D.Strade	per le distanze dalle strade si applicano le norme previste dal vigente Codice della Strada e dal DM 1404/1968, così come riportate nella tavole della viabilità e delle fasce di rispetto stradali.

ART. 41 – Aree per attrezzature di interesse comune (religiose) R

In tale aree sono ammesse, oltre quelle religiose, quando compatibili con il valore storico degli edifici, funzioni di servizio di tipo diffusivo, ivi compresi mostre ed esposizioni, sedi di attività culturali, spettacolo, sociali.

Sono ammessi per le chiese, ed altri edifici vincolati, interventi di:

- restauro conservativo;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- adeguamento e miglioramento strutturale;
- adeguamenti impiantistici;

Sono ammessi per i saloni parrocchiali esistenti e le altre strutture non adibite al culto e non vincolate, interventi di:

- restauro conservativo;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- adeguamento antisismico delle strutture;
- adeguamento e miglioramento strutturale;
- adeguamenti impiantistici
- ristrutturazione edilizia con possibilità di incremento delle superfici utili, all'interno dei volumi esistenti, o anche sostituzioni edilizie a parità di volume;
- interventi di integrazione ed adeguamento strutturale ed impiantistico ed igienico-funzionale;
- ampliamenti ed addizioni di nuovi manufatti edilizi (fino al raggiungimento dei valori massimi ammessi dagli indici della presente zona), necessari ed indispensabili allo svolgimento dell'attività.

Sono ammesse nelle aree previste dal piano anche interventi ex novo di chiese, centri parrocchiali, locali di ministero pastorale, saloni, centri di accoglienza, comprese le sistemazioni esterne e le eventuali attrezzature e servizi quali piccole attrezzature sportive, piazze, parcheggi, ecc..

Gli interventi saranno di tipo diretto, e saranno attuabili mediante PdC, DIA o SCIA, nel rispetto dei seguenti indici:

IF	2.50 m ³ /m ²
RC	0.30 m ² /m ²
H	15.00 m
NP	piano terra o rialzato + 3
DC	5.00 m
DE	D = in assoluto minimo 10.00 m
PP	1 mq ogni 10 m ³ di costruzione
IP	n°30 alberi di alto fusto/ha
D.Strade	per le distanze dalle strade si applicano le norme previste dal vigente Codice della

Strada e dal DM 1404/1968, così come riportate nella tavole della viabilità e delle fasce di rispetto stradali

ART. 42 – Aree per attrezzature di interesse comune (assistenziali e sanitarie) Sa

In tali zone sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia con possibilità di incremento delle superfici utili, all'interno dei volumi esistenti, o anche sostituzioni edilizie a parità di volume;
- interventi di integrazione ed adeguamento strutturale ed impiantistico ed igienico-funzionale;
- ampliamenti ed addizioni di nuovi manufatti edilizi (fino al raggiungimento dei valori massimi ammessi dagli indici della presente zona), necessari ed indispensabili allo svolgimento dell'attività;
- interventi di nuova costruzione.

Gli interventi saranno di tipo diretto, e saranno attuabili mediante PdC, DIA o SCIA nel rispetto dei seguenti indici:

IF 2.50 m³/m²

RC 0.30 m²/m²

H 15.00 m (misurata nel punto medio)

NP piano terra o rialzato + 3

DC 5.00 m

DE D = in assoluto minimo 10.00 m

PP 1 mq ogni 10 m³ di costruzione

IP n°30 alberi di alto fusto/ha

D.Strade per le distanze dalle strade si applicano le norme previste dal vigente Codice della Strada e dal DM 1404/1968, così come riportate nella tavole della viabilità e delle fasce di rispetto stradali

E' fatto obbligo di sistemare a verde le aree inedificate, comprese le fasce di rispetto, nonché di porre alberature lungo i confini.

ART. 43 – Aree cimiteriali Cim-1, Cim-2 e Cim-3

Tutti gli interventi a farsi in queste zone sono disciplinati, nel rispetto della normativa vigente, dal PUA Piano Cimiteriale redatto in osservanza delle disposizioni indicate dal Titolo VI del Testo Unico delle Leggi Sanitarie 1265/1934, del DPR 285/1990, art. 28 della L 166/2002 e smi.

Il Piano Cimiteriale è uno strumento di settore che attiene alla organizzazione, alla gestione, all'adeguamento ed alla progettazione ex novo all'interno dei tre cimiteri, nel quale sono disciplinati:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- interventi di ristrutturazione, sostituzione edilizia e progettazione ex novo di cappelle gentilizie, loculi, ecc.;
- le tipologie edilizie ed i materiali;
- le dimensioni, le distanze, le altezze, i volumi massimi, ecc.
- le viabilità interne;
- la suddivisione in lotti;
- i disciplinari e le convenzioni di tipo amministrativo;
- la gestione e la custodia dei cimiteri e dei locali annessi;
- la concessione di aree e manufatti destinati a sepoltura privata, nonché loro vigilanza;
- tutte le diverse attività connesse alla custodia delle salme e dei cadaveri;

ART. 44 – Aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo) I

In tali zone sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria;

- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia con possibilità di incremento delle superfici utili, all'interno dei volumi esistenti, o anche sostituzioni edilizie a parità di volume;
- interventi di integrazione ed adeguamento strutturale ed impiantistico ed igienico-funzionale;
- ampliamenti ed addizioni di nuovi manufatti edilizi (fino al raggiungimento dei valori massimi ammessi dagli indici della presente zona), necessari ed indispensabili allo svolgimento dell'attività;
- interventi di nuova costruzione.

Gli interventi saranno di tipo diretto, e saranno attuabili mediante PdC, DIA o SCIA nel rispetto dei seguenti indici:

IF	2.50 m ³ /m ²
RC	0.30 m ² /m ²
H	15.00 m (misurata nel punto medio)
NP	piano terra o rialzato + 3
DC	5.00 m
DE	D = in assoluto minimo 10.00 m
PP	1 mq ogni 10 m ³ di costruzione
IP	n°30 alberi di alto fusto/ha
D.Strade	per le distanze dalle strade si applicano le norme previste dal vigente Codice della Strada e dal DM 1404/1968, così come riportate nella tavole della viabilità e delle fasce di rispetto stradali

E' fatto obbligo di sistemare a verde le aree inedificate, comprese le fasce di rispetto, nonché di porre alberature lungo i confini.

ART. 45 – Aree per parcheggi P

Comprende le zone di parcheggio a raso, multipiano e interrati esistenti e di progetto, che saranno assoggettate ad un successivo Programma Urbano dei Parcheggi, art. 3 ex lege 122/89 e smi.

ART. 46 – Aree per spazi pubblici attrezzati (gioco e sport) Sp

In tali zone sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia con possibilità di incremento delle superfici utili, all'interno dei volumi esistenti, o anche sostituzioni edilizie a parità di volume;
- interventi di integrazione ed adeguamento strutturale ed impiantistico ed igienico-funzionale;
- ampliamenti ed addizioni di nuovi manufatti edilizi (fino al raggiungimento dei valori massimi ammessi dagli indici della presente zona), necessari ed indispensabili allo svolgimento dell'attività.
- interventi di nuova costruzione.

In tali aree dovranno essere realizzati i percorsi pedonali, nonché tutte le attrezzature necessarie per rendere possibile lo svolgimento delle attività sportive previste; vale a dire campi da gioco all'aperto (bocce, calcio, calcetto, basket, pallavolo, tennis etc.) ed attrezzature per lo sport non agonistico al coperto (palestre anche specialistiche, bocciodromi, velodromi, piscine, etc.) oltre a spogliatoi, servizi e magazzini.

È consentita la realizzazione di attrezzature per lo sport coperte e/o scoperte, quali spogliatoi, servizi igienici, magazzini-depositi, chioschi-bar, biglietterie, ecc..

I diversi campi da gioco dovranno essere caratterizzati formalmente e separati tramite filari di alberi e di siepi, in modo da isolare i diversi ambiti di attività senza però impedire la visione reciproca.

Gli interventi di nuova costruzione saranno di tipo diretto, e saranno attuabili mediante PdC, DIA o SCIA, nel rispetto degli indici di seguito riportati:

IF	2.50 m ³ /m ²
H	15.00 m (misurata nel punto medio)
RC	0.50 m ² /m ²
DC	5.00 m
DE	D = in assoluto minimo 10.00 m
PP	1 mq ogni 10 mc di costruzione
IP	n°30 alberi di alto fusto/ha
D.Strade	per le distanze dalle strade si applicano le norme previste dal vigente Codice della Strada e dal DM 1404/1968, così come riportate nella tavole della viabilità e delle fasce di rispetto stradali

E' fatto obbligo di sistemare a verde le aree inedificate, comprese le fasce di rispetto, nonché di porre alberature lungo i confini.

ART. 47 – Aree per spazi pubblici attrezzati (parco e verde attrezzato) V

Per tutte le aree a verde attrezzato esistenti e di progetto, ci si dovrà attenere alle seguenti disposizioni (quelle esistenti si dovranno obbligatoriamente adeguare):

- dotare di tutto l'arredo urbano necessario alla loro migliore fruizione. In particolare per le aree destinate al gioco dei bambini dai 3 agli 11 anni dovranno essere provviste di buche di sabbia, altalene, scivoli, fontane e quanto altro necessario all'attività all'aria aperta dell'infanzia;
- prevedere per almeno 1/4 (ossia il 25%) dell'intera superficie la piantumazione di alberi di alto fusto, siepi e prato; per almeno 1/20 (ossia il 5%) dell'intera superficie la realizzazione di parcheggi;
- prevedere percorsi pedonali, nonché tutte le attrezzature necessarie per rendere possibile lo svolgimento delle attività previste, vale a dire zone per la sosta predisposte con panchine ed ogni altro elemento di arredo necessario, campi da bocce, campi per il gioco ragazzi (mini-calcio, minibasket, pattinaggio, etc.), attrezzature per il gioco bambini (altalene, giostre a mano, buche con sabbia etc.);
- le diverse aree-percorso, sosta, gioco, dovranno essere caratterizzate formalmente e separate tra loro tramite filari di alberi o siepi, in modo da dividere i diversi ambienti di attività senza però impedire la visione reciproca.

In tali aree sono ammesse nuove costruzioni o ampliamenti delle strutture esistenti coperte o scoperte, a condizione che esse coprano max il 30% dell'area libera residua.

In tali aree non sono ammesse attività classificate insalubri in base all'art. 216 del TULLSS.

In tali zone sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia con possibilità di incremento delle superfici utili, all'interno dei volumi esistenti, o anche sostituzioni edilizie a parità di volume;
- interventi di integrazione ed adeguamento strutturale ed impiantistico ed igienico-funzionale;
- ampliamenti ed addizioni di nuovi manufatti edilizi (fino al raggiungimento dei valori massimi ammessi dagli indici della presente zona), necessari ed indispensabili allo svolgimento dell'attività.
- interventi di nuova costruzione.

In caso di iniziativa privata sarà predisposta apposita convenzione relativa alle modalità di esercizio ed all'uso pubblico delle attrezzature.

Gli interventi saranno di tipo diretto, e saranno attuabili mediante PdC, DIA o SCIA nel rispetto dei seguenti indici:

IU	0.50 m ² /m ²
H	4.00 metri (misurata nel punto medio)
DC	5.00 metri
DE	D = in assoluto minimo 10.00 m
D.Strade	per le distanze dalle strade si applicano le norme previste dal vigente Codice della

Strada e dal DM 1404/1968, così come riportate nella tavole della viabilità e delle fasce di rispetto stradali.

ART. 47 bis - Realizzazione e gestione degli standard urbanistici

Gli standard urbanistici esistenti e quelli previsti sia interni che esterni alle Zone C, sono realizzati e/o gestiti, in via prioritaria, dal soggetto proprietario del suolo, sulla base di apposita convenzione pluriennale con il Comune tesa a stabilire le modalità di esercizio finalizzate all'uso pubblico e di fruizione nonché le tariffe da praticare nel caso tale uso sia a titolo oneroso.

Ai fini del risparmio del consumo di suolo, si favorirà, ove possibile, la polifunzionalità degli edifici e delle aree destinate a standard.

Le tipologie costruttive dei manufatti da realizzare, nonché lo schema di atto convenzionale che disciplina le modalità di svolgimento delle attività e il rapporto pubblico-privato, sono oggetto di apposito regolamento da approvarsi con deliberazione di Cc.

Nel caso di inerzia o rifiuto all'attuazione delle previsioni da parte dei soggetti proprietari dei suoli, il Comune fissa un termine decorso il quale si sostituisce a essi sperando le relative procedure di legge.

CAPO VI - ZONE ED AREE A DESTINAZIONE SPECIALE PER ATTREZZATURE PRIVATE DI PUBBLICO INTERESSE, NONCHE' INSEDIAMENTI DI TIPO TURISTICO RESIDENZIALE

ART. 48 – Zona He attrezzature turistiche ricettive esistenti

Sono le aree destinate ad attività turistiche ricettive con riferimento alle strutture esistenti nell'ambito territoriale comunale.

In queste zone gli interventi saranno finalizzati alla qualificazione delle attrezzature esistenti, attraverso interventi di potenziamento delle dotazioni di spazi per attrezzature e servizi, nonché delle capacità ricettive esistenti.

Gli interventi ammissibili sulle attrezzature esistenti, sono eventuali edificazioni aggiuntive, nel limite dell'indice di fabbricabilità fondiaria di $1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$, o ristrutturazioni edilizie, con il vincolo di destinazione definita dai comma 2, 3 e 4 dell'art. 6, legge 217/1983, e nel rispetto delle distanze e delle altezze prescritte nella zona.

L'altezza dei corpi di fabbrica non deve essere superiore a m 10,50.

Le zone possono altresì ospitare attrezzature turistiche complementari, nella loro articolata caratterizzazione (piscine, strutture semi-permanenti e corpi di fabbrica di servizio, ristoro, svago).

Le attrezzature turistiche complementari, risultano individuate dal piano in relazione alle sole preesistenze.

In ogni caso, la superficie coperta complessiva non potrà essere maggiore del 30% del lotto.

In caso di demolizione con ricostruzione dovranno essere mantenuti volume complessivo e superficie coperta esistenti.

Pertanto gli interventi previsti riguardano azioni di ristrutturazione e potenziamento delle attività, e si possono riassumere in:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia con possibilità di incremento delle superfici utili, all'interno dei volumi esistenti, o anche sostituzioni edilizie a parità di volume;
- interventi di integrazione ed adeguamento strutturale ed impiantistico ed igienico-funzionale;
- ampliamenti ed addizioni di nuovi manufatti edilizi (fino al raggiungimento dei valori massimi ammessi dagli indici della presente zona), necessari ed indispensabili allo svolgimento dell'attività.

Nell'ipotesi di interventi di integrazione, adeguamento, ampliamento, addizione, ristrutturazione, ecc. dovranno essere eseguiti nel rispetto di seguito riportati.

Gli interventi saranno di tipo diretto, e saranno attuabili mediante PdC, DIA o SCIA, nel rispetto degli indici dei seguenti indici:

IF $1.00 \text{ m}^3/\text{m}^2$ (di cui 0.50 residenziale e 0.50 non residenziale)

H 10.50 m (misurata nel punto medio)

RC $0.30 \text{ m}^2/\text{m}^2$

NP piano terra o rialzato + 2

DC 5.00 m

DE D = in assoluto minimo 10.00 m

PP 1 mq ogni 10 m^3 di costruzione

IP n°30 alberi di alto fusto/ha

D.Strade per le distanze dalle strade si applicano le norme previste dal vigente Codice della Strada e dal DM 1404/1968, così come riportate nella tavole della viabilità e delle fasce di rispetto stradali

ART. 49 - Zona ~~Ht-res-p~~ Htp - Zone di insediamenti turistico-ricettive-sportive di progetto

Sono le aree destinate ad attività turistico-~~ricettive-sportive~~ di progetto, ai sensi della LR

14/1982 Titolo II, punto 1.9.

Le zone, destinate a residenze esclusivamente turistiche, possono altresì ospitare attrezzature turistiche complementari, nella loro articolata caratterizzazione (piscine, strutture semi-permanenti e corpi di fabbrica di servizio, ristoro,svago).

In tali zone non sono ammesse attività classificate insalubri in base all'art. 216 del TULLSS.

La superficie coperta complessiva non potrà essere maggiore del 25% del lotto.

Gli interventi di nuova costruzione saranno attuati tramite la redazione di un PUA Piano Particolareggiato, che stabilirà attraverso elaborati planovolumetrici, norme, ecc.: viabilità, lotti, aree da destinare agli standard, parcheggi, ecc., nel rispetto degli indici di seguito riportati:

L.min	7000 mq (superficie minima lottizzabile)
L.min	2000 mq (edificabile)
IT	1.20 m ³ /m ²
IF	1.5 m ³ /m ²
H	7.50 m (alla gronda)
RC	0.25 m ² /m ²
NP	piano terra o rialzato + 1
DC	5.00 m
DE	10.00 m
PP	1 mq ogni 10 m ³ di costruzione
IP	n°30 alberi di alto fusto/ha
D.Strade	per le distanze dalle strade si applicano le norme previste dal vigente Codice della Strada e dal DM 1404/1968, così come riportate nella tavole della viabilità e delle fasce di rispetto stradali

Per le aree classificate Htp (residuo di piano), si applica fino alla scadenza, la disciplina del Pua approvato e vigente.

ART. 50 - Area riservata per calamità naturali

Ai sensi della Circolare del Ministero per il coordinamento della Protezione Civile (Circolare n° 4 del DPC/87 del 19/2002/1987) vanno individuate apposite aree per insediamenti provvisori in caso di calamità naturali.

Aree già individuate con delibera di CC n° 34 del 01/09/2011.

ART. 50 bis - Disposizioni in materia di Protezione Civile – Aree per la gestione delle emergenze

Il PUC indica specificamente le aree per la Protezione Civile classificandole come “aree per la gestione delle emergenze.

Esse sono classificate ed equiparate alle zone F di cui all'art. 2 del decreto Interministeriale 1444/1968 - ossia “attrezzature ed impianti di interesse generale”.

Laddove le stesse non risultino ancora libere e quindi trasformate, esse possono essere utilizzate esclusivamente per funzioni coerenti alla funzione fissata dal Piano di Protezione Civile e pertanto destinate esclusivamente alla realizzazione di parcheggi e di verde primario, escludendosi quindi ogni edificazione.

Le aree di cui al presente articolo, e le vie di fuga, devono essere monitorate con periodicità almeno mensile da parte dell'UTC, in modo da assicurare l'adeguamento funzionale necessario alla destinazione d'uso nonché l'eliminazione di elementi che possono essere d'intralcio alla fruibilità dei suddetti spazi, all'installazione delle tendopoli, all'accessibilità per i mezzi di grandi dimensioni, e allo svolgimento di tutte le attività connesse con la gestione delle emergenze.

TITOLO V - DISPOSIZIONE FINALI E TRANSITORIE

CAPO I - DISPOSIZIONI FINALI

ART. 51 – Adeguamenti igienico-funzionali

Per gli adeguamenti igienico-funzionali è possibile prevedere per i fabbricati esistenti alla data di adozione del piano un incremento di volume non superiore a m³ 50 per ciascuna unità immobiliare e comunque non oltre il 20% della volumetria esistente fuori terra, destinato alla realizzazione di impianti e servizi delle abitazioni se questi risultano inesistenti o insufficienti.

Solo per gli edifici ricompresi nelle Zone omogenee A1 e A2, detti interventi potranno essere realizzati esclusivamente all'interno delle volumetrie esistenti.

Tale norma è applicabile a condizione che siano rispettati i relativi indici DE e DC e verificata la sicurezza statica delle strutture.

Sono escluse in tutti i casi tutti quegli ampliamenti che si configurano come delle superfetazioni.

ART. 52 - Allineamento agli edifici esistenti

Al fine della ricomposizione delle cortine edilizie fronteggianti le strade gli edifici da realizzare su lotti aventi già edificati entrambi i confini che delimitano quello sulla via pubblica, possono rispettare l'allineamento determinato dalla congiungente il filo dei fabbricati esistenti sui confini del lotto, anche se la congiungente risulti a distanza inferiore a quella minima prescritta dalle norme in rapporto alla larghezza della sede stradale.

Tale norma è applicabile solo nelle zone, A2 (solo in caso di ricostruzione), B1 e B2.

ART. 53 - Sottotetti

In ogni zona omogenea è consentita la realizzazione di sottotetti termici, quali volumi tecnici non aventi carattere di abitabilità, con il ricorso al titolo abilitativo della DIA. Il sistema costruttivo e gli elementi di finitura del manto di copertura dovranno essere consoni alle caratteristiche morfologiche della zona. Dovrà in ogni caso essere verificata la sicurezza statica delle strutture dell'edificio prima e dopo l'eventuale intervento.

ART. 54 - Deroghe

Interventi singolari ed esigenze specifiche nella realizzazione di strutture edilizie possono dar luogo in tutte le zone omogenee individuate dal PUC, a richieste e concessioni di deroghe alla normativa localmente vigente, previa adeguata giustificazione-

Ai sensi degli articoli 14 e 20, comma 10, del DPR 380/2001 e smi, il PdC in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel DLgs 42/2004, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, mediante gli strumenti della Conferenza dei Servizi ed Accordo di Programma, ai sensi dell'art. 12 della LR 16/2004.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente la destinazione ed i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione del presente strumento urbanistico generale e degli strumenti esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui al DM 1444/1968.

ART. 55 - Edificazioni in aderenza

In tutte le zone è consentita la costruzione sul confine, ma solo in aderenza ad edifici preesistenti (mantenendo il giunto tecnico antisismico previsto dalla normativa vigente) o nel caso di formale impegno scritto da esibire all'Amministrazione da parte di entrambi i confinanti, indipendentemente dai tempi di realizzazione degli interventi.

CAPO II - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 56 – Ampliamenti, sopraelevazioni, completamenti e pubblico decoro

Al fine di eliminare all'interno del tessuto urbano del centro (zone omogenee A1,A2,B1,B2) alcune brutture costituite dalla presenza di edifici incompleti ed al rustico (senza tamponature e/o senza intonaci, ecc.) o sopraelevazioni a causa della sospensione dei lavori, a tempo indeterminato, è consentito il completamento e l'ultimazione dei manufatti nei limiti delle sagome in pianta ed in alzato delle strutture esistenti, sempre che gli stessi siano in regola e muniti di titoli autorizzativi.

Per tali immobili, già muniti di titolo autorizzativo, ma incompleti, al fine della eliminazione del fenomeno del degrado urbano, per il decoro della città, è fatto obbligo, nel tempo di un anno dall'entrata in vigore del PUC di iniziare i lavori di completamento e di ultimarli nel successivo termine di un anno. Decorso tale termine, il Comune, previo avviso nei modi di legge ai proprietari interessati, eserciterà i poteri sostitutivi, eseguendo i lavori in danno salvo il diritto di rivalsa e di recupero del credito nei modi di legge.

ART. 57 - Norme di salvaguardia

Tra l'adozione del PUC e la data della sua entrata in vigore e comunque non oltre 5 (cinque) anni dalla data di adozione sono sospese:

- l'abilitazione alla realizzazione di interventi edilizi in contrasto con la disciplina contenuta nel nuovo piano;
- l'approvazione di strumenti di pianificazione subordinati che risultano non compatibili con il piano.

Conservano la loro validità, fino alla decadenza dei loro termini temporali di inizio ed ultimazione dei relativi lavori, le denunce di inizio attività (DIA) ed i permessi di costruire assentiti prima della detta data.

ART. 58 - Norme di autotutela della Pubblica Amministrazione

L'eventuale inclusione di aree, edifici e manufatti, in zone omogenee del presente PUC, non costituisce di per se atto di automatica legittimazione urbanistica, ove mai su dette aree, edifici e manufatti risultino essere in corso e/o già adottati, provvedimenti da parte del Comune di Pratola Serra, della Pubblica Amministrazione e della Autorità Giudiziaria, per aver eventualmente realizzato opere prive di titolo autorizzativo e/o in difformità, e per i quali restano impregiudicate le responsabilità, ed i relativi provvedimenti di tipo amministrativo e/o giudiziario, sia civile che penale, nelle sedi competenti.

ART. 58bis - Monitoraggio dei carichi insediativi

Le disposizioni programmatiche del presente Puc sono tese a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati anche alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali dell'amministrazione. In relazione agli obiettivi di sviluppo, il Puc recepisce il dimensionamento dei carichi insediativi al 2024 come riportato nell'elaborato "Dimensionamento dei carichi insediativi ammissibili", e suddivide il carico in una componente strutturale e in una componente programmatica. Tale carico sarà oggetto di monitoraggio, in funzione della effettiva dinamica demografica e della domanda insediativa, per archi temporali definiti pari a cinque anni.