

# PUC

## PIANO URBANISTICO COMUNALE



### COMUNE DI SAN NICOLA BARONIA

PROVINCIA DI AVELLINO

#### GRUPPO DI PROGETTAZIONE

##### CAPOGRUPPO

PROF. ARCH. PASQUALE MIANO  
ARCH. EUGENIO CERTOSINO  
ARCH. CARMINE COGLIANI  
ARCH. LUIGI INNAMMORATO  
ARCH. GIUSEPPE RUOCCO

##### CONSULENTI SCIENTIFICI:

PAESAGGIO  
PROF. ARCH. VITO CAPIELLO  
GEOLOGIA  
DOTT. GEOL. PASQUALE MANGANIELLO  
AGRONOMIA E USO DEL SUOLO  
DOTT. AGR. MASSIMILIANO DE FEO  
ZONIZZAZIONE ACUSTICA  
PROF. GENNARO LEPORE

##### con

DOTT. MARCO BATTILORO  
DOTT.SSA MIRIAM MEMOLI  
DOTT. PASQUALE VOLPE  
ARCH. RAFFAELLA NIGLIO  
ARCH. ELISABETTA MORANTE

##### SINDACO

GEOM. FRANCESCO COLELLA

##### RUP

ING. CORRADO G. PECORARI



Norme tecniche di attuazione

# D9

SCALA

DATA:

<b>PARTE I – Disposizioni generali</b> .....	<b>4</b>
<b>Titolo I – Oggetto ed elaborati del PUC</b> .....	<b>5</b>
Art. 1 – Oggetto e limiti del PUC .....	5
Art. 2 – Elaborati costitutivi del PUC .....	5
Art. 3 – Efficacia dei vincoli normativi.....	9
Art. 4 – Rapporti con gli altri strumenti della pianificazione comunale.....	10
<b>Titolo II – Definizioni e parametri</b> .....	<b>11</b>
Art. 5 – Parametri ed indici urbanistici.....	11
Art. 6 – Parametri ed indici edilizi .....	14
Art. 7 – Lotto di pertinenza .....	16
Art. 8 – Regolamentazione delle distanze.....	16
Art. 9 – Destinazioni d’uso.....	18
<b>Titolo III – Attuazione e gestione del PUC</b> .....	<b>20</b>
Art. 10 – Modalità di attuazione del PUC .....	20
Art. 11 – Intervento edilizio diretto.....	20
Art. 12 – Intervento edilizio indiretto .....	21
Art. 13 – Attuazione delle zone di integrazione urbanistica .....	21
Art. 14 – Progetto Urbano .....	23
Art. 15 – Progetto di Parco .....	24
<b>Titolo IV – Articolazione del territorio</b> .....	<b>25</b>
Art. 16 – Individuazione dei sistemi e dei sottosistemi di riferimento.....	25
Art. 17 – Equivalenza con zone omogenee ex DM 1444/68.....	26
Art. 17 bis – Disciplina del piano e Rete Ecologica Comunale .....	26
<b>PARTE II – Il sistema rurale e del territorio aperto</b> .....	<b>28</b>
<b>Titolo V – Territorio rurale ed aperto</b> .....	<b>29</b>
Art. 18 - Aree agricole. Caratteri generali.....	29
Art. 19 - Prescrizioni particolari per le aree ricadenti nella ZPS.....	30
Art. 20 - Aree agricole ordinarie .....	32
Art. 21 - Area agricola periurbana di connessione tra il centro urbano e la collina Difesa .....	34
Art. 22 - Area a destinazione specifica: allevamento zootecnico esistente e limiti per la realizzazione di nuovi insediamenti zootecnici.....	34
Art. 23 - Area a destinazione specifica: cava attiva esistente .....	35
<b>Titolo VI – Aree di valorizzazione paesaggistica</b> .....	<b>36</b>
Art 24 – Disciplina generale per le aree di valorizzazione paesaggistica .....	36
Art 25 – Parco territoriale dei Mulini ad Acqua .....	37
Art 26 – Parco urbano della Falconeria.....	38
Art 27 – Aree di riqualificazione ambientale: cave dismesse ed altri siti degradati .....	38
<b>PARTE III – Il sistema insediativo</b> .....	<b>40</b>
<b>Titolo VII – Nucleo urbano di impianto storico</b> .....	<b>41</b>
Art. 28 – Disciplina generale per il nucleo urbano di impianto storico .....	41
Art. 29 – Articolazione della disciplina per il nucleo urbano di impianto storico.....	42

<b>Titolo VIII – Parti urbane consolidate</b> .....	<b>44</b>
Art. 30 – Disciplina generale per le parti urbane consolidate.....	44
Art. 31 – Interventi edilizi per le parti consolidate.....	45
Art. 32 – Interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia leggera.....	45
Art. 33 – Interventi di ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento e sopraelevazione.....	46
Art. 34 – Interventi di nuova edificazione nei tessuti da completare.....	46
Art. 35 – Interventi sugli edifici incompleti (al rustico) o parzialmente crollati (ruderi).....	47
Art. 36 – Interventi su edifici provvisori, depositi e baracche.....	47
Art. 37 – Interventi ai sensi della L. 219/81.....	48
Art. 38 – Modalità di intervento sugli spazi aperti della città consolidata.....	48
<b>Titolo IX – Addensamenti edilizi</b> .....	<b>50</b>
Art. 39 - Addensamenti edilizi con funzioni produttive.....	50
Art. 40 - Addensamenti edilizi con funzioni produttive in contesto ambientale di pregio.....	51
<b>Titolo X – Aree di integrazione urbanistica</b> .....	<b>52</b>
Art. 41 – Aree di integrazione urbanistica: caratteri generali.....	52
Art. 42 – Prescrizioni generali per la realizzazione delle aree a verde, dei parcheggi della viabilità e delle altre attrezzature pubbliche previste nelle aree di integrazione urbanistica.....	53
Art. 43 – Aree di integrazione urbanistica a carattere insediativo - residenziale.....	53
Art. 44 – Aree di integrazione urbanistica per il potenziamento del tessuto economico e produttivo – struttura ricettiva, sanitaria e riabilitativa.....	54
Art. 45 – Aree di integrazione urbanistica per il potenziamento del tessuto economico e produttivo – polo sanitario di ricerca.....	55
Art. 46 – Aree di integrazione urbanistica per il potenziamento del tessuto economico e produttivo – Area turistica “leggera”.....	56
<b>Titolo XI – Attrezzature di interesse generale e standard urbanistici esistenti e di progetto</b> .....	<b>58</b>
Art. 47 – Attrezzature da Standard (D.M. 1444/68) esistenti e di progetto.....	58
Art. 48 – Attrezzature per l’istruzione.....	59
Art. 49 – Attrezzature di interesse comune.....	59
Art. 50 – Edifici di culto.....	60
Art. 51 – Verde attrezzato e sportivo.....	60
Art. 52 – Parcheggi pubblici.....	61
Art. 53 – Cimitero.....	62
Art. 54 – Progetto urbano: Area del campo sportivo da riconfigurare ed integrare.....	62
<b>PARTE IV – Piano di Recupero del centro storico</b> .....	<b>63</b>
<b>Titolo XII – Modalità di intervento edilizio</b> .....	<b>64</b>
Art. 55 – Modalità di intervento edilizio R1 – Restauro architettonico.....	64
Art. 56 – Modalità di intervento edilizio R2 – Risanamento e reinserimento architettonico ed urbano....	65
Art. 57 – Modalità di intervento edilizio R3 - Riconfigurazione architettonica e miglioramento del rapporto con il contesto.....	67
Art. 58 – Interventi sugli edifici allo stato di rudere per i centri e nuclei storici ed interventi di ricostruzione ai sensi della L. 219/81.....	68

<b>Titolo XIII – Modalità di intervento sugli spazi aperti pertinenziali .....</b>	<b>70</b>
Art. 59 – Modalità di intervento sugli spazi aperti privati della città storica .....	70
Art. 60 – Progetto urbano per gli interventi sugli spazi aperti pubblici della città storica .....	71
<b>PARTE IV – V Sistema relazionale.....</b>	<b>73</b>
<b>Titolo XIV – Mobilità ordinaria .....</b>	<b>74</b>
Art. 61 - Mobilità ordinaria. Caratteri generali. ....	74
Art. 62 - Interventi sulla viabilità urbana esistente.....	75
Art. 63 - Interventi sulla viabilità urbana da ampliare ed adeguare.....	75
Art. 64 – Interventi sulla viabilità urbana di progetto .....	76
Art. 65 – Viabilità da adeguare in contesto paesaggistico – strade parco .....	76
Art. 66 – Spazi complementari alla viabilità .....	77
Art. 67 – Sentieri ed itinerari naturalistici.....	78
<b>PARTE VI – Prescrizioni e norme finali.....</b>	<b>79</b>
<b>Titolo XV – Fasce di rispetto.....</b>	<b>80</b>
Art. 68 - Fascia di rispetto cimiteriale .....	80
Art. 69 - Fascia di rispetto dagli elettrodotti.....	80
Art. 70 - Fascia di rispetto dagli acquedotti .....	81
Art. 71 - Fasce di rispetto dai corsi d’acqua .....	82
<b>Titolo XVI – Indirizzi in materia energetico - ambientale.....</b>	<b>83</b>
Art. 72 - Indirizzi generali in materia energetico – ambientale previsti dal PUC e dal RUEC.....	83
Art. 73 - Criteri per gli interventi privati.....	83
Art. 74 - Criteri per gli interventi pubblici .....	83
<b>Titolo XVII – Ulteriori prescrizioni .....</b>	<b>85</b>
Art. 75 - Prescrizioni derivanti dallo studio geologico e tecnico e dal PSAI per il Rischio Frana.....	85
Art. 76 - Prescrizioni riguardanti le reti tecnologiche.....	85
Art. 77 - Stazioni di servizio e distributori di carburante .....	86
Art. 78 - Impianti per le trasmissioni radiotelevisive e per la telefonia mobile.....	86
Art. 78 bis - Impianti per la produzione di energia rinnovabile .....	88
<b>Titolo XVIII – Norme finali.....</b>	<b>89</b>
Art. 79 - Edilizia abusiva.....	89
Art. 80 - Interventi in contrasto con il PUC .....	89
Art. 81 - Difformità tra elaborati di piano .....	89
Art. 82 - Deroche al PUC .....	89
Art. 83 - Varianti al PUC .....	90

## **PARTE I – Disposizioni generali**

## ***Titolo I – Oggetto ed elaborati del PUC***

### *Art. 1 – Oggetto e limiti del PUC*

**1** – Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) disciplina, per l'intero territorio comunale ed a tempo indeterminato, l'uso del suolo e le sue trasformazioni ed utilizzazioni urbanistiche ed edilizie.

**2** – Il PUC ha le finalità ed i contenuti di cui alla L.R. n. 16/2004 «Norme sul governo del territorio», e ss.mm.ii, come specificati dal Regolamento attuativo n. 5 del 4/7/2011.

**3** – In modo particolare il PUC:

- definisce le linee di assetto strategiche e di sviluppo del territorio comunale nonché le relative modalità di attuazione;
- individua le aree non suscettibili a trasformazione (o suscettibili a trasformazione parziale) al fine di garantire la tutela dell'ambiente, dei beni di valore storico-culturale, delle risorse naturali nonché la difesa del suolo;
- individua le aree atte ad ospitare servizi, attrezzature, impianti ed infrastrutture;
- detta le necessarie prescrizioni delle componenti strutturali che compongono i sistemi insediativi in cui è articolato il territorio comunale;
- valorizza il patrimonio storico-culturale e quello ambientale;
- individua e disciplina le aree da sottoporre a progetti unitari di riqualificazione, valorizzazione ed integrazione del patrimonio edilizio;
- individua e disciplina le aree soggette a trasformazioni urbanistiche nelle quali si applicano i principi della perequazione urbanistica.

**4** – I principi di sostenibilità ecologica ed ambientale sono alla base della disciplina di piano e si caratterizzano come presupposti per gli interventi attuativi futuri. Nelle presenti NTA tali principi sono declinati attraverso prescrizioni volte al miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici esistenti pubblici e privati, alla realizzazione di nuovi interventi edilizi sostenibili sotto il profilo energetico ed ambientale, al mantenimento ed alla valorizzazione delle rete ecologica nel territorio urbano e rurale, alla conservazione e al ripristino di condizioni di permeabilità dei suoli anche negli interventi edilizi diffusi, alla difesa ed all'incremento del patrimonio botanico-vegetazionale anche in contesto urbano.

### *Art. 2 – Elaborati costitutivi del PUC*

Il Piano Urbanistico Comunale di San Nicola Baronia è composto dai seguenti elaborati:

#### **Relazione generale**

R1 Relazione generale

R1\_allegato – Anagrafe edilizia

R1bis Relazione integrativa sulla compatibilità delle previsioni del PUC rispetto al sistema generale di collettamento superficiale, alla capacità di deflusso idrico dei recettori finali ed alla capacità di approvvigionamento idrico

**Inquadramento territoriale e programmatico**

A1	Inquadramento territoriale strutturale	scala 1:25.000
A2.1	San Nicola Baronia nel Piano territoriale Regionale della Campania	scala 1:50.000
A2.2	San Nicola Baronia nel Piano Territoriale di Coordinamento della provincia di Avellino	scala 1: 5.000
A2.3	San Nicola Baronia nel Piano di Sviluppo Socio- economico della Comunità Montana dell'Ufita	scala 1: 25.000
A2.4	San Nicola Baronia nel Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Liri – Garigliano e Volturno	scala 1: 5.000

**Elementi conoscitivi di base relativi al territorio comunale**

Aerofotogrammetria di base

B1 Aerofotogrammetria di base - rilievo aerofotogrammetrico comunale 2011 scala 1:5.000

Componenti strutturanti del territorio comunale

B2.1	Vincoli territoriali, paesaggistici e culturali	scala 1:5.000
B2.1bis	Individuazione su base catastale dei corsi d'acqua e delle fasce di rispetto di cui al R.D. 523/1904	scala 1:5.000
B2.1ter	Individuazione ZPS	scala 1:5.000
B2.2	Stratificazioni storiche degli insediamenti	scala 1:5 000
B2.3	Caratteri morfologici, percettivi e paesaggistici del territorio – le unità di Paesaggio	scala1:5.000
B2.4	Risorse naturalistiche e connessioni ecologiche esistenti	scala 1:50.000/ scala 1:5.000
B2.5	Risorse storico culturali disponibili	scala 1:5000

Perimetrazione degli insediamenti abusivi

B 3.1	Individuazione degli interventi abusivi – condono ai sensi della L.47/1985, L.724/1994, L.326/2004	scala 1:5000
B 3.2	Elenco degli interventi abusivi	

Reti infrastrutturali esistenti e in via di realizzazione

B 4.1	Rete idrica	scala 1:5000
B 4.2	Rete fognaria	scala 1:5000
B 4.3	Rete elettrica ed elettrodotti	scala 1:5000
B 4.4	Rete di pubblica illuminazione	scala 1:5000
B 4.5	Rete gas	scala 1:5000

Dotazione di servizi e spazi pubblici

B5.1	Attrezzature di interesse generale e standard urbanistici esistenti	scala 1:5000
------	---	--------------

B5.2	Mobilità urbana e territoriale	scala 1:10.000/ scala 1:5000
------	--------------------------------	---------------------------------

**Approfondimenti specifici**

C1	Lettura della morfologia urbana ed individuazione delle unità di morfologia urbana	scala 1:1000
----	--	--------------

**Anagrafe edilizia**

C2.1	Classificazione tipo – morfologica degli elementi edilizi	scala 1:1000
C2.2	Permeabilità e spazi aperti	scala 1:1000
C2.3	Destinazioni d'uso e consistenza edilizia	scala 1:1000

**Bilancio Urbanistico**

C3.1	Zonizzazione del PRG vigente sovrapposto al rilievo attuale	scala 1:5000
C3.2	Livelli di attuazione del PRG	scala 1:5000
C3.3	Aree sottoposte a Piani urbanistici attuativi: Piano di recupero	scala 1:1000
C3.4	Aree sottoposte a Piani urbanistici attuativi: Piano per gli insediamenti produttivi	scale varie
C3.5	Programmi e progetti dell'amministrazione comunale	scala 1:5000

**Studio geologico**

G1	Carta dell'ubicazione dei sondaggi geognostici	scala 1:5000
G2	Carta Geolitologica	scala 1:5000
G2a	Sezioni geolitologiche	scala 1:5000
G3	Carta Geomorfologica	scala 1:5000
G3a	Altimetria del territorio	scala 1:5000
G3b	Idrografia	scala 1:5000
G3c	Esposizione dei versanti	scala 1:5000
G4	Carta Idrogeologica	scala 1:5000
G5	Carta Clivometrica	scala 1:5000
G6	Carta della stabilità	scala 1:5000
G6a	Carta della compatibilità tra la stabilità geologica e il PSAI-RF	scala 1:5000
G6b	Carta di sintesi della stabilità geomorfologica e gli scenari di rischio del PSAI-RF	scala 1:5000
G7	Carta della zonazione del territorio in prospettiva sismica	scala 1:5000
G8	Relazione illustrativa	
G9	Fascicolo delle indagini geognostiche	

**Studio agronomico**

AG1	Carta dell'uso agricolo e del suolo	scale 1:5000
AG2	Relazione agronomica	
AG3	Carta dell'uso potenziale del suolo e dello stato di polverizzazione fondiaria	scala 1:5000
AG4	Carta della naturalità e dei det Orattori ambientali	scala 1:5000

**Studio archeologico**

ARC Carta del potenziale archeologico

**Elaborati di progetto strutturali**

D0.1 Quadro strutturale

scala 1:5000

D0.2 Quadro normativo strutturale

**Elaborati di progetto operativi**

D1 Zonizzazione del territorio comunale

scala 1:5000/1:2000

D2 Mobilità di progetto

scala 1:5000/1:2000

D3 Il progetto dello spazio pubblico: attrezzature di interesse generale e standard urbanistici previsti

scala 1:5000

**Elaborati di dettaglio per il Sistema insediativo – il centro urbano**

D4 Individuazione degli interventi edilizi e degli interventi sugli spazi aperti privati

scala 1:1000

**Piano di recupero del centro storico**

D5.1 Individuazione degli interventi edilizi

scala 1:500

D5.2 Individuazione degli interventi sugli spazi aperti

scala 1:500

**Elaborati di dettaglio per il Sistema insediativo – aree di integrazione urbanistica**

D6.1 Indicazione progettuali per le aree di integrazione urbanistica a carattere insediativo - residenziale

scala 1:1000

D6.2 Indicazione progettuali per le aree di integrazione urbanistica per il potenziamento del tessuto economico produttivo

scala 1:1000

**Elaborati di dettaglio per il territorio rurale ed aperto**

D7 Il parco dei mulini ed il parco della falconeria

Scala 1:2000

**Compatibilità Geologica**

D8.1 Relazione di compatibilità geologica

D8.2 Sovrapposizione tra zonizzazione urbanistica ed areali di rischio ed attenzione dello PSAI

scala 1: 5000

D8.3 Sovrapposizione tra Zonizzazione urbanistica e Carta della stabilità dello studio geologico

scala 1: 5000

D8.4 Sovrapposizione tra Zonizzazione urbanistica e Zonizzazione sismica

scala 1: 5000

D9 Norme tecniche di attuazione

D10 Rete ecologica di progetto

scala 1: 5000

**Atti di Programmazione degli Interventi (API)**

**Piano di zonizzazione acustica**

PZ1 Zonizzazione acustica del territorio comunale

scala 1:5000

PZ2 Relazione

PZ3 Regolamento delle attività rumorose

**Valutazione Ambientale strategica e Valutazione di Incidenza**

VAS1 Rapporto Ambientale

VAS2 Sintesi non tecnica

VI Valutazione di incidenza

**Strumento Integrato per l'Apparato Distributivo (SIAD)**

S1	Relazione	
S2.1	Stralcio planimetrico della pianificazione sovraordinata: PTR	Scale varie
S2.2	Stralcio planimetrico della pianificazione sovraordinata: PTCP	scala1:5000
S2.3	Stralcio planimetrico della pianificazione sovraordinata: Autorità di Bacino	scala1:5000
S3	Zonizzazione PUC	scala1:5000
S4	Individuazione delle aree a destinazione commerciale e altre funzioni urbane rilevanti. Stato di fatto	scala1:5000
S5	Localizzazione delle previsioni commerciali e individuazione del centro storico	scala1:5000
S6	Centro Commerciale Naturale per il Comune di San Nicola Baronia	
S7	Normativa di attuazione	
S8	Regolamento per le attività commerciali	

**Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC)**

*Art. 3 – Efficacia dei vincoli normativi*

**1** – Il PUC recepisce i vincoli contenuti nella legislazione nazionale e nei piani sovraordinati nonché i contenuti della pianificazione attuativa vigente.

**2** – Le prescrizioni relative ai vincoli di cui al precedente comma hanno efficacia conformativa del diritto di proprietà, per cui devono essere considerate prevalenti rispetto alle altre disposizioni del PUC e recepite da tutti i documenti costituenti la pianificazione comunale.

**3** – Per quanto concerne i vincoli sui beni culturali, le informazioni fornite dagli elaborati hanno solo funzione ricognitiva e non esauriscono il catalogo dei beni tutelati. La disciplina potrà essere integralmente recepita solo in seguito alla formale catalogazione dei beni culturali, ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. 42/2004 nonché alla verifica dell'interesse culturale del patrimonio pubblico, di cui all'art. 12 del D.Lgs. 42/2004.

**4** – L'apposizione di vincoli con valore conformativo successivamente all'approvazione del PUC, qualora derivanti da leggi immediatamente operanti, da provvedimenti amministrativi efficaci o da piani sovraordinati, nel solo caso in cui questi si esprimano attraverso prescrizioni, comporta l'aggiornamento degli elaborati del PUC. Tali modifiche sono recepite formalmente con delibera del Consiglio Comunale.

**5** – In ogni caso se le disposizioni di legge sono più restrittive circa l'uso dei beni immobili (suolo e/o fabbricati) e le loro trasformazioni e se comportano un più vasto ambito di rispetto,

prevalgono sul PUC, anche nel caso in cui quest'ultimo non abbia rilevato e segnalato la presenza del bene oggetto di tutela e/o delle conseguenti limitazioni.

**6** – Sono comunque inedificabili le aree che, ai fini della pubblica incolumità, presentano caratteristiche negative dei terreni o pericoli incombenti o potenziali.

**7** – Le disposizioni di legge vigenti, per quanto non contemplato dalle presenti NTA, trovano comunque applicazione, anche se non specificato espressamente.

*Art. 4 – Rapporti con gli altri strumenti della pianificazione comunale*

**1** – In conformità alle previsioni del PUC viene predisposto, ai sensi della L.R. 16/2004, il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) che contiene:

- la disciplina generale delle modalità di intervento edilizio, delle modalità attuative, delle destinazioni d'uso e delle procedure per il conseguimento dei titoli abilitativi;
- la definizione dei parametri edilizi e urbanistici e delle metodologie per il loro calcolo;
- le norme attinenti all'attività edilizia (costruzione, conservazione, trasformazione fisica e funzionale), comprese le norme igieniche, le regole per la qualità bio-architettonica ed energetica degli edifici, la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;
- le norme per la qualità urbana ed edilizia.

**2** – In conformità alle previsioni del PUC e senza modificarne i contenuti, il consiglio comunale, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 16/2004 e ss.mm.ii., adotta gli Atti di Programmazione degli Interventi (API) ovvero la disciplina degli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione del territorio comunale da realizzare nell'arco temporale di tre anni, contenenti:

- gli interventi prioritari da realizzare;
- la programmazione, valutazione e fattibilità degli interventi individuati nel PUC;
- la determinazione delle opere di urbanizzazione primaria ed a rete da realizzare o recuperare;
- la quantificazione degli oneri finanziari a carico del Comune e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, indicandone la fonte di finanziamento.

## **Titolo II – Definizioni e parametri**

### *Art. 5 – Parametri ed indici urbanistici*

1 – Al fine della definizione dei diversi interventi previsti nei successivi articoli sono introdotti i seguenti *parametri ed indici urbanistici*:

- **superficie territoriale (St) [mq]**: espressa in metri quadrati, è la superficie complessiva di un determinato ambito urbanistico, soggetto a pianificazione esecutiva o comunque perimetrato, ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie (superficie fondiaria), delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche sottoposte a vincoli di qualsiasi natura, al netto della grande viabilità esistente o prevista;
- **superficie fondiaria (Sf) [mq]**: espressa in metri quadrati, è la parte di superficie territoriale utilizzabile per una trasformazione edificatoria mediante intervento edilizio. Essa è comprensiva delle aree di sedime e di pertinenza degli edifici corrispondente al lotto da asservire alla costruzione. È misurata al netto delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di tutta la viabilità esistente o prevista;
- **superficie permeabile (Sp) [mq]**: espressa in metri quadrati, è ogni superficie, sgombra da costruzioni sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni la superficie permeabile è costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto; ne fanno parte anche i vialetti, di larghezza massima 1,20 m., pedonali ma non carrabili purché inghiaciati o realizzati con materiali permeabili poggiati su sottofondo non cementizio;
- **superficie per le opere di urbanizzazione primaria (Sur1) [mq]**: espressa in metri quadrati, è la somma delle aree destinate alle seguenti opere:
  - le strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti edificabili;
  - gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti;
  - i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana, compresi gli impianti di depurazione;
  - la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorio, nonché dai necessari condotti di allacciamento alla rete principale urbana;
  - la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici e industriali comprese le cabine secondarie;

- la rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti di allacciamento;
- la rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici;
- la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico;
- gli spazi di verde attrezzato, le aree a servizio dei singoli edifici mantenute a verde con alberature ed eventuali piccole attrezzature;
- **superficie per le opere di urbanizzazione secondaria (Sur2) [mq]**: espressa in metri quadrati, è la somma delle le aree destinate a:
  - gli asili nido;
  - le scuole materne;
  - le scuole dell'obbligo;
  - i mercati di quartiere;
  - le delegazioni comunali;
  - le chiese ed altri edifici religiosi;
  - gli impianti sportivi di quartiere;
  - i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie;
  - le aree verdi di quartiere ed i parchi urbani;
- **unità minima di intervento (Smi) [mq]**: espressa in metri quadrati, è la parte urbana minima, specificatamente individuata nello strumento urbanistico generale o nei piani attuativi, non ulteriormente suddivisibile, oggetto di specifico intervento urbanistico e/o edilizio, indipendentemente dal regime proprietario;
- **superficie coperta (Sc) [mq]**: espressa in metri quadrati, è la superficie coperta dalle singole costruzioni, ovvero la superficie risultante dalla proiezione, su di un piano orizzontale ideale, della parte emergente fuori terra dei fabbricati, definiti dal massimo ingombro, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture. I balconi sono esclusi dal calcolo della Superficie coperta se di profondità inferiore ad 1,50 m.
- **superficie utile lorda di piano (Slp) [mq]**: espressa in metri quadrati, è la superficie di un piano delimitata dal perimetro esterno delle murature, da cui sono escluse le superfici relative a:
  - a) volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali locali per macchinari degli ascensori, o locali per impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, deposito rifiuti, cabine elettriche, ecc.) limitati alle dimensioni strettamente indispensabili per il loro scopo;
  - b) vani corsa degli ascensori, vani scale e torrini scale nelle dimensioni strettamente necessarie a garantire la manutenzione della copertura;
  - c) porticati e logge così come definiti dal RUEC, solo se condominiali ed adibiti esclusivamente ad uso pubblico;

- d) spazi, compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni, adibiti al ricovero o alla manovra dei veicoli ivi compresi box auto per una superficie non superiore a 25 mq;
  - e) locali completamente interrati in cui la quota dell'intradosso del solaio di copertura è in ogni punto uguale o inferiore alla quota esterna di calpestio e locali seminterrati in cui la quota dell'intradosso del solaio di copertura è in ogni punto uguale o inferiore a 1m fuori terra;
  - f) sottotetti con altezza libera media minore di ml. 1,80, superficie finestrata apribile inferiore a 1/8 della superficie del pavimento e in ogni caso privi dei requisiti di abitabilità e agibilità così come definiti dal RUEC;
  - g) maggiori spessori dei muri di ambito degli edifici e per gli elementi di copertura, oltre il valore di 30 cm, finalizzati all'incremento dell'inerzia termica, fino ad un massimo di ulteriori 25cm;
  - h) opere su edifici esistenti che si rendono necessarie per il superamento delle barriere architettoniche;
  - i) le pertinenze, così come definite dal RUEC;
- **superficie utile lorda della costruzione (Sul) [mq]**: espressa in metri quadrati, è la somma delle superfici utili lorde di pavimento (Slp) di tutti i livelli abitabili o agibili (sottotetto compreso), fuori od entro terra, di un fabbricato, qualunque sia la loro destinazione d'uso;
  - **superficie utile netta di piano (Sup) [mq]**: espressa in metri quadrati, è la superficie ricavata deducendo dalla superficie utile lorda di pavimento (Slp) così come definita in precedenza, tutte le superfici non destinate al calpestio. Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di mt 0,50;
  - **superficie utile netta della costruzione (Sun) [mq]**: espressa in metri quadrati, è la somma delle superfici utili nette di pavimento (Sup) di tutti i piani di un edificio, entro e fuori terra, sottotetto abitabile compreso;
  - **indice di utilizzazione territoriale (Ut) [mq/mq]**: espresso in metri quadrati/metri quadrati, è il rapporto tra superficie utile lorda e superficie territoriale (Sul/St) ovvero rappresenta la superficie utile lorda realizzabile per ogni metro quadro di superficie territoriale;
  - **indice di utilizzazione fondiaria (Uf) [mq/mq]**: espresso in metri quadrati/metri quadrati, è il rapporto tra superficie utile lorda e superficie fondiaria (Sul/Sf) ovvero rappresenta la superficie utile lorda realizzabile per ogni metro quadro di superficie fondiaria;
  - **indice di fabbricabilità territoriale (It) [mc/mq]**: espresso in metri cubi/metri quadrati, è il rapporto tra volume complessivo di un edificio e superficie territoriale (V/St) ovvero rappresenta il volume complessivo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale;

- **indice di fabbricabilità fondiaria (If) [mc/mq]**: espresso in metri cubi/metri quadrati, è il rapporto tra volume complessivo di un edificio e superficie fondiaria (V/Sf) ovvero rappresenta il volume complessivo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria;
- **plafond (Plf) [mc/mq]**: espresso in metri cubi/metri quadrati, nell'ambito del meccanismo perequativo, rappresenta il volume complessivo realizzabile per ogni metro quadrato indipendentemente dagli effetti conformativi delle scelte di allocazione delle diverse funzioni territoriali;
- **rapporto di copertura territoriale (Rc<sub>t</sub>) [mq/mq]**: espresso in metri quadrati/metri quadrati, è il rapporto fra superficie coperta e superficie territoriale (Sc/St);
- **rapporto di copertura fondiaria (Rc<sub>f</sub>) [mq/mq]**: espresso in metri quadrati/metri quadrati, è il rapporto fra superficie coperta e superficie fondiaria (Sc/Sf);
- **indice di permeabilità territoriale (Pt) [mq/mq]**: espresso in metri quadrati/metri quadrati, è il rapporto minimo ammissibile tra superficie permeabile e superficie territoriale (Sp/St) e permette di individuare la quota di suolo non pavimentato e che consente alle acque meteoriche di filtrare nel sottosuolo senza essere imbrigliate;
- **indice di permeabilità fondiaria (Pf) [mq/mq]**: espresso in metri quadrati/metri quadrati, è il rapporto minimo ammissibile tra superficie permeabile e superficie fondiaria (Sp/Sf);
- **indice di densità arborea (Da) [n/mq]**: è il numero di alberi da mettere a dimora per ogni mq di superficie di riferimento specificata (St o Sf);
- **indice di densità arbustiva (Dr) [n/mq]**: è il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni mq di superficie di riferimento specificata (St o Sf).

*Art. 6 – Parametri ed indici edilizi*

1 – Al fine della definizione dei diversi interventi previsti nei successivi articoli sono introdotti i seguenti *parametri ed indici edilizi*:

- **altezza della facciata (Hf) [m]**, espressa in metri, è l'altezza misurata dalla quota costante della linea di terra orizzontale, definita dal piano dello spazio pubblico (marciapiede, strada, piazza) o dalla più bassa sistemazione esterna di cui al progetto approvato, interessata dalla facciata che si considera, fino all'estradosso del solaio di copertura del piano utile più alto. Nel caso il cui la linea di terra non sia orizzontale (facciate a taglio rispetto ai pendii) l'altezza sarà misurata dalla quota media riscontrabile sulla linea di terra lungo il prospetto in questione fino all'estradosso del solaio di copertura del piano utile più alto. Nel caso in cui il solaio di copertura sia inclinato, come nei casi dei tetti a falde, o nei casi di coperture a volta, si considera la sua quota media. In ogni caso dal conteggio dell'altezza sono escluse tutte le parti di edificio escluse dal calcolo della volumetria, così come definite al comma successivo.

- **altezza massima della costruzione (H max) [m]**, espressa in metri, è l'altezza maggiore tra tutte quelle relative alle facciate di una costruzione;
- **altezza della costruzione (H) [m]**, espressa in metri, è l'altezza massima della costruzione, nel caso di edificio con altezze delle facciate costanti. Qualora le altezze siano variabili lungo il perimetro dell'edificio, l'altezza dell'edificio viene calcolata come media tra le altezze.
- **numero dei piani della costruzione (Np) [n]**: è il numero dei piani abitabili o agibili compresi sia le soffitte e i sottotetto che i piani seminterrati che posseggano i requisiti tecnico-funzionali così come definiti dal RUEC. Dal computo del numero dei piani sono comunque esclusi i volumi interamente interrati.
- **volume complessivo di un edificio (V) [mc]**: espresso in metri cubi, è la somma del volume di ogni piano; il volume lordo di ogni piano fuori terra è uguale al prodotto della superficie lorda di pavimento (Slp) di ogni piano fuori terra per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di estradosso dei solai, o nel caso di piano seminterrato o rialzato, rispetto alla più bassa tra le quote o dello spazio pubblico (marciapiede, strada, piazza, etc.) o del piano di sistemazione esterna. Nel caso in cui tali quote siano variabili lungo il perimetro dell'edificio, l'altezza viene calcolata rispetto alla media ponderale delle quote. Sono esclusi dal calcolo del volume:
  - a) volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali locali per macchinari degli ascensori, o locali per impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, deposito rifiuti, cabine elettriche, ecc.) limitati alle dimensioni strettamente indispensabili per il loro scopo;
  - b) vani corsa degli ascensori, torrioni scale nelle dimensioni strettamente necessarie a garantire la manutenzione della copertura e vani scale se a servizio di più di due unità abitative per piano (scale condominiali);
  - c) porticati e logge così come definiti dal RUEC e comunque tutti i volumi coperti liberi per più del 70% del perimetro;
  - d) balconi e terrazzi;
  - e) spazi, compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni, adibiti al ricovero o alla manovra dei veicoli ivi compresi box auto per una superficie non superiore a 25mq;
  - f) locali completamente interrati in cui la quota dell'intradosso del solaio di copertura è in ogni punto uguale o inferiore alla quota esterna di calpestio e locali seminterrati in cui la quota dell'intradosso del solaio di copertura è in ogni punto uguale o inferiore a 1 m fuori terra;
  - g) sottotetti con altezza libera media minore di ml. 1,80, superficie finestrata apribile inferiore a 1/8 della superficie del pavimento e in ogni caso privi dei requisiti di abitabilità e agibilità così come definiti dal RUEC;
  - h) maggiori spessori dei muri di ambito degli edifici e per gli elementi di copertura, oltre il valore di 30 cm, finalizzati all'incremento dell'inerzia termica, fino ad un massimo di ulteriori 25 cm;

- i) opere su edifici esistenti che si rendono necessarie per il superamento delle barriere architettoniche;
  - j) le pertinenze, così come definite dal RUEC;
- **pertinenze**: sono considerate pertinenze le serre da giardino, i gazebo, i pergolati, i box in legno per ricovero attrezzi da giardino, le tettoie per ricovero autovetture, i piccoli manufatti a servizio degli appezzamenti di terreno nei limiti contenuti nel RUEC.

#### *Art. 7 – Lotto di pertinenza*

**1** – Il lotto di pertinenza è l'area direttamente connessa ad uno o più edifici, la cui individuazione è strettamente dipendente dal regime proprietario dei suoli e che costituisce l'elemento di misura per la Superficie utile lorda (Sul) realizzabile, per la verifica del Rapporto di copertura (Rc) e dell'Indice di fabbricabilità fondiaria (If). Il lotto di pertinenza include anche l'area asservita o da asservire ad un edificio, registrata e trascritta secondo le norme vigenti, nonché porzioni di terreno soggette a servitù.

**2** – Le domande di permesso di costruire, di denuncia di inizio attività e di segnalazione certificata di inizio attività, disciplinate dal RUEC, in aree non soggette a strumenti urbanistici attuativi, necessitano dall'individuazione del lotto di pertinenza.

**3** – L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo gli indici del PUC esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, anche in presenza di eventuali successivi frazionamenti o passaggi di proprietà. La Superficie utile lorda (Sul) e il volume (V) degli edifici esistenti deve essere computata applicando gli indici urbanistici ed edilizi vigenti al momento del computo.

**4** – Per i fabbricati ed i manufatti esistenti alla data di adozione del presente PUC, il lotto di pertinenza coincide con le aree asservite espressamente utilizzate per la determinazione dei volumi e delle superfici, in occasione della richiesta del relativo titolo abilitativo.

#### *Art. 8 – Regolamentazione delle distanze*

**1** – Le distanze tra le costruzioni (**D**), della costruzione dal confine (**Dc**) e della costruzione dal ciglio o confine stradale (**Ds**) sono misurate in metri e riferite al filo di fabbricazione della costruzione. La distanza tra i fabbricati si misura, per ciascun fabbricato, comprese le pertinenze, nei limiti indicati nel RUEC, e i locali interrati e seminterrati, su tutte le linee ortogonali rispetto al filo di fabbricazione della costruzione; la distanza dei fabbricati dalle strade si misura su tutte le linee ortogonali alla linea di confine o, in sua assenza, al ciglio della strada stessa, come definito dal Codice della Strada; la distanza dei fabbricati dai confini si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi.

**2** – Distanza tra costruzioni (**D**). Per gli interventi di ampliamento e di ricostruzione con spostamenti e variazioni di sagoma e per gli interventi di nuova costruzione è prescritta una distanza minima di m 10 rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti (intendendosi per finestrate le pareti sulle quali siano poste una o più vedute, così come definite dal Codice

civile). Tale disposizione non si applica qualora tra i fabbricati sia interposta una strada di pubblico transito. Per gli altri interventi, ivi compresa la sopraelevazione va mantenuta la distanza preesistente. E' consentita la costruzione in aderenza in caso di pareti realizzate sul confine e prive di luci e/o vedute.

Gli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di sostituzione edilizia e di nuova costruzione possono essere altresì realizzati in aderenza, salvi i diritti dei terzi e nel rispetto dell'art. 873 del codice civile, nei seguenti casi:

- a) qualora, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la costruzione da realizzare sia prevista in corrispondenza ed in aderenza del fabbricato esistente;
- b) qualora l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico titolo abilitativo o di progetto unitario.

**3 – Distanza dal confine (Dc).** In linea generale la distanza minima dai confini in caso di ampliamento, di sopraelevazione, di sostituzione edilizia e di nuova costruzione è di 5 m. Le parti interrato delle costruzioni possono essere realizzate - in tutti gli ambiti, le aree ed in tutte le zone - a distanza inferiore dai 5 m od a confine, salva l'applicazione di quanto prescritto dall'art. 873 del codice civile. Per parti interrato delle costruzioni si intendono quelle aventi una copertura il cui estradosso sia posto a quota inferiore alla quota zero, individuata dagli elaborati di progetto.

Gli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di sostituzione edilizia e di nuova costruzione possono essere altresì realizzati a confine, salvi i diritti dei terzi e nel rispetto dell'art. 873 del codice civile, nei seguenti casi:

- c) qualora il lotto confinante sia libero da qualsiasi edificio;
- d) qualora, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la costruzione da realizzare sia prevista in corrispondenza ed in aderenza del fabbricato esistente;
- e) qualora l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico titolo abilitativo o di progetto unitario.

**4 – Distanza tra costruzioni e filo stradale (Ds).** Per gli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di sostituzione edilizia e di nuova costruzione la distanza minima dei fabbricati dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili) deve essere pari a:

- a) m 5, per strade locali ed interzonali interne al centro abitato;
- b) m 20, per strade locali ed interzonali fuori dal centro abitato e m 10 per strade fuori dal centro abitato per le strade vicinali di cui all'art. 3, comma 1, del Codice della Strada;

La larghezza prevista delle strade è quella risultante dalla tavola di azionamento per le strade che, al momento dell'adozione del Piano attuativo o del rilascio del permesso di costruire o del deposito della SCIA, risultino non ancora realizzate ovvero già realizzate, ma soggette ad ampliamento in attuazione del PUC; per le strade esistenti e non soggette ad ampliamento e per quelle già ampliate in esecuzione del PUC, la larghezza prevista è pari a quella in concreto esistente.

**5 – Vincolo di allineamento.** La distanza di cui al comma precedente è derogata al fine del mantenimento o della ricostruzione dei fronti unitari delle cortine edilizie, consentendo

l'allineamento con edifici o manufatti preesistenti. Il PUC con il termine cortina edilizia vuole intendere il fronte costruito di un edificio o di un insieme di edifici disposto, senza soluzioni di continuità e per una lunghezza significativa, lungo un asse viario urbano o lungo uno spazio pubblico o d'uso pubblico, prescindendo da eventuali dislivelli del terreno. In tal senso la cortina s'intende costituita, anche grazie all'intervento edilizio proposto, quando, lungo l'allineamento ed il fronte costruito previsto, i pieni costituiscono almeno il 70% dello sviluppo complessivo ed i singoli spazi vuoti, misurati sul medesimo allineamento, non eccedono di norma i 10 m, fatte salve eccezioni debitamente motivate.

#### *Art. 9 – Destinazioni d'uso*

1 – Le destinazioni d'uso, previste dalle presenti NTA ed individuate per le singole zone del territorio nella Parte II, sono articolate in otto gruppi di funzioni omogenee e vengono così classificate:

a) residenziali [R]: abitazioni singole [R1]; abitazioni collettive (studentati, convitti.) [R2]; residenza sociale a canone sostenibile [R3];

b) commerciali [C]: piccole strutture di vendita o esercizi di vicinato (fino a 150 mq) [C1]; medie strutture inferiori (da 150 a 1500 mq) [C2], strutture di vendita fino a 5.000 mq. per la vendita di prodotti alimentari e non alimentare [C3], strutture di vendita fino a 15.000 mq. per la vendita di soli prodotti non alimentari [C4], centri commerciali costituiti da almeno 6 esercizi commerciali in diretta comunicazione tra loro, o posti all'interno di una struttura funzionale unitaria articolata lungo un percorso pedonale di accesso comune [C5];

c) servizi [S]: pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub) [S1], servizi privati (sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, sportelli bancari, agenzie di servizio alle persone) [S2], direzionale e terziario privato (uffici e studi professionali) [S3], servizi alla persona (parrucchiere, centro benessere, massaggi) [S4], attrezzature collettive private (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, congressuali) [S5];

d) attrezzature pubbliche [SP]: sedi della pubblica amministrazione, sedi istituzionali e rappresentative [SP1], sedi e attrezzature scolastiche dell'obbligo [SP2], sedi e attrezzature scolastiche superiori e sedi universitarie [SP3], servizi pubblici (sociali, sanitari, assistenziali, istruzione) [SP4], attrezzature sportive [SP5], edifici di culto [SP6], musei, biblioteche, teatri, sale da concerto ed altre istituzioni culturali [SP7];

e) turistico-ricettive [T]: strutture alberghiere (alberghi, pensioni, motels, ostelli, strutture similari per le quali sono prescritte apposite autorizzazioni di esercizio) [T1], bed&breakfast [T2], case vacanza e in multiproprietà [T3];

f) produttive [P]: produzione manifatturiera fino a 5 unità lavorative annue e produzioni manifatturiere di cui al *DPR 288 del 25/5/2001 - Regolamento concernente l'individuazione dei settori delle lavorazioni artistiche e tradizionali*. [P1], produzione manifatturiera oltre 5 unità lavorative annue [P2], commercio e riparazione di autoveicoli e motocicli [P3], produzione edile ed impiantistica [P4], riparazione beni personali e per la casa [P5], produzione industriale [P6], magazzinaggi e stoccaggi [P7];

g) agricole [A]: abitazioni agricole [A1], agriturismo, così come definito dall'art. 3 del D.lgs. 228/2001 e dalla L.R.17/01 e suo regolamento di attuazione; [A2], Attrezzature per la produzione agricola e la zootecnia; maneggi [A3]; impianti produttivi agro-alimentari [A4].

h) mobilità [M]: attrezzature stradali [M1], autostazioni ed autorimesse [M3], parcheggi non pertinenziali [M4], stazioni di servizio e distributori di carburanti [M5], sentieri e percorsi pedonali [M7]; piste ciclabili [M7].

i) tecnologiche [G]: cimiteri [G1]; attrezzature tecnologiche ed impianti di depurazione [G2]; siti RSU [G3].

**2** – Le destinazioni d'uso diverse da quelle consentite nelle zone omogenee dalle presenti norme sono vietate, dovendosi considerare incompatibili con la conformazione strutturale e/o morfologica del contesto urbano. È quindi obbligatoria la variazione in destinazioni d'uso previste nelle singole zone.

**3** – Le variazioni di destinazione d'uso (dall'una all'altra delle categorie indicate dal precedente comma 1) e le variazioni di mero uso sono disciplinate dalla L.R. 19/2001. La nuova destinazione ed il nuovo uso devono, comunque, essere conformi a quanto previsto o prescritto dal PUC per lo specifico ambito, area o zona. Le destinazioni d'uso diverse da quelle consentite o prescritte dalle presenti norme sono vietate, dovendosi considerare incompatibili con la conformazione strutturale e/o morfologica del manufatto edilizio ovvero con l'equilibrio dell'assetto funzionale e/o ambientale del contesto urbano o degli specifici ambito, zona od area.

**4** – Quanto all'accertamento delle destinazioni d'uso in atto od esistenti ad una certa data, l'Amministrazione si avvale delle risultanze dei titoli abilitativi agli atti dell'Amministrazione o, solo in mancanza di detti titoli, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti. Non si tiene conto di detti criteri qualora si tratti di fabbricati o di manufatti realizzati senza titolo abilitativo o in difformità dallo stesso ovvero in forza di titolo annullato.

### **Titolo III – Attuazione e gestione del PUC**

#### *Art. 10 – Modalità di attuazione del PUC*

**1** – Il PUC si attua, ai sensi della L.R. n. 16/2004, mediante:

- a) interventi edilizi diretti (attuazione diretta), ovvero quegli interventi realizzabili sulla base del titolo abilitativo richiesto dalla normativa vigente;
- b) interventi edilizi indiretti (attuazione indiretta), di iniziativa pubblica o privata, da attuare previa approvazione di PUA (Piano Urbanistico Attuativo), nei termini previsti dalle presenti norme.

Il PUC inoltre si avvale, al fine di attuare le previsioni del piano in particolari ambiti del territorio comunale, dei Progetti Urbani e dei Progetti di Parco, come strumenti di coordinamento di diverse iniziative pubbliche o private, volte alla realizzazione di attrezzature pubbliche.

**2** – Ogni elemento edilizio ed ogni spazio aperto non costruito è classificato:

- alla tavola D1 dove è riportata la zonizzazione relativa alla disciplina generale del territorio;
- alle tavole D4, D5.1 e D5.2 dove sono riportate le specifiche modalità di intervento sugli elementi edilizi e sugli spazi aperti.

La disciplina del territorio contiene sia le norme di carattere generale e le destinazioni d'uso ammissibili che le modalità di intervento edilizio e sugli spazi aperti.

#### *Art. 11 – Intervento edilizio diretto*

**1** – In tutte le zone del territorio comunale non comprese in quelle disciplinate da PUA, il PUC si attua mediante intervento edilizio diretto, subordinato al rilascio del titolo abilitativo richiesto dalla normativa vigente.

**2** – L'intervento edilizio diretto è consentito solo nel caso in cui le opere di urbanizzazione a rete (stradale; di illuminazione pubblica; fognaria; di distribuzione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, di collegamento telefonico) ed i parcheggi pubblici siano esistenti ed abbiano capacità e potenzialità sufficienti rispetto alle esigenze della zona in cui la costruzione stessa si trova. In caso contrario l'intervento edilizio diretto può essere subordinato alla realizzazione – o all'impegno a realizzare – le opere di urbanizzazione mancanti a seguito di determinazione del Dirigente competente.

**3** – L'intervento edilizio diretto può avvenire anche in forza di un permesso di costruire convenzionato, lì dove previsto dal PUC, con particolare riferimento alle aree di integrazione urbanistica, al fine di favorire ed assicurare la partecipazione diretta all'urbanizzazione del territorio, ad opera dei soggetti attuatori degli interventi edilizi ed al recupero del patrimonio edilizio esistente. Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è subordinato alla stipulazione, a cura e spese degli interessati, tra Amministrazione Comunale e richiedente,

dell'atto di cessione gratuita delle aree necessarie alle urbanizzazioni e della convenzione così come specificato nel RUEC.

**4** – Ai fini della verifica dello stato di attuazione del PUC, l'Amministrazione provvede a censire annualmente le autorizzazioni ed i titoli abilitativi rilasciati, specificando per ciascun immobile il numero dei locali e la destinazione d'uso autorizzata.

*Art. 12 – Intervento edilizio indiretto*

**1** – L'intervento edilizio indiretto è subordinato all'approvazione preventiva di un PUA e, dove prescritto, alla preventiva stipula di convenzione contenente la disciplina dell'esecuzione dello strumento e delle relative obbligazioni.

**2** – Le procedure di predisposizione, adozione, approvazione nonché i soggetti aventi titolo alla redazione di un PUA sono disciplinati dagli artt. 26 e 27 della L.R. n. 16/2004 e ss.mm.ii e dall'art. 10 Regolamento di attuazione nonché dal RUEC.

**3** – Le trasformazioni previste dai PUA non possono comportare variante al PUC e possono essere realizzate mediante comparti edificatori disciplinati dalla L.R. n. 16/2004 e ss.mm.ii , artt. 33, 34, 35 e dal suo Regolamento di attuazione.

**4**– Una volta iniziato l'iter procedurale del PUA, fino alla sua approvazione, sugli edifici esistenti ricadenti al suo interno sono ammessi solo interventi non soggetti al permesso di costruire.

**5** – Ove non definite dal PUC, le parti di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di PUA sono definite negli Atti di Programmazione degli Interventi dall'Amministrazione Comunale anche su proposta dei privati.

*Art. 13 – Attuazione delle zone di integrazione urbanistica*

**1** – L'attuazione delle zone di **integrazione urbanistica a carattere insediativo – residenziale** avviene sulla base dei principi di perequazione urbanistica e nel rispetto degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68, secondo criteri di equità ed uniformità, tra i proprietari degli immobili ricadenti nelle medesime zone omogenee e di equa distribuzione dei diritti edificatori e obblighi nei confronti del comune o di altri enti pubblici aventi titolo, tenendo conto dell'eventuale edificazione esistente e della sua legittimità, nonché del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico generale.

**2** - La ripartizione della capacità edificatoria e degli oneri attuativi indifferenziata e proporzionale alle proprietà catastali, sia per i proprietari delle aree edificabili che per i proprietari delle aree con destinazioni pubbliche, avviene, nelle zone di integrazione urbanistica a carattere insediativo - residenziale, in forma semplificata, per mezzo di permesso di costruire convenzionato, attraverso cui si garantisce la cessione delle aree definite nell'elaborato di piano D6.1, contemporaneamente alla realizzazione degli interventi privati consentiti. L'attuazione avviene sulla base delle unità minime di intervento individuate allo stesso elaborato D6.1.

**3** – All'elaborato D6.1 sono riportate le Unità minime di intervento. Quando possibile le Unità minime di intervento coincidono con i frazionamenti catastali. Quando la ridotta dimensione

delle particelle catastali non consente la realizzazione di un intervento unitario è stato previsto una Unità minima di intervento che comprende più di una particella catastale. In questo caso l'attuazione deve avvenire previo accordo tra i singoli proprietari, che dovranno presentare un unico Permesso di Costruire convenzionato nei modi e nelle misure specificate dal RUEC. Gli oneri e le cessioni, così come le volumetrie e le superfici fondiari si distribuiscono in maniera proporzionale tra i proprietari sulla base delle singole consistenze catastali

**4** - Nelle zone di **integrazione urbanistica per il potenziamento del tessuto economico e produttivo** l'attuazione avviene attraverso Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica o privata promosso con differenti modalità dall'Amministrazione comunale, anche in ragione delle differenti proprietà delle aree interessate. In particolare il comune può:

- redigere i Piani Urbanistici Attuativi, espropriare le aree necessarie, realizzare le opere e dare in gestione le strutture;
- avviare una procedura competitiva per la realizzazione delle opere sulla base di un Piano Urbanistico Attuativo redatto dall'Amministrazione Comunale;
- avviare una procedura competitiva (tipo project financing) nell'ambito della quale il/i soggetti attuatori redigono il Piano Attuativo e realizzano le opere.

**5** - Costituiscono elementi vincolanti per l'attuazione delle previsioni per le aree integrazione urbanistica per il potenziamento del tessuto economico e produttivo le seguenti prescrizioni piano volumetrici contenenti negli elaborati del PUC:

- il posizionamento e la caratterizzazione delle attrezzature;
- il posizionamento della viabilità pubblica;
- l'articolazione tipologica dell'edilizia privata.

**6** – La convenzione da sottoscrivere per l'attuazione degli interventi in tutte le aree di integrazione urbanistica:

- la durata degli obblighi assunti, i termini di inizio e di ultimazione degli interventi;
- la cessione gratuita delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria;
- i tempi di realizzazione degli interventi privati coordinati con i tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e dei servizi;
- le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie nelle modalità previste dai successivi commi;
- le garanzie reali e finanziarie da prestare per l'adempimento degli obblighi e le sanzioni per l'inosservanza degli stessi, ivi compresa la possibilità della risoluzione contrattuale;
- gli elementi progettuali, le garanzie e le modalità di controllo dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- l'impegno da parte dei privati a realizzare i parcheggi pertinenziali Legge n° 122/89;
- l'eventuale concessione, rilasciata da parte di Enti pubblici, di gestione di servizi pubblici da parte di soggetti privati e/o la gestione dei servizi privati convenzionati all'uso pubblico.

**7** – in ogni caso deve essere prevista:

- la cessione gratuita al Comune delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- la progettazione e la realizzazione a cura del privato, a scomputo degli oneri, di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di quelle necessarie all'allaccio alle reti di pubblici servizi prima del rilascio del permesso di costruire;
- la possibilità di assumere da parte dei privati la gestione delle attrezzature a tempo determinato, a tariffe agevolate nei confronti dei residenti, a seguito di una specifica convenzione stipulata con il Comune che disciplina le modalità di gestione dell'opera.

È fatta salva la facoltà del Comune di apporre ogni tipo di miglioria ai progetti presentati relativamente alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### *Art. 14 – Progetto Urbano*

**1** – Il Progetto Urbano è uno strumento attraverso il quale l'Amministrazione Comunale promuove la riqualificazione architettonica ed ambientale del centro urbano, governandone le trasformazioni che per la loro complessità necessitano di una esecuzione coordinata e programmata degli interventi pubblici, al fine di garantire adeguati livelli di qualità urbana, di sostenibilità urbanistica e di partecipazione democratica.

**2** – Il Progetto Urbano si configura come uno strumento che, attraverso la specificazione degli interventi edilizi, infrastrutturali ed ambientali da attuare, costituisce lo schema-guida per tutte le azioni pubbliche di riqualificazione e completamento urbano.

**3** – Il PUC all'elaborato D3 ed agli art.53 ed art.60 delle presenti norme definisce due Progetti Urbani, per lo spazio pubblico del centro storico di San Nicola e per la riorganizzazione dell'area del campo sportivo.

**4** – Gli Atti di programmazione degli interventi stabiliscono la priorità degli interventi ricadenti nei Progetti Urbani valutandone la fattibilità e definendo le risorse economiche necessarie.

**5** – Le presenti NTA contengono le necessarie indicazioni progettuali, con particolare attenzione:

- agli obiettivi da perseguire;
- all'individuazione delle risorse del territorio utilizzate;
- allo schema di struttura, con le previsioni degli assetti morfologico - funzionali, delle reti infrastrutturali, delle dotazioni di servizi e del sistema degli spazi aperti;
- alla qualificazione del sistema degli spazi pubblici o d'uso pubblico;
- alle prescrizioni in merito alla rete infrastrutturale e alla dotazione di servizi;
- alla permeabilità ed al mantenimento della valenza ambientale degli spazi aperti privati.

**6** – I Progetti Urbano possono altresì essere oggetto di Concorsi di Idee e Concorsi di Progettazione.

**7** - Nell'attuazione dei Progetti Urbani si terrà conto di eventuali contributi partecipativi. In ogni caso l'Amministrazione Comunale può procedere alla consultazione preventiva dei proprietari, di rappresentanti della comunità locale, di imprenditori, di Enti o amministrazioni a vario titolo competenti e può promuovere, qualora sia richiesta, la partecipazione coordinata di più soggetti

pubblici, la stipula di uno o più Accordi di Programma, così come disciplinato dalla normativa statale vigente.

**8** - Per le attrezzature pubbliche comprese nei Progetti Urbani, l'amministrazione comunale può valutare la possibilità di interventi coordinati pubblico – privato, predisponendo opportune convenzioni con l'obbligo di utilizzo pubblico per le attrezzature eventualmente realizzate da soggetti privati.

#### *Art. 15 – Progetto di Parco*

**1** – Il Progetto di Parco è uno strumento attraverso cui l'Amministrazione Comunale promuove la valorizzazione e la riqualificazione ambientale di parti del territorio rurale caratterizzate da particolari valori naturalistici e paesaggistici, coordinando e programmando gli interventi pubblici e privati, al fine di garantire adeguati livelli di qualità, di sostenibilità urbanistica e di partecipazione democratica. In particolare nel PUC si prevedono due Progetti di Parco: quello per il Parco dei mulini ad acqua e quello per il Parco della Falconeria.

**2** - Il PUC predisponde lo schema di riferimento per il Progetto di Parco all'elaborato D7 ed agli art. 25 e 26 delle presenti norme. In tale schema sono specificate le destinazioni d'uso e i temi urbani vincolanti. I profili territoriali e le sistemazioni planimetriche sono invece di carattere indicativo, e costituiscono un punto di partenza e di riferimento per le fasi attuative successive.

**3** – L'amministrazione comunale all'approvazione del PUC avvia un'indagine di mercato (manifestazioni di interesse) per acquisire le proposte relative a progetti privati coerenti con le indicazioni progettuali contenute nei successivi articoli e nella tavola di Piano D7. Valutata l'ammissibilità di tali interventi l'Amministrazione Comunale provvede alla redazione di un masterplan generale dell'area parco, unitamente ai progetti preliminari degli interventi che la Pubblica Amministrazione riterrà di attuare direttamente ed ai progetti preliminari redatti a cura dei privati. Il Masterplan e i progetti preliminari divengono la base per le successive fasi di attuazione degli interventi. Il Masterplan sarà opportunamente concordato con la competente soprintendenza

**4** – I Progetti di Parco possono altresì essere oggetto di Concorsi di Idee e Concorsi di Progettazione.

**5** - Nell'attuazione dei Progetti di Parco si terrà conto di eventuali contributi partecipativi. In ogni caso l'Amministrazione Comunale può procedere alla consultazione preventiva dei proprietari, di rappresentanti della comunità locale, di imprenditori, di Enti o amministrazioni a vario titolo competenti e può promuovere, qualora sia richiesta, la partecipazione coordinata di più soggetti pubblici, la stipula di uno o più Accordi di Programma, così come disciplinato dalla normativa statale vigente.

## **Titolo IV – Articolazione del territorio**

### *Art. 16 – Individuazione dei sistemi e dei sottosistemi di riferimento*

**1** – Il PUC articola il territorio in sistemi che rappresentano le principali componenti connesse alla rete infrastrutturale ed alla struttura insediativa, produttiva, ambientale del territorio comunale.

**2** – In modo particolare il piano individua i seguenti sistemi, articolati ognuno in una serie di sottosistemi come specificato negli articoli successivi:

#### Il sistema rurale e del territorio aperto

- ZPS – Boschi e sorgenti della Baronia
- Aree prevalentemente boschive
- Aree di valorizzazione paesaggistica
  - Parco dei mulini ad acqua
  - Parco della falconeria
- Aree di riqualificazione ambientale - cave dismesse
- Aree agricole ordinarie
- Aree agricole periurbane di connessione tra centro urbano e collina Difesa
- Aree a destinazione specifica
  - area di cava attiva
  - allevamento zootecnico esistente

#### Il sistema insediativo

- Nucleo urbano di impianto storico
  - Nucleo di primo impianto
  - Sviluppi urbani connessi al borgo storico
  - “Raddoppio novecentesco” del Borgo
  - Nucleo rurale storico “Borgo Principe di Piemonte”
- Parti urbane consolidate
- Addensamenti edilizie con funzioni produttive
- Addensamenti edilizie con funzioni produttive in contesto ambientale di pregio
- Aree di integrazione urbanistica a carattere insediativo – residenziale
- Aree di integrazione urbanistica per il potenziamento del tessuto economico e produttivo
- Attrezzature
  - Standard urbanistici esistenti
  - Standard urbanistici di progetto
  - Area del campo sportivo da riqualificare
- Cimitero

- Depuratore

Il sistema relazionale

- Viabilità esistente
- Viabilità di progetto
- Viabilità da adeguare in contesto paesaggistico - “Strade Parco”
- Sentieri ed itinerari naturalistici

*Art. 17 – Equivalenza con zone omogenee ex DM 1444/68*

- 1** – Le zone omogenee ex art. 2 del DM 1444/68 sono individuate secondo le seguenti corrispondenze rispetto ai sistemi individuati nell’articolo precedente:

Nucleo urbano di impianto storico	Zona A
Parti urbane consolidate	Zona B
Addensamenti edilizie con funzioni produttive Addensamenti edilizie con funzioni produttive in contesto ambientale di pregio	Zona B periurbana
Aree di integrazione urbanistica a carattere insediativo – residenziale	Zona C
Aree di integrazione urbanistica per il potenziamento del tessuto economico e produttivo	Zona F
Attrezzature	Standard D.M. 1444/68
Cimitero	Zona G
Il sistema rurale e del territorio aperto	Zona E

*Art. 17 bis – Disciplina del piano e Rete Ecologica Comunale*

- 1** – Il PUC, in linea con l’articolo 10 – Titolo III delle NTA del PTCP, recepisce e precisa la classificazione ed estensione delle componenti della rete ecologica riportata alla tav. D10. Gli elementi della rete ecologica di progetto sono:

- i corsi d’acqua in quanto elementi lineari;
- le aree boschive, il territorio rurale aperto, le aree-parco di progetto e gli spazi permeabili interni al tessuto edificato.

- 2** – La rete ecologica al livello comunale si attua attraverso una molteplicità di interventi, tutti finalizzati al potenziamento delle risorse ambientali presenti nel territorio comunale. In particolare i dispositivi normativi rilevanti sotto il profilo della rete ecologica sono:

- *corea areas*: a livello comunale assumono ruolo di “aree centrali” i boschi e le aree incluse nella ZPS (art.19);

- *buffer zone*: assumono carattere di zona cuscinetto di intermediazione tra “core area” ed edificato le aree agricole ordinarie di cui all’art. 30;
- corridoi ecologici principali: il collegamento tra le “core areas” e le aree cuscinetto a valle è garantito attraverso la tutela dei livelli di permeabilità e naturalità delle aree verdi interne all’edificato compatto, unitamente ad una serie di aree di verde pubblico ad alto potenziale ecologico, garantiti attraverso la presenza del Parco dei Mulini (art.25), del Parco della Falconeria e delle colline Difesa (art.26). La tecnica del “collegamento discreto” permette di superare il tessuto edificato compatto e di realizzare attraverso di esso un collegamento ecologico con la pianura. Al tal proposito assumono valenza nell’ambito della rete ecologica l’art. 38 riguardanti le modalità di intervento sugli spazi aperti della città consolidata e le indicazioni relative agli indici di permeabilità minimi e alla densità arborea e arbustiva;
- corridoio ecologico secondario, costituito dalla Strada Parco (art.65);
- aree critiche da riqualificare: tali elementi della REP sono rappresentati dalle cave dismesse, per cui si prevede una riqualificazione ambientale con la possibilità di introdurre funzioni collettive (art.27).

Assumono inoltre particolare rilevanza ai fini della rete ecologica comunale le norme relative agli addensamenti edilizi con funzioni produttive in contesto ambientale di pregio (art. 40), per i quali si rimanda alla Valutazione di Incidenza di cui all’art. 6 del DPR n. 120/2003 allegata al PUC.

**3** – Nella progettazione e/o riqualificazione di eventuali infrastrutture lineari ricadenti, anche parzialmente, nell’ambito della *core area* e dei corridoi ecologici principali e secondari di cui al precedente comma, dovranno rispettarsi le Linee-Guida per la mitigazione degli impatti sulla biodiversità e degli effetti paesaggistici ed ecologici sul territorio, presenti in appendice alle NTA del PTCP di Avellino.

**PARTE II – Il sistema rurale e del territorio aperto**

## **Titolo V – Territorio rurale ed aperto**

### *Art. 18 - Aree agricole. Caratteri generali*

**1** – Il PUC comprende nel sistema ambientale rurale le aree non urbanizzate destinate prevalentemente alla produzione agricola nonché quelle aree sottoposte a particolare tutela ambientale. Il PUC considera le aree rurali come elemento identitario e caratterizzante il territorio di San Nicola Baronia, da riqualificare dal punto di vista paesaggistico - ambientale in sinergia con il rilancio della produzione agricola propriamente intesa.

**2** – Nelle aree rurali il PUC persegue i seguenti obiettivi principali:

- la salvaguardia del territorio rurale, attraverso misure di protezione del suolo e dell'habitat naturale, migliorando l'assetto vegetazionale, preservando la biodiversità e favorendo interventi di sistemazione idraulica volti alla riduzione del dissesto idrogeologico;
- il mantenimento della struttura dei suoli, preservando sia la tipicità dei paesaggi sia conservando l'integrità e la fertilità grazie a misure atte a garantire la porosità del terreno, l'infiltrazione, la crescita delle radici, l'attività biologica e la resistenza all'erosione.

**3** –. Nelle aree rurali, in relazione ai sopraindicati obiettivi, valgono le seguenti direttive:

- vengono recepite tutte le disposizioni previste dalle norme comunitarie, nazionali e regionali con particolare riferimento alle "Linee guida sul paesaggio" elaborate dalla Regione Campania;
- è obbligatoria l'esecuzione di interventi di regimentazione temporanea delle acque superficiali di terreni in pendio nonché il mantenimento in efficienza della rete di sgrondo delle acque superficiali;
- è obbligatoria la conservazione degli elementi caratteristici del paesaggio quali i sentieri, i muri di contenimento in pietra naturale, i terrazzamenti, la rete minuta dell'idrografia superficiale nonché le piantumazioni storiche o con valenza culturale quali particolari oliveti, vigneti o frutteti;
- è obbligatoria la corretta gestione delle stoppie, dei residui vegetali e di ogni rifiuto generato dall'attività agricola;
- sono vietati gli interventi che alterano o compromettono la permeabilità degli spazi aperti (ovvero utilizzano materiali bituminosi o cementizi o, in generale, inadatti alla pavimentazione delle aree);
- 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. Sono altresì vietate ogni lottizzazione a scopo edilizio e l'apertura di strade interpoderali che non siano strettamente necessarie per l'utilizzazione agricola e forestale del suolo.

**4.** In queste aree è prescritta:

- la salvaguardia dell'integrità ambientale e la tutela degli impianti delle colture arboree presenti;
- la valorizzazione e riqualificazione dei paesaggi agrari;
- la prevenzione delle situazioni di degrado;
- la promozione di specifici incentivi per il mantenimento delle attività agricole suddette;
- la promozione di azioni di recupero e riuso per le costruzioni rurali dismesse o in via di dismissione anche a fini agrituristici (L.R.15/08) o per la realizzazione di country house (L.R.17/01);
- il divieto di cambio di destinazione e usi diversi da quelli agricoli (A);
- il divieto di abbattimenti di piante da frutto (ad esclusione dei casi di sostituzione per reimpianti);
- il divieto di abbattimento delle piante di olivo ai sensi della legge n° 144 del 14/2/51 (D.L. 12541 del 21/12/06, norma 4.3 dell'elenco delle Norme per il mantenimento dei terreni in buone condizioni agronomiche ed ambientali, Art. 5 Reg CE 1782/03);
- la promozione di tutti gli interventi tecnici volti ad aumentare l'eco-sostenibilità delle aree occupate da vegetazione arborea (prati stabili, coperture del suolo con leguminose o graminacee, etc.).

**5** – Attraverso l'attuazione di politiche coordinate (Comunità Montana dell'Ufita, PSR, etc) all'interno delle zone agricole il PUC prevede l'attuazione di programmi volti ad incoraggiare la coltivazione della vite, dell'olivo, del ciliegio, del noce da legno e da frutto e la conversione degli oliveti promiscui in oliveti specializzati, a cui è possibile applicare una semimeccanizzazione per la raccolta mediante reti e scuotitrici e raggiungere gli standard dell'Olio di alta qualità "RAVECE".

**6** – Le aree agricole comprese negli areali di rischio idrogeologico individuati dall'Autorità di Bacino e dallo Studio geologico allegato al PUC devono essere interessate esclusivamente da interventi di miglioramento dell'assetto dei suoli, senza nessuna possibilità di introduzione di nuovi volumi o superfici artificiali. Tali aree non sono asservibili e non sono computabili ai fini del calcolo delle cubature urbanistiche.

*Art. 19 - Prescrizioni particolari per le aree ricadenti nella ZPS*

**1** – il PUC disciplina con il presente articolo le parti di territorio agricolo ricadente nell'area ZPS. Per tali aree il PUC prescrive la valorizzazione delle componenti peculiari geologiche, vegetazionali e paesistiche che connotano l'assetto di tale sistema e/o la riqualificazione o rinaturalizzazione delle aree che presentano caratteri di degrado.

**3** - In tali aree è prescritta:

- l'immodificabilità del suolo, vietando qualsiasi tipo di intervento o uso che comporti l'alterazione dei caratteri geomorfologici, pedologici e vegetazionali, dell'equilibrio ecosistemico, della fruibilità, ad eccezione degli interventi necessari alla eventuale

messa in sicurezza o alla mitigazione del rischio idrogeologico connessi alla difesa del suolo e ad eventuali limitati percorsi di servizio, scientifico - didattici;

- la conservazione della vegetazione spontanea;
- il divieto di realizzazione di nuove volumetrie, ammettendo esclusivamente interventi di manutenzione e adeguamento senza ampliamento delle volumetrie esistenti;
- interventi di recupero ambientale;
- il divieto di rimboschimento con specie alloctone;
- il divieto di installare impianti di illuminazione artificiale;
- l'obbligo, nell'ambito delle murature tradizionali, di conservare anfratti e nicchie per la nidificazione degli uccelli.

**4** - In particolare per la protezione del pascolo permanente, in tutte le superfici a pascolo (D.L. 12541 del 21/12/06, Norma 4.1. dell'elenco delle norme per il mantenimento dei terreni in buone condizioni agronomiche ed ambientali, Art.5 Reg CE 1782/03 e alleg. IV) è vietata:

- la riduzione delle superfici a pascolo;
- lavorazione del terreno, ad eccezione degli interventi per l'infittimento (trasemine) e per la regimazione delle acque (solchi acquai temporanei);

**5** - Per le costruzioni esistenti, legittimamente realizzate o legittimate a seguito di rilascio di permesso di costruire in sanatoria ai sensi della vigente legislazione in materia di "condono edilizio" sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definite all'art. 32 delle presenti NTA, con particolare riferimento al miglioramento del rapporto con il paesaggio in termini di materiali e finiture. In particolare si prescrive:

- l'utilizzo di infissi e serramenti in legno o rivestiti in legno;
- la realizzazione di manti di copertura in coppi di laterizio;
- la rimozione dei rivestimenti esterni ceramici;
- l'utilizzo di intonaci a calce;
- il rispetto degli elementi tipici e tradizionali quali le scale esterne, i portici, gli archi, le logge, le porte di accesso, le rocche dei camini, le torri colombaie, etc...

**6** - Nella zona ZPS si rimanda alla Valutazione di Incidenza di cui all'art. 6 del DPR n. 120/2003 allegata al PUC per gli interventi riguardanti gli edifici allo stato di rudere per i quali è necessario ricostruire o integrare le volumetrie legittimamente realizzate.

**7** - Per tutti gli interventi che comportano la trasformazione dello stato di fatto devono essere altresì rispettate le seguenti prescrizioni:

- l'eventuale contaminazione chimica dell'atmosfera, dovuta ai gas di scarico dei mezzi d'opera per il trasporto di materiali e movimento terra, necessari alla realizzazione delle opere, le emissioni di polvere, dovute alle operazioni di scavo saranno mitigate dall'uso di macchine ed attrezzature in efficiente stato di manutenzione nonché dalla razionale esecuzione delle opere previste;
- l'attuazione degli interventi verrà effettuata senza provocare alterazioni alle componenti biotopiche e biocenotiche dell'ecosistema del sito, quindi senza produrre distruzione fisica degli habitat (estirpazione diretta della vegetazione in particolare

per quella arborea e/o piccoli cespugli-arbusti), né tantomeno favorire l'introduzione di specie alloctone con ripercussioni sulla speciografia tipica.

*Art. 20 - Aree agricole ordinarie*

**1** – Il PUC individua come Aree agricole ordinarie le parti del sistema ambientale e rurale ricadenti nel territorio comunale di San Nicola Baronia.

**2** – Oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria e alla ristrutturazione edilizia di cui al seguente comma 6, è consentito l'utilizzo ai fini edilizi delle aree agricole, che può essere esercitato esclusivamente dall'imprenditore agricolo professionale (come definito 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 n. 38/2003), purché tali interventi siano strettamente funzionali all'esercizio di attività agricole secondo il Decreto Legislativo 18 maggio 2001, n. 228 ("Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell' articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57").

La realizzazione dei suddetti manufatti è connessa alla conduzione dell'azienda. La costruzione degli annessi agricoli è consentita qualora risulti commisurata alla capacità produttiva del fondo e alle reali necessità delle attività connesse: tali esigenze devono essere dimostrate dal Piano di Sviluppo Aziendale redatto a cura di un agronomo. Inoltre nel Piano Aziendale deve essere dimostrato, con riferimento alle colture praticate od ordinariamente praticabili, la convenienza economica rispetto all'unità aziendale, che non potrà, in ogni caso essere inferiore al lotto minimo di seguito fissato.

**3** - In particolare è consentita l'edificazione secondo i seguenti indici e parametri, da applicare al netto delle volumetrie esistenti:

- Indice di fabbricabilità territoriale 0,03 mc/mq per destinazioni d'uso (A1);
- Indice di fabbricabilità territoriale 0,015 mq/mq per destinazioni d'uso (A3) ed (A4) per le aree destinate a produzioni viticole e oleicole comprese nei territori delle produzioni DOP;
- Indice di fabbricabilità territoriale 0,03 mq/mq per destinazioni d'uso (A3) ed (A4) per gli altri tipi di coltura;
- lotto minimo 10.000 mq;
- distanza minima dalle strade: 20 m.

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito 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.

Gli interventi di cui al presente comma sono consentiti solo a seguito dell'approvazione di un Piano di Sviluppo Aziendale che metta in evidenza le esigenze di realizzazione degli interventi edilizi o di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale. Il piano contiene:

- 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;
- 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 dei fabbricati esistenti e da realizzare e dei relativi fondi collegati agli stessi;
- la definizione dei tempi e le fasi di realizzazione del programma stesso.

In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc. Tali possibilità edificatorie non sono consentite nelle aree boschive così come individuate nello studio agronomico e riportate nella tavola D1.

**4** – È consentito, limitatamente alle aree coltivate e libere da manufatti in muratura o altro materiale preesistenti, la realizzazione a titolo provvisorio di “capanni” ad uso deposito e ricovero attrezzi agricoli. Per le aree incolte la realizzazione dei predetti “capanni” è consentita nell'ipotesi esclusiva della ripresa della coltivazione. I manufatti di cui al presente comma dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- struttura in legno e tamponamenti in tavolato di legno o cannicciata;
- dimensioni interne: mt 5,00 x mt 5;
- altezza interna massima ml 2.10;
- copertura ad una o due falde in listoni di legno o in tegole in laterizio;
- pavimento: in legno o in pietra o in cotto semplicemente appoggiato su un letto di sabbia;
- infissi: porta a una o due ante in legno e una sola finestra di piccole dimensioni;
- ancoraggio al suolo: ad incastro mediante pali o appoggiato su traversine in legno, senza l'uso di materiali cementizi o resine;
- superficie lotto minimo: mq. 5000.

**5** – Nelle aree agricole ordinarie è vietata la realizzazione di opere di contenimento dei suoli in cemento. Potranno essere predisposti progetti per il consolidamento dei terrazzamenti e dei versanti in genere con specie antierosive, conosciute per la forte resistenza alla trazione delle radici. Potranno altresì essere consolidate ed integrate con il medesimo materiale e la medesima tecnologia le opere contro terra realizzate in pietra locale. Sono consentite, altresì, opere di contenimento dei suoli realizzate con le tecniche tipiche dell'ingegneria naturalistica.

**6** – Per le costruzioni esistenti, legittimamente realizzate o legittimate a seguito di rilascio di permesso di costruire in sanatoria ai sensi della vigente legislazione in materia di “condono edilizio”, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definite all'art. 31 delle presenti NTA, con particolare riferimento al miglioramento del rapporto con il paesaggio in termini di materiali e finiture. In particolare si prescrive:

- l'utilizzo di infissi e serramenti in legno o rivestiti in legno;

- la realizzazione di manti di copertura in coppi di laterizio;
- la rimozione dei rivestimenti esterni ceramici;
- l'utilizzo di intonaci a calce;
- il rispetto degli elementi tipici e tradizionali quali le scale esterne, i portici, gli archi, le logge, le porte di accesso, le rocche dei camini, le torri colombaie, etc...

**7** – Per le volumetrie esistenti è consentito il cambio di destinazioni d'uso ai fini agrituristici (A2). In questo caso è consentito attrezzare per attività all'aperto connesse all'utilizzazione agrituristica e non strettamente correlate alla conduzione del fondo non più del 25% del lotto di pertinenza e, in ogni caso, non più di 1000 mq.

**8** – Per le costruzioni esistenti al 1954, così come riportate nella tavola B2.5, sono ammesse esclusivamente le modalità di intervento di cui alla parte IV delle NTA – Piano di recupero del Centro Storico.

*Art. 21 - Area agricola periurbana di connessione tra il centro urbano e la collina Difesa*

**1** – Il PUC individua un'area agricola particolarmente significativa per il ruolo di filtro tra il centro urbano e la zona ai piedi della collina Difesa. Tale area ha particolare rilevanza poiché costituisce la cornice paesaggistica del centro urbano di San Nicola Baronia.

**2** – Per tale area sono consentiti esclusivamente interventi finalizzati al miglioramento dell'accessibilità ed al collegamento della parte alta con il centro urbano migliorando ed integrando i percorsi pedonali esistenti, prevalentemente attraverso le tecniche dell'ingegneria naturalistica. Le modifiche dell'andamento dei suoli dovranno essere minimizzate. È vietato l'abbattimento degli alberi ad alto fusto e, in generale, la modifica degli ordinamenti colturali.

**3** – Al fine di mantenere una buona stabilità del pendio e di migliorare l'inserimento paesaggistico è consentito l'impianto di nuove specie arboree scelte tra quelle già presenti nell'area.

*Art. 22 - Area a destinazione specifica: allevamento zootecnico esistente e limiti per la realizzazione di nuovi insediamenti zootecnici*

**1** – Al presente articolo è disciplinata l'area per allevamento zootecnico posto a 500 m a sud del centro urbano ed individuato all'elaborato D1. Al fine di garantire il prosieguo di tali attività, è necessario mitigarne l'impatto così come previsto dal D.lgs. 152/06 s.m. e i. sia per quanto riguarda le emissioni in atmosfera che per ciò che attiene lo smaltimento delle deiezioni. Si ricorda, inoltre, che è sempre necessario rispettare le distanze stabilite dalla normativa vigente per la vicinanza alle abitazioni.

**2** – Al fine di ridurre i cattivi odori provenienti dall'allevamento bovino è possibile mettere in atto i seguenti accorgimenti:

- posizionamento delle aperture di fuoriuscita dell'aria delle stalle più in alto possibile;
- realizzazione di doppie barriere arboree con essenze di prima grandezza sempreverdi lungo l'intero perimetro dell'area. Le essenze dovranno essere impiantate in uno stato di crescita già sufficiente;

- nello spandimento delle deiezioni effettuare un interrimento immediato.

**3** – Non sono rilasciabili titoli abilitativi relativi ad allevamenti zootecnici entro il raggio di 1 Km dal limite di tutte le aree perimetrate nel sistema insediativo.

*Art. 23 - Area a destinazione specifica: cava attiva esistente*

**1** - Costituiscono attività di cava i lavori di coltivazione dei giacimenti delle sostanze minerali industrialmente utilizzabili, non classificate nella prima categoria ai sensi dell'art. 2 del Regio Decreto 29 luglio 1927 n. 1443 e ss.mm.ii. gli altri interventi sul suolo che comportano utilizzazione a scopo imprenditoriale del minerale di cava estratto. Ai sensi della L. 104/95, della L.R. 17/95 e della, L.R. 54/885 tali attività sono disciplinate dal vigente Piano Regionale per le attività estrattive, che disciplina altresì, la riqualificazione ambientale delle cave abusive, abbandonate e dismesse nel territorio della regione Campania.

**2** – L' area di cava attiva perimetrata nel PUC è quella individuata per San Nicola Baronia dal vigente PRAE, alle cui norme si rimanda integralmente.

## **Titolo VI – Aree di valorizzazione paesaggistica**

### *Art 24 – Disciplina generale per le aree di valorizzazione paesaggistica*

**1** – La valorizzazione paesaggistica del territorio comunale di San Nicola Baronia si attua attraverso due strumenti: i progetti di riqualificazione ambientale, relativi alle cave dismesse ed alle altre aree degradate, e i parchi territoriali. Per parchi territoriali si intendono quelle parti di territorio extraurbano pressoché non urbanizzato, la cui complessiva configurazione risponde ad una loro coerente e compatibile utilizzabilità a fini di fruizione collettiva, considerando per fruizione collettiva principalmente quella con contenuti naturalistici, sportivi, ricreativi, agricoli ed agrituristici. La proprietà delle aree, l'attuazione e la gestione degli interventi può essere sia pubblica che privata così come disciplinato all'art. 15 delle NTA.

**2** – In modo particolare, è possibile distinguere i seguenti Parchi Territoriali:

- Parco territoriale dei mulini ad acqua;
- Parco territoriale della falconeria.

**3** – L'attuazione di tali interventi avviene secondo il modello dei Progetti di parco di cui all'art.15 delle presenti NTA. Nell'ambito dei parchi sono da considerarsi interventi inderogabilmente attuabili dalla Pubblica Amministrazione gli interventi sulla viabilità.

**4** - Nella realizzazione degli interventi dovranno essere preferite tecnologie e materiali tali da ridurre l'impatto sull'ambiente e sul paesaggio: i percorsi dovranno essere realizzati con pavimentazioni permeabili e i rilevati in terra e i pendii dovranno essere sistemati con tecnologie proprie dell'ingegneria naturalistica. Le aree di parcheggio, di sosta e in generale le aree pavimentate dovranno essere realizzate in modo da ridurre al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli, evitando in ogni caso il ricorso a superfici asfaltate. Dovrà essere studiato un sistema di illuminazione tale da favorire la fruibilità degli spazi preferendo elementi ad incasso ed in ogni caso evitando pali e sbracci. Le architetture del parco dovranno integrarsi con l'orografia e più in generale, con il contesto paesaggistico circostante. Dovranno essere preferite finiture in legno o in cor – ten, evitando prodotti ceramici, metallici lucidi e smaltati e materiali cementizi.

**5** – Per gli edifici privati esistenti interni alle aree parco, legittimamente realizzati, è possibile intraprendere interventi di manutenzione straordinaria senza incrementi di volumetria e superfici utili lorde con mantenimento delle destinazioni d'uso attuali. Ai fini dell'introduzione di attività e servizi agrituristici (A2), cambi di destinazione d'uso per gli edifici esistenti legittimamente realizzati possono essere valutati nell'ambito delle manifestazioni di interesse di cui al comma 3, consentendo di incrementare del 20% il volume edilizio, fermo restando le disposizioni della L.R. 15/08.

**6** - Lungo il vallone san Nicola ed i suoi affluenti per la grande possibilità offerta dalla irrigazione è incentivata la coltivazione di ortaggi e di piante da frutto da pieno campo.

**7** – Le aree di Parco ricadenti negli areali di rischio idrogeologico individuati dall’Autorità di Bacino e dallo Studio geologico allegato al PUC devono essere interessate esclusivamente da interventi di miglioramento dell’assetto dei suoli, senza nessuna possibilità di introduzione di nuovi volumi o superfici artificiali.

*Art 25 – Parco territoriale dei Mulini ad Acqua*

**1** – Il Parco urbano territoriale dei Mulini ad acqua comprende le parti extraurbane limitrofe al corso d’acqua del vallone San Nicola nella parte che lambisce il centro urbano. È compresa nell’area dei parchi anche l’area dei due mulini ad acqua e l’area degli antichi lavatoi, che funge da connessione tra centro urbano e parco.

**2** – Nell’ambito del parco si prevedono i seguenti principali interventi:

- riqualificazione del belvedere esistente lungo via Parco Principe di Piemonte e realizzazione dell’ingrasso meridionale al Parco con un infopoint;
- riqualificazione dell’area del “ponte basso” come camminamento pedonale e punto di connessione con il sistema dei sentieri del parco;
- completamento della riqualificazione dell’area dei lavatoi come connessione tra il centro urbano ed il parco;
- completamento della riqualificazione degli antichi mulini e miglioramento delle aree circostanti;
- rafforzamento e completamento dell’area eventi adagiata lungo le curve di livello esistenti e spettacoli lungo via Parco Principe di Piemonte accessibile anche dal parco anche attraverso la realizzazione di sistemi leggeri di protezione per l’utilizzo invernale;
- valorizzazione degli orti urbani esistenti ed integrazione con giardini terapeutici connessi al Polo di ricerca legato alle allergie alimentari. Per “giardino terapeutico” si intende uno spazio verde appositamente progettato per incontrare i bisogni fisici, psicologici e sociali delle persone che ne usufruiscono, così come dei loro familiari, amici e del personale di assistenza.

**3** – Il Parco è strutturato a partire da un sistema di sentieri, costruito a partire da quelli esistenti, così strutturati:

- connessione dell’area degli antichi lavatoi – passaggio lungo il torrente e connessione con il belvedere esistente – nuovo ingresso al parco;
- percorso a sud del vallone lungo la nuova strada di progetto – variante alla ex S.S. 91 e connessione con i due ingressi;
- connessione lungo la riva nord del vallone dell’area dei lavatoi con il “ponte basso” e con l’area spettacoli;
- connessione lungo la riva sud del vallone tra l’area del ponte basso e i mulini, ai giardini terapeutici ed all’ingresso del parco della Falconeria;
- connessione dell’area dei mulini con il sistema di sentieri lungo la collina Difesa.

**4** – Sono compresi negli interventi relativi al Parco dei mulini tutte le operazioni di pulizia, messa in sicurezza, mantenimento dei livelli di naturalità del vallone San Nicola e delle altre aste

torrentizie. Tali interventi rientrano tra quelli di esclusiva competenza della Pubblica Amministrazione.

**5** – L'articolazione degli interventi del parco dei Mulini deve tener conto della realizzazione degli interventi di mitigazione connessi all'intervento stradale di progetto a sud del centro urbano. Tali interventi di mitigazione, da realizzarsi contestualmente l'intervento stradale, devono essere definiti e specificati in fase di redazione del Progetto di Parco e sufficientemente coordinati con gli altri interventi previsti.

#### *Art 26 – Parco urbano della Falconeria*

**1** – Il Parco urbano territoriale della Falconeria comprende le parti extraurbane a sud del territorio comunale caratterizzate da particolari valori paesaggistici e, nell'ambito delle quali, è prevista l'introduzione, in aree di radura non alberate, di funzioni sportive e campestri legate anche alla falconeria.

**2** – Nell'ambito del parco si prevedono i seguenti principali interventi:

- realizzazione dell'ingrasso settentrionale al Parco con un infopoint, connesso al parco dei mulini ad acqua;
- valorizzazione dell'area della sorgente dei Salici attraverso il miglioramento dell'accessibilità e la realizzazione di aree sosta attrezzate;
- sistemazione della radura lungo via Cierro: area campetti ed area jogging;
- sistemazione delle radure interne: area per la falconeria, area per il tiro con l'arco ed aree per il volo di aquilone e mongolfiere;
- sistemazione delle radure interne: area pic nic
- valorizzazione dell'area per la pesca sportiva esistente.

**3** – Il Parco è strutturato a partire da un sistema di sentieri, costruito a partire da quelli esistenti, così strutturati:

- connessione con l'area dei giardini terapeutici del parco dei Mulini con l'area della sorgente dei Salici;
- connessione tra ingresso al Parco ed area pic –nic;
- connessione tra ingresso al Parco ed area della falconeria, del tiro con l'arco, degli aquiloni.

**4** – Sono compresi negli interventi relativi al Parco della Falconeria tutte le operazioni di pulizia, messa in sicurezza, mantenimento dei livelli di naturalità del vallone San Nicola e delle altre aste torrentizie. Tali interventi rientrano tra quelli di esclusiva competenza della Pubblica Amministrazione.

#### *Art 27 – Aree di riqualificazione ambientale: cave dismesse ed altri siti degradati*

**1** – Per le cave dismesse e gli altri siti degradati il PUC prevede una riqualificazione ambientale con la possibilità di introdurre funzioni collettive. Fermo restando la compatibilità con il PSAI che detta prescrizioni in materia, il recupero delle cave deve essere coerente con lo schema di assetto e con gli obiettivi del Sistema naturalistico e ambientale e dello spazio rurale e aperto. Esso è, pertanto:

- a prevalente contenuto naturalistico e paesaggistico ove corrispondente a componenti della rete ecologica provinciale ed in aree agricole e forestali di interesse strategico;
- a prevalente contenuto paesaggistico e agricolo-produttivo in altre aree agricole ove ciò risulti funzionale alle esigenze di conduzione ottimale di aziende agricole e zootecniche.

In generale sono consentiti i seguenti interventi:

- riqualificazione e riuso naturalistico e/o paesaggistico (oasi naturalistiche, aree naturali di pregio e/o di fruizione naturalistica);
- riqualificazione e riuso agroforestale (colture e annessi);
- riqualificazione e riuso per il tempo libero (parchi attrezzati, attività sportive, ricreative e culturali in genere);
- riqualificazione e riusi legati alla valorizzazione dell'archeologia industriale (museo geoestrattivo, attività culturali connesse);
- riqualificazione e riuso generalizzato ai fini di produzione di energie alternative (compresi pannelli solari, centrali solari, eoliche, ecc.).

**2** – In particolare per le due cave lungo la S.P.79, fermo restando l'elenco di cui al precedente comma, si consigliano funzioni vivaistiche anche destinate alla produzione e vendita connesse al parco della Falconeria.

**3** - Per le cave ad ovest del territorio comunale, fermo restando l'elenco di cui al comma 1, si consigliano interventi di riqualificazione per l'introduzione di funzioni collettive con particolare riguardo alle funzioni sportive e ricreative.

**4** – Per la realizzazione di tali interventi si richiamano le Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRAE, ed in particolare gli artt. 70 e 71. Inoltre, ai sensi del vigente PRAE le nuove edificazioni devono rispettare i seguenti parametri:

- altezza massima alla gronda mai superiore a 9,50;
- superficie coperta complessivamente non superiore al 20% della proiezione planimetrica dell'area di cava;
- superficie residua a verde non inferiore al 70% della superficie territoriale dell'area di intervento complessiva.

Devono, altresì, rispettarsi, nel caso di riuso con interventi di nuova edificazione, le seguenti prescrizioni, nel rispetto dei requisiti di sostenibilità ambientale:

- adeguamento alle disposizioni delle leggi vigenti in materia di prelievo, depuratori e scarichi (D.lgs. 152/06 e s.m. e i.), con particolare riguardo al contenimento dei prelievi (tranne quelli da utilizzare per usi potabili), all'efficienza dei depuratori, all'ipotesi di tecniche di riciclo delle acque depurate e di quelle piovane, per gli usi industriali, per pulizia e innaffiamento delle aree di pertinenza;
- adeguamento alle disposizioni delle leggi vigenti in materia di riduzione dell'inquinamento (D.Lgs. n. 372/99, con particolare riferimento al recepimento degli artt. 3, 4, 5 e 6 sulle autorizzazioni integrate ambientali);
- utilizzo di materiali, sistemi e tecniche ecocompatibili e ad alta sostenibilità ambientale.

## **PARTE III – Il sistema insediativo**

## **Titolo VII – Nucleo urbano di impianto storico**

### *Art. 28 – Disciplina generale per il nucleo urbano di impianto storico*

**1** – Le norme del presente Titolo riguardano le Unità di morfologia urbana di antico impianto comprese entro i limiti del centro storico, così come delimitato nella tavola D1. Tali unità di morfologia, a cui il PUC riconosce valore storico-architettonico e documentario, sono costituite da isolati o aggregati di edifici che presentano regole omogenee d'impianto, rapporti simili con i tracciati nonché una prevalente caratterizzazione tipologica, formale, costruttiva e funzionale.

**2** – Il PUC mira alla tutela ed alla conservazione urbana, da un lato prescrivendo la conservazione materiale dei caratteri rilevanti ed identitari dell'edilizia storica, dall'altro favorendo la sostituzione edilizia degli edifici di cui sia stata accertata la rilevanza architettonica nulla, lo stato accertato di degrado, la collocazione impropria, la impossibilità di adeguate forme di riutilizzo, l'incompatibilità tipo-morfologica con il contesto. Non è altresì consentito realizzare alcun intervento edilizio sulle aree attualmente non edificate.

**3** – Il nucleo urbano di impianto storico è sottoposto alla una disciplina di dettaglio di cui alla parte IV delle presenti NTA. Tale disciplina è articolata a partire dagli elementi edilizi intesi come unità minime di intervento non ulteriormente scomponibili, unitamente agli spazi aperti relativi al relativo lotto di pertinenza (art. 7). Ogni intervento edilizio, ad eccezione della manutenzione ordinaria riferita ai soli ambienti interni, dovrà riguardare l'intera unità minima, dalle fondazioni all'ultimo livello di copertura. Per l'individuazione degli elementi edilizi, degli spazi aperti e delle relative modalità di intervento si fa riferimento alle tavole D5.1 e D5.2

**4** – All'interno della città storica è sempre consentita la manutenzione ordinaria, ovvero gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, e valgono, in linea generale, le seguenti prescrizioni:

- il divieto di riutilizzare materiali diversi dagli originali negli interventi sui muri portanti ammalorati, nonché negli interventi di consolidamento e demolizione con ricostruzione di parti ammalorate di solai, volte e scale;
- il divieto di sostituire infissi, serramenti e manti di copertura dei tetti con altri di caratteristiche diverse da quelli esistenti o comunque non assimilabili agli originari nonché il divieto di sostituzione di recinzioni e cancelli con altri di caratteristiche non assimilabili agli originari;
- il mantenimento degli allineamenti dei fronti lungo il perimetro del sedime storico accertato tramite il confronto catastale;
- il recupero degli spazi liberi (orti, giardini, cortili) esistenti in epoca storica riscontrabili dai confronti catastali e dalla documentazione disponibile;

- l'obbligo di utilizzo di materiali, forme, proporzioni, rapporto fra vuoti e pieni ed altri accorgimenti compositivi atti a facilitare un armonico inserimento dell'edificio nel contesto circostante;
- l'obbligo di non alterare la linea di gronda storicamente accertata;
- il mantenimento degli Indici di fabbricabilità fondiaria (If) e di utilizzazione fondiaria (Uf), fatti salvi gli incrementi premiali di cui ai successivi articoli;
- il mantenimento dell'altezza massima degli edifici (H) pari o inferiore a quello esistente ed in ogni caso mai superiore a quello degli edifici contigui (in cortina) o circostanti (fuori cortina);
- il mantenimento del rapporto di copertura (Rc) pari a quello esistente. Nell'ambito degli incrementi premiali, di cui all'art. 56 andrà comunque rispettato il  $Rc = 0,7 \text{ mq/mq}$ ;
- l'obbligo, nell'ambito delle murature tradizionali, di conservare anfratti e nicchie per la nidificazione degli uccelli.

**5** – Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali (R1), per i servizi (S) e quelle turistico - ricettive (T2), ossia B&B (L.R. 10 maggio 2001 n.5) e albergo diffuso (L.R. 17/01 art. 8 bis e Regolamento Regione Campania n.4 del 15/05/2013). Sono inoltre possibili utilizzazioni commerciali nel limite degli esercizi di vicinato (C1) con superficie di vendita non superiore a 150 mq nonché piccole produzioni manifatturiere (P1) non incluse nell'elenco delle industrie insalubri come definite dall'art. 216 del T.U.LL.SS

**6** – Nel caso di demolizione e ricostruzione di interi immobili va previsto il reperimento della superficie permeabile (Sp) pari al 20% del lotto. Nel caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati che occupano già tutto il lotto, oppure, dovendo realizzare, per soddisfare gli standard di legge, autorimesse interrato, possono essere utilizzate soluzioni alternative per il soddisfacimento degli standard quali la raccolta e la canalizzazione nel sottosuolo delle acque di prima pioggia raccolte dal tetto, terrazze e lastrici solari.

**7** – Il ricorso alle tecnologie sostenibili nell'ambito del Nucleo urbano di impianto storico dovrà essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza, al fine di definire le più opportune modalità di mitigazione e schermatura in modo da rendere tali interventi compatibili con il contesto. In ogni caso è sempre da preferirsi l'utilizzo di tegole fotovoltaiche.

*Art. 29 – Articolazione della disciplina per il nucleo urbano di impianto storico*

**1** – Il PUC identifica quattro sottozone nell'ambito del Nucleo Urbano per le quali si introducono alcune differenziazioni nelle possibilità di intervento edilizio.

**2** – In particolare, per ogni tipologia edilizia individuata in sede di anagrafe edilizia, sono ammissibili i seguenti interventi edilizi definiti alla parte IV delle presenti NTA.

PIANO URBANISTICO COMUNALE DI SAN NICOLA BARONIA – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

	Palazzetto storico	Edificio modulare di matrice storica in cortina	Edificio modulare di matrice storica a formazione di cortili	Edificio modulare di sostituzione edilizia in cortina semplice	Edificio modulare di sostituzione edilizia in cortina a quote sfalsate	Edificio modulare di sostituzione edilizia in testata di cortina	Edificio modulare di sostituzione edilizia in testata di cortina	Edifici allo stato di rudere
Restauro architettonico								
Risanamento e reinserimento architettonico ed urbano								
Riconfigurazione architettonica e miglioramento del rapporto con il contesto								
Intervento su edifici allo stato di rudere								

## **Titolo VIII – Parti urbane consolidate**

### *Art. 30 – Disciplina generale per le parti urbane consolidate*

**1** – Le norme del presente Titolo riguardano le Unità di morfologia urbana, delimitate nella tavola D1, di impianto non storico prevalentemente complete e caratterizzate da maglie di tessuto urbano generalmente regolare.

**2** – Il PUC per le Parti urbane consolidate mira all'incremento degli standard qualitativi, attraverso il miglioramento delle prestazioni energetico – ambientali dell'edilizia esistente, l'introduzione di funzioni complementari ed alternative alla residenza, l'aumento della permeabilità degli spazi aperti e l'integrazione del sistema di spazi pubblici esistente.

**3** – All'interno delle parti urbane consolidate valgono per gli interventi edilizi, in linea generale, le seguenti prescrizioni:

- devono essere previste misure per il contenimento dei consumi energetici ed idrici e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, ai sensi del RUEC e della normativa nazionale e regionale vigente;
- i parcheggi pertinenziali (cioè di pertinenza dei fabbricati civili e privati e corrispondenti ad 1 mq di superficie a parcheggio ogni 10 mc di volume edificato) sia esterni che interrati, devono trovare posto all'interno della superficie fondiaria del lotto di pertinenza e sono esclusi dal calcolo della volumetria;
- si devono prevedere per le aree scoperte interventi di manutenzione e ripavimentazione, nel rispetto di un indice minimo di Permeabilità Fondiario (Pf) riferito al solo spazio non costruito pari a 0,7 mq/mq;
- il divieto di realizzare nuove pavimentazioni in materiali bituminosi anche in aree destinate a parcheggi pertinenziali.

**4** – Nell'ambito delle Parti urbane consolidate sono individuati gli elementi edilizi intesi come unità minime di intervento non ulteriormente scomponibili, unitamente agli spazi aperti relativi al relativo lotto di pertinenza (art. 7) e normate negli articoli successivi. Per l'individuazione degli elementi edilizi, degli spazi aperti e delle relative modalità di intervento si fa riferimento alla tavola D4. Ogni intervento edilizio dovrà riguardare l'intera unità minima, dalle fondazioni all'ultimo livello di copertura. Gli interventi edilizi relativi ad ogni elemento dovranno obbligatoriamente comprendere anche gli spazi aperti ricadenti nel lotto di pertinenza, così come definito all'art. 7 delle presenti NTA, sui quali sono consenti gli interventi previsti nella suddetta tavola di dettaglio.

*Art. 31 – Interventi edilizi per le parti consolidate*

**1** – Nell’ambito dei tessuti da completare sono consentiti i seguenti interventi, individuati alla tavola D4:

- interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia leggera;
- interventi di ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento e sopraelevazione fino al raggiungimento dell’indice di fabbricabilità fondiaria pari a 1,5 mc/mq;
- interventi di nuova costruzione fino ad un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 1,5 mc/mq.

**2** - Nell’ambito delle operazioni di cui al precedente comma possono essere altresì consentiti i seguenti bonus volumetrici:

- bonus derivanti dal D.lgs. 56/2010, dal D.lgs. 115/2008, dal D. Lgs 192/2005 e il dal D. Lgs 311/2006;
- bonus derivanti dalla L.R. 19/2009 emendata dalla L.R. 1/2011 art. 4 e 5.

**3** - Per le distanze minime si richiama il rispetto dell’art. 8 delle presenti NTA. Inoltre dovranno essere assicurate alte prestazioni energetiche dell’involucro, l’ottimizzazione dell’esposizione delle superfici finestrate, l’utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, meccanismi di riuso delle acque provenienti da apparecchi idrici di bagno e cucina anche in riferimento all’art. 73 delle NTA.

**4** – Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali (R), per i servizi (S) e quelle turistico-ricettive (T2), ossia B&B (L.R. 10 maggio 2001 n.5) e albergo diffuso (L.R. 17/01 art. 8bis e Regolamento Regione Campania n.4 del 15/05/2013), nonché piccole produzioni manifatturiere (P1) non incluse nell’elenco delle industrie insalubri come definite dall’art. 216 del T.U.LL.SS.. Sono altresì ammesse attività relative al commercio e alla riparazione di autoveicoli e motocicli (P3), solo se non classificate insalubri dall’art. 216 T.U.LL.SS., e di beni personali e per la casa (P5). Sono inoltre possibili utilizzazioni commerciali (C1) e (C2). Sono sempre consentiti i cambi d'uso tra le suddette destinazioni. Il cambio di destinazione d'uso a favore di destinazioni (R) residenziali è sempre consentito per tutti gli edifici ricadenti nei tessuti da completare fino al limite massimo di 280 mc per ogni edificio.

*Art. 32 – Interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia leggera*

**1** – Sono riferiti al presente articolo gli interventi di manutenzione ordinaria e ristrutturazione edilizia completa riguardanti la trasformazione edilizia di tutti gli elementi edilizi fino alla sostituzione edilizia intesa come demolizione e ricostruzione con possibilità di variazione di sagoma dei manufatti e senza variazioni volumetriche. Tutti gli interventi edilizi dovranno assicurare alte prestazioni energetiche dell’involucro, l’ottimizzazione dell’esposizione delle superfici finestrate, l’utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, meccanismi di riuso delle acque provenienti da apparecchi idrici di bagno e cucina anche in riferimento all’art. 73 delle NTA.

**2** – Gli interventi di cui al presente articolo non possono comportare incrementi di volumetria. Al fine di ottimizzare le volumetrie esistenti, negli interventi di ristrutturazione edilizia è consentito

l'incremento di volumetria fino ad un massimo del 20% di quella assentita, senza incremento di unità immobiliari.

**3** - Nell'ambito delle operazioni di cui al precedente comma possono essere altresì consentiti i seguenti bonus volumetrici:

- bonus derivanti dal D.lgs. 56/2010, dal D.lgs. 115/2008, dal D. Lgs 192/2005 e il dal D. Lgs 311/2006;
- bonus derivanti dalla L.R. 19/2009 emendata dalla L.R. 1/2011 art. 4 e 5.

*Art. 33 – Interventi di ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento e sopraelevazione*

**1** – Nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento e sopraelevazione, oltre a quanto riportato al precedente articolo, sono altresì consentiti incrementi volumetrici in ampliamento e in sopraelevazione nel caso di edifici legittimamente realizzati fino al raggiungimento degli indici di fabbricabilità fondiario (If) di cui all'art. 34 comma 2 e nel rispetto del Rapporto di copertura pari a 0,5 mq/mq e delle distanze minime all'art. 8 della presenti NTA.

**2** – Gli interventi di ampliamento sono consentiti solo nel rispetto delle distanze minime in cui all'art. 8 delle presenti NTA. Inoltre nella configurazione finale si dovrà tener conto degli allineamenti dell'edilizia circostante al fine di ottenere un miglior inserimento urbano. Inoltre dovranno essere assicurate alte prestazioni energetiche dell'involucro, l'ottimizzazione dell'esposizione delle superfici finestrate, l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, meccanismi di riuso delle acque provenienti da apparecchi idrici di bagno e cucina anche in riferimento all'art. 73 delle NTA.

**3** – Gli interventi di sopraelevazione sono consentiti nel rispetto della H. max pari a 11 m. Inoltre nella configurazione finale si dovrà tener conto degli allineamenti verticali dell'edilizia circostante al fine di ottenere un miglior inserimento urbano. Inoltre dovranno essere assicurate alte prestazioni energetiche dell'involucro, l'ottimizzazione dell'esposizione delle superfici finestrate, l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, meccanismi di riuso delle acque provenienti da apparecchi idrici di bagno e cucina anche in riferimento all'art. 73 delle NTA.

**4** - Nell'ambito delle operazioni di cui al precedente comma possono essere altresì consentiti i seguenti bonus volumetrici:

- bonus derivanti dal D.lgs. 56/2010, dal D.lgs. 115/2008, dal D. Lgs 192/2005 e il dal D. Lgs 311/2006;
- bonus derivanti dalla L.R. 19/2009 emendata dalla L.R. 1/2011 art. 4 e 5.

*Art. 34 – Interventi di nuova edificazione nei tessuti da completare*

**1** – In aggiunta agli interventi di cui ai precedenti articoli sono altresì consentiti interventi di nuova edificazione di cui all'art. 3 comma 1 lettera e del D.P.R. 380/2001 – T.U. Edilizia. Tali interventi sono consentiti nei lotti liberi non precedentemente asserviti.

**2** – La nuova edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri:

- If pari a 1,5 mc/mq articolato come segue:
  - 1,2 mc/mq per destinazioni d'uso residenziali (R) e turistiche (T)
  - 0,3 mc/mq per destinazioni d'uso commerciali e di servizi (S), (P1), (P3), (P5), (C1) e (C2).
- Rc pari a 0,5 mq/mq.
- H. max 11 m
- Pf (riferito alle sole parti scoperte) pari a 0,7 mq/mq.

Distanze minime nel rispetto dell'art. 8 delle presenti NTA.

**3** - Negli interventi di nuova edificazione bisogna altresì tener conto dell'organizzazione urbana complessiva, armonizzando il nuovo intervento al tessuto urbano circostante, sia in riferimento ai distacchi dalle strade e dai confini, sia in riferimento agli allineamenti in alzato.

**4** - Nell'ambito delle operazioni di cui al precedente comma possono essere altresì consentiti i seguenti bonus volumetrici:

- bonus derivanti dal D.lgs. 56/2010, dal D.lgs. 115/2008, dal D. Lgs 192/2005 e il dal D. Lgs 311/2006;
- bonus derivanti dalla L.R. 19/2009 emendata dalla L.R. 1/2011 art. 4 e 5.

Inoltre dovranno essere assicurate alte prestazioni energetiche dell'involucro, l'ottimizzazione dell'esposizione delle superfici finestrate, l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, meccanismi di riuso delle acque provenienti da apparecchi idrici di bagno e cucina anche in riferimento all'art. 73 delle NTA.

**5** – Nel caso di demolizione e ricostruzione di interi immobili va previsto il reperimento della Sp pari al 20% del lotto. Nel caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati che occupano già tutto il lotto, oppure, dovendo realizzare, per soddisfare gli standard di legge, autorimesse interrato, possono essere utilizzate soluzioni alternative per il soddisfacimento degli standard quali la raccolta e la canalizzazione nel sottosuolo delle acque di prima pioggia raccolte dal tetto, terrazze e lastrici solari.

#### *Art. 35 – Interventi sugli edifici incompleti (al rustico) o parzialmente crollati (ruderi)*

**1** – Sono riferiti al presente articolo gli interventi specifici per i manufatti allo stato di rustico o allo stato di rudere. Tali manufatti, se legittimi, vanno completati o ricostruiti secondo le volumetrie e le superfici assentite. Sono altresì consentiti incrementi volumetrici in ampliamento e in sopraelevazione nel caso di edifici legittimamente realizzati fino al raggiungimento dell'indice complessivo di fabbricabilità fondiario (If) di cui al precedente art. 34 comma 2 e nel rispetto delle distanze minime all'art. 8 delle presenti NTA e più in generale delle prescrizioni di cui all'art. 33 commi 2, 3 e 4.

#### *Art. 36 – Interventi su edifici provvisori, depositi e baracche*

**1** – Sono riferiti al presente articolo gli interventi specifici per i manufatti temporanei. Tali manufatti devono presentare le seguenti caratteristiche:

- essere semplicemente poggiati al suolo;

- essere realizzati prevalentemente a secco;
- essere aperti su tre lati.

Sono quindi ammesse solo operazioni di manutenzione volte al mantenimento o all'adeguamento a tali prescrizioni. Non è altresì possibile modificare la natura del manufatto legata alla temporaneità delle strutture ed all'utilizzo di tecnologie smontabili.

**2** – Nelle operazioni manutentive dovranno essere rimossi tutti quegli elementi realizzati con materiali estranei alla tradizione locale, quali lamiere grecate, reti metalliche o pannelli polimerici, preferendo strutture in legno, laterizi, elementi vegetali.

**3** – Gli edifici provvisionali, depositi e baracche non sono computati ai fini della superficie coperta (Sc), ma sono da computare come superficie impermeabile. Ai fini del rispetto dell'Indice di Permeabilità Fondiaria (Pf) pari a 0,7 mq/mq, le eventuali superfici coperte eccedenti riferite agli edifici provvisionali, depositi e baracche andranno demolite.

**4** – Per il soddisfacimento degli standard di legge relativi alla gestione sostenibile del suolo e delle acque, è possibile utilizzare soluzioni alternative quali la raccolta e la canalizzazione nel sottosuolo delle acque di prima pioggia raccolte dal tetto, terrazze e lastrici solari.

*Art. 37 – Interventi ai sensi della L. 219/81*

**1** – Il PUC recepisce quanto disposto della L. 219/81 per quanto riguarda i seguenti aspetti:

- l'abbattimento di edifici specificamente individuati alla tavola D4 e classificati come "Edifici da demolire".
- gli interventi di ricostruzione ai sensi del medesimo dispositivo legislativo, riportandone alla medesima tavola D4 le aree di sedime nonché gli allineamenti, contenuti nel Piano di Recupero progressivo, da continuare a rispettare.
- il perimetro del Piano di Recupero che resta di riferimento per i connessi finanziamenti.

*Art. 38 – Modalità di intervento sugli spazi aperti della città consolidata*

**1** – Per gli spazi aperti delle parti urbane consolidate vengono introdotti interventi volti al recupero, conservazione e valorizzazione degli spazi agricoli in contesto urbano e periurbano, al ridisegno con aumento della permeabilità dei suoli per quegli spazi caratterizzati da livelli di permeabilità bassi ed interventi di ridisegno con mantenimento dei livelli di permeabilità dei suoli per quegli spazi che hanno già soddisfacenti livelli di permeabilità. Vengono altresì introdotti interventi per la viabilità privata e per le aree pertinenziali di parcheggio. Gli interventi sugli spazi aperti sono attuati nel momento in cui si prevedono interventi edilizi per l'edificio di cui costituiscono la pertinenza. Nei casi di cui all'art. 33 ed all'art. 34 gli interventi di cui al presente articolo riguardano i restanti spazi aperti pertinenziali della nuova costruzione.

**2** – Conservazione del verde alberato, dei giardini e degli orti. La presenza degli orti, dei frutteti e degli altri spazi agricoli nell'ambito dei tessuti consolidati è riconosciuta quale elemento da tutelare in riferimento al mantenimento di accettabili livelli di permeabilità dei suoli. Tali aree non possono essere in alcun modo pavimentate. Sono consentiti interventi riconducibili alle pratiche agricole, anche comportanti il taglio di essenze arboree. In ogni caso è prescritto il

mantenimento dei livelli di permeabilità dei suoli essendo vietata la realizzazione di nuove pavimentazioni. In ogni caso dovrà essere rispettato l'indice di permeabilità fondiario riferito alle sole aree scoperte di 0,9 mq/mq (Pf). Le aree già pavimentate dovranno essere ripavimentate in modo da garantire l'incremento della permeabilità utilizzando elementi a giunti inerbiti, grigliati erbosi, terre stabilizzate o ghiaia sciolta. Non è possibile realizzare superfici asfaltate.

**3 – Interventi volti all'aumento della permeabilità dei suoli.** È prescritto l'aumento dei livelli di permeabilità fino al raggiungimento dell'indice di permeabilità fondiario riferito alle sole aree coperte di 0,7 mq/mq (Pf) e della densità arborea pari ad 1 albero ogni 10 mq. Le superfici pavimentate dovranno essere realizzate in maniera da garantire la massima permeabilità dei suoli, preferibilmente con elementi a giunti inerbiti, grigliati erbosi, terre stabilizzate o ghiaia sciolta. In ogni caso non è possibile realizzare superfici asfaltate. Le superfici asfaltate esistenti dovranno essere rimosse. Le aree permeabili potranno essere sistemate a prato, ad orto/frutteto o a giardino garantendo in ogni caso la densità arborea pari ad 1 albero ogni 10 mq con riferimento ad essenze di seconda o terza grandezza

**4 - Sistemazione dei depositi all'aperto.** Se autorizzati, per gli accantonamenti dovranno predisporre accorgimenti tali da ridurre l'impatto visivo anche attraverso la piantumazione di filari di alberi a schermatura delle aree di stoccaggio.

**5 – Riqualificazione delle Aree incolte** – Il recupero delle aree incolte o in abbandono va realizzato rimuovendo depositi o stoccaggi di materiali di qualunque tipo e realizzando prati, prati alberati, orti o giardini. Nell'ambito degli interventi di recupero di questi spazi aperti in stato di abbandono andranno rispettati i seguenti parametri:

Indice di permeabilità fondiario (Pf) relativo al solo spazio non costruito pari a 0,70 mq/mq;

Densità arborea 1 albero ogni 10 mq;

Densità arbustiva 1 albero ogni 8 mq.

Per la piantumazione di nuove essenze arboree e arbustive andranno privilegiate quelle tipiche del contesto paesistico e colturale. Le parti pavimentate potranno essere realizzate con superfici tali da favorire la permeabilità, quali grigliati erbosi, elementi a giunti inerbiti, pavimentazioni in ghiaia, battuti stabilizzati con resine permeabili, etc.

**6 – Interventi sulla viabilità privata.** Per i tratti di viabilità privata è prevista la ripavimentazione con ghiaia o pietrisco. In ogni caso sono da evitare pavimentazioni in asfalto. Anche i parcheggi pertinenziali e gli spazi aperti dedicati alla sosta dei veicoli specificamente organizzati per tale scopo dovranno essere ripavimentati con grigliato erboso o altra pavimentazione permeabile. Lungo le strade o i muri di confine dovranno essere realizzate alberature a schermo

## **Titolo IX – Addensamenti edilizi**

### *Art. 39 - Addensamenti edilizi con funzioni produttive*

**1** – Il PUC definisce come addensamenti edilizi periurbani quelle parti di città che si sono sviluppate lungo alcuni assi particolari caratterizzandosi per l'elevato grado di dispersione, l'assenza di un impianto urbanistico compiuto, la bassa densità abitativa derivata dalla presenza di elementi edilizi spesso mono - bifamiliari isolati ad impianto recente, alternati a piccoli edifici produttivi compatibili.

**2** – Il PUC si attua in tale zona mediante interventi diretti. La disciplina generale mira al miglioramento degli impianti edilizi incompiuti al fine di ottenere una parte di città che assuma valenza di connessione tra l'ambito urbano e quello peri-urbano, garantendone l'integrazione morfologico - funzionale, la qualità architettonica e tipologica attraverso gli interventi definiti all'art. 40. Particolare importanza assumono gli interventi di miglioramento dei parametri energetici ed ambientali, anche in riferimento all'art. 73 delle NTA.

**3** – Oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alla ristrutturazione edilizia con variazioni di sagoma di cui all'art. 32 sono consentiti interventi di ampliamento e sopraelevazione fino al raggiungimento di un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 1,2 mc/mq ed al Rapporto di copertura pari a 0,5 mq/mq ed altezza massima pari a 7 m. Sono altresì consentiti interventi di nuova costruzione per lotti non precedentemente asserviti per un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 1,2 mc/mq e un Rapporto di copertura pari a 0,5 mq/mq ed altezza massima pari a 7 m. Tale indice di fabbricabilità fondiario è articolato come segue:

- 0,8 mc/mq per destinazioni d'uso residenziali (R) e turistiche (T)
- 0,4 mc/mq per destinazioni d'uso commerciali e di servizi [S1], [S2], [S3], [S4], [C1], [C2], [P1], [P5]

**4** - All'interno di tali aree sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: [R], [S1], [S2], [S3], [S4], [C1], [C2], [P1], [P5], [T1], [T2], [A2], così come definite dall'art. 9 delle presenti NTA. Sono sempre consentiti i cambi d'uso tra le suddette destinazioni. Il cambio di destinazione d'uso a favore di destinazioni [R] residenziale è sempre consentito per tutti gli edifici ricadenti negli addensamenti periurbani fino al limite massimo di 280 mc per ogni edificio.

**5** - I parcheggi pertinenziali (cioè di pertinenza dei fabbricati civili e privati e corrispondenti ad 1 mq di superficie a parcheggio ogni 10 mc di volume edificato) sia esterni che interrati, devono trovare posto all'interno della superficie fondiaria del lotto di pertinenza e sono esclusi dal calcolo della volumetria.

*Art. 40 - Addensamenti edilizi con funzioni produttive in contesto ambientale di pregio*

**1** – Il PUC definisce come addensamenti periurbani in contesto ambientale di pregio quelle parti di città che presentano caratteri simili a quelli di cui al precedente articolo, ma che si trovano nella Zona di Protezione Speciale.

**2** – Il PUC si attua in tale zona mediante interventi diretti. Si rimanda altresì alla Valutazione di Incidenza di cui all'art. 6 del DPR n. 120/2003 allegata al PUC.

**3** – Oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed ristrutturazione edilizia sono consentiti interventi di ampliamento e sopraelevazione per edifici con lotti non precedentemente asserviti fino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,1 mc/mq e al Rapporto di copertura pari a 0,5 mq/mq ed altezza massima pari a 7 m. Sono altresì consentiti interventi di nuova costruzione per lotti non precedentemente asserviti per un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,1 mc/mq e un Rapporto di copertura pari a 0,5 mq/mq ed altezza massima pari a 7 m. Tale indice di fabbricabilità fondiario di cui al precedente comma è articolato come segue:

- 0,05 mc/mq per destinazioni d'uso residenziali (R) e turistiche (T)
- 0,05 mc/mq per destinazioni d'uso commerciali e di servizi [S1], [S2], [S3], [S4], [C1], [C2], [P1], [P5]

**4** - All'interno di tali aree sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: [R], [S1], [S2], [S3], [S4], [C1], [C2], [P1], [P5], [T1], [T2], [A2], così come definite dall'art. 9 delle presenti NTA. Sono sempre consentiti i cambi d'uso tra le suddette destinazioni. Il cambio di destinazione d'uso a favore di destinazioni [R] residenziale è sempre consentito per tutti gli edifici ricadenti negli addensamenti periurbani fino al limite massimo di 280 mc per ogni edificio.

## **Titolo X – Aree di integrazione urbanistica**

### *Art. 41 – Aree di integrazione urbanistica: caratteri generali*

**1** – Le norme del presente Titolo riguardano le parti urbane ai margini dei tessuti consolidati solo in parte urbanizzate ed il cui posizionamento, contiguo ai tessuti consolidati o lungo i principali assi di penetrazione urbana, ne caratterizza la vocazione trasformativa finalizzata alla realizzazione di attrezzature, servizi e residenze.

**2** - Il PUC per le Aree di integrazione urbanistica mira a realizzare nuovi insediamenti caratterizzati da alti standard qualitativi ed energetico–ambientali ed all'integrazione funzionale con particolare riferimento all'introduzione di funzioni superiori di livello territoriale. Tali aree dovranno essere dotate di tutte le opere di urbanizzazione primaria prima di avviare la realizzazione di nuovi insediamenti.

**3** – All'interno delle aree di integrazione urbanistica valgono per gli interventi edilizi, in linea generale, le seguenti prescrizioni:

- devono essere previste misure per il contenimento dei consumi energetici ed idrici e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, ai sensi del RUEC e della normativa nazionale e regionale vigente;
- i parcheggi pertinenziali (cioè di pertinenza dei fabbricati civili e privati e corrispondenti ad 1 mq di superficie a parcheggio ogni 10 mc di volume edificato) sia esterni che interrati, devono trovare posto all'interno della superficie fondiaria del lotto di pertinenza e sono esclusi dal calcolo della volumetria;
- si devono prevedere per le aree scoperte interventi di manutenzione e ripavimentazione, nel rispetto di un indice minimo di Permeabilità Fondiario (Pf) riferito al solo spazio non costruito pari a 0,7 mq/mq;
- il divieto di realizzare nuove pavimentazioni in materiali bituminosi anche in aree destinate a parcheggi pertinenziali.

**4** – Nel caso di demolizione e ricostruzione di interi immobili va previsto il reperimento della Sp pari al 20% del lotto. Nel caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati che occupano già tutto il lotto, oppure, dovendo realizzare, per soddisfare gli standard di legge, autorimesse interrate, possono essere utilizzate soluzioni alternative per il soddisfacimento degli standard quali la raccolta e la canalizzazione nel sottosuolo delle acque di prima pioggia raccolte dal tetto, terrazze e lastrici solari.

*Art. 42 – Prescrizioni generali per la realizzazione delle aree a verde, dei parcheggi della viabilità e delle altre attrezzature pubbliche previste nelle aree di integrazione urbanistica*

**1** – Per le aree attrezzate a verde pubblico devono essere garantiti la continuità delle reti ecologiche, il mantenimento degli elementi naturalistici, la massima permeabilità delle superfici. In ogni caso si dovranno prevedere opportuni sistemi di regimentazione delle acque meteoriche. È consentita l'istallazione di chioschi per la somministrazione di bevande e cibi da asporto nella misura di 1 chiosco di Superficie Coperta pari a 30 mq per ogni area.

**2** – Per le aree destinate a parcheggio dovranno essere utilizzate pavimentazioni che garantiscano la permeabilità all'acqua. In ogni caso non possono essere realizzate superfici asfaltate. Dovranno predisporre la conservazione delle essenze arboree preesistenti e la piantumazione con essenze arboree di prima o seconda grandezza in misura non inferiore a n. 1 individui per ogni 4 posti-auto; lungo il perimetro dei parcheggi dovrà prevedersi, ove possibile una fascia arbustiva di larghezza costante non inferiore a 1.5 m. Sono da evitare quelle essenze arboree la cui resina può produrre danni ai veicoli sostanti e il cui andamento delle chiome può intralciare la sosta dei veicoli. L'illuminazione è da realizzarsi con sistemi illuminanti a basso impatto a luce radente, evitando quindi le tipologie a palo; dovrà in ogni caso seguire la L.R. 12/02 per il contenimento dei consumi e dell'inquinamento luminoso.

*Art. 43 – Aree di integrazione urbanistica a carattere insediativo - residenziale*

**1** – Per le aree a vocazione insediativo - residenziale solo in parte urbanizzate ma contigue ai tessuti consolidati e lungo i principali assi di penetrazione urbana, sono realizzabili interventi residenziali e connesse attrezzature da standard, previa dotazione di opere di urbanizzazione primaria. Si tratta di insediamenti di nuovo impianto caratterizzati da carichi urbanistici contenuti. Attraverso l'attuazione di tali interventi si punta al ridisegno complessivo dei margini tra la città e la campagna.

**2** - Nell'ambito di tali aree sono previsti i seguenti indici e parametri:

- Plafond relativo alle destinazioni d'uso (R): 0,5 mc/mq
- Plafond relativo alle destinazioni d'uso a funzioni terziarie (S1); (S2); (S3) (S4), commerciali (C1), (C2): 0,3 mc/mq
- H. max 7 m
- Pf (riferito alle sole parti scoperte) pari a 0,7 mq/mq.
- Distanze minime nel rispetto dell'art. 8 delle presenti NTA
- Superficie da cedere: pari al 30% dei singoli lotti

**3** – All'elaborato D6.1 sono riportate le Unità minime di intervento. Quando possibile le Unità minime di intervento coincidono con i frazionamenti catastali. Quando la ridotta dimensione delle particelle catastali non consente la realizzazione di un intervento unitario è stato previsto una Unità minima di intervento che comprende più di una particella catastale. In questo caso l'attuazione deve avvenire previo accordo tra i singoli proprietari, che dovranno presentare un unico Permesso di Costruire convenzionato nei modi e nelle misure specificate dal RUEC. Gli

oneri e le cessioni, così come le volumetrie e le superfici fondiarie si distribuiscono in maniera proporzionale tra i proprietari sulla base delle singole consistenze catastali.

**4** – All’elaborato D6.1 è riportato altresì il posizionamento vincolante delle aree da cedere. Per le aree disposte a sud del centro urbano si tratta di realizzare una fascia di verde attrezzato con innesti trasversali di collegamento con i parchi. Per l’area ad est si prevede la realizzazione di un parcheggio.

**5** – Sugli edifici esistenti, specificamente indicati con i loro lotti di pertinenza all’elaborato D6.1 è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia leggera, così come definite all’art.32 delle presenti NTA, con particolare riferimento agli interventi che riguardano il miglioramento delle prestazioni energetiche ed ambientali e l’abbattimento delle barriere architettoniche. Per tali lotti è possibile anche realizzare interventi di ampliamento e sopraelevazione fino al raggiungimento degli indici di cui al comma 2. In questo caso le aree da cedere saranno conteggiate in misura di 30 mq ogni 100 mc di volumetria aggiuntiva.

*Art. 44 – Aree di integrazione urbanistica per il potenziamento del tessuto economico e produttivo – struttura ricettiva, sanitaria e riabilitativa.*

**1** – L’intervento è suddiviso in due lotti con funzioni differenti ma tra loro compatibili:

- Lotto 1 – Struttura ricettiva “accessibile” per l’accoglienza di turisti affetti da particolari disabilità motorie. La capacità della struttura può essere pari a 60 utenti e 60/80 accompagnatori. Potranno essere previste unità di accoglienza diversificate, sia stanze singole, che stanze doppie e mini – appartamenti.
- Lotto 2 – Struttura sanitaria – assistenziale per soggetti affetti da disabilità motorie con possibilità di alloggio e di cure riabilitative. La capacità della struttura può essere pari a 60 utenti e 60/80 accompagnatori. Alle unità ricettive sono connessi gli ambulatori per la riabilitazione che possono essere a servizio dei soggetti ospitati e per utenti giornalieri.

**2** – I parametri caratterizzanti l’intervento sono:

- Indice di fabbricabilità fondiaria 1,8 mc/mq
- Rapporto di copertura: 0,30 mq/mq
- H max.: 6,5 m

A titolo di chiarimento si riportano le seguenti caratterizzazioni quantitative:

<b>Struttura ricettiva “accessibile” – lotto 1</b>		
Superficie lotto	7.400 mq	
Superficie utile lorda	4.140 mq	
Superficie coperta	2.070 mq	
Altezza media lorda di interpiano	3,2 m	
Altezza massima	6,5 m	
<b>Volume</b>	<b>13.248 mc</b>	
<b>Struttura ricettiva e riabilitativa – lotto 2</b>		
Superficie lotto	10.000 mq	
Superficie utile lorda	5.600 mq	
Superficie coperta	2.300 mq	
Altezza media lorda di interpiano	3,2 m	

Altezza massima	6,5 m	
<b>Volume</b>	<b>17.920 mc</b>	
<b>TOTALE volume</b>	<b>31.168 mc</b>	<b>Max 1,8 mc/mq</b>
<b>TOTALE superficie coperta</b>	<b>4.370 mq</b>	<b>Max 0,30 mq/mq</b>
<b>TOTALE LOTTO 1 E 2</b>	<b>17.400 mq</b>	

**3** - L'attuazione dei due lotti è indipendente e può avvenire secondo le differenti modalità di cui all'art. 13 delle presenti NTA. Ogni lotto può essere attuato con modalità autonoma e diversificata in ragione del differente regime proprietario delle aree, che risultano in parte di proprietà comunale. Infatti le aree ricadenti nel lotto 1 sono di proprietà comunale mentre quelle relative ai lotti 2 no.

**4** - Nell'ambito dell'intervento è inderogabile la cessione degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444 nella misura di 80 mq ogni 100 mq di SUL. Nell'ambito delle aree da cedere del secondo lotto è compresa una piscina, che può anche realizzata da operatori privati con obbligo di uso pubblico, così come previsto all'art 46 commi 5 e 6 delle presenti NTA. I dati caratteristici della piscina sono i seguenti:

<b>Piscina</b>	
Superficie coperta	750 mq
Superficie lotto	900 mq
<b>Volume</b>	<b>6.450 mc</b>

Nella realizzazione degli interventi particolare attenzione dovrà essere posta alla riduzione dell'impatto acustico.

**5** – Per le specificità legate alla ZPS si rimanda altresì alla Valutazione di Incidenza di cui all'art. 6 del DPR n. 120/2003 allegata al PUC.

*Art. 45 – Aree di integrazione urbanistica per il potenziamento del tessuto economico e produttivo – polo sanitario e di ricerca*

**1** – A sud del centro urbano il è stata individuata un'area già in parte precedentemente classificata come area per servizi F. Per essa, previa valutazione regionale del fabbisogno, il PUC prevede preferibilmente la realizzazione di un centro sanitario con le destinazioni d'uso del tipo (S1) e specificamente sanitarie, da precisarsi nel dettaglio negli API. Al polo sanitario è connessa la realizzazione di orti sperimentali - terapeutici e la realizzazione degli interventi nel centro di ricerca "leggero" che rappresenta la anche la "foresteria" del polo sanitario. All'elaborato D5.2 è riportato il piano volumetrico dell'intervento.

Come prescritto dall'art 13 delle presenti NTA sono vincolanti:

- il posizionamento delle attrezzature;
- il posizionamento della viabilità pubblica;
- l'articolazione tipologica dell'edilizia privata.

2 – I parametri caratterizzanti l'intervento sono:

Volume	<b>5915</b>	
Volume - intervento facoltativo di cui al comma 6	<b>1885</b>	
<b>Volume totale</b>	<b>7.800 mc</b>	<b>lt: 1,3 mc/mq</b>

4 – In tale quadro si tiene conto del fatto che per le aree di integrazione urbanistica a carattere insediativo e residenziale con possibilità di integrazione con il Polo sanitario di ricerca di cui al successivo comma 6 la realizzazione della relativa parte del Polo di ricerca è facoltativa.

Nell'ambito dell'intervento è inderogabile la cessione degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444 nella misura di 80 mq ogni 100 mq di SUL.. Tali aree dovranno essere destinate a parcheggio pubblico permeabile per un'area pari a 1/3 e per verde pubblico con carattere di giardino terapeutico e/o orto didattico – sperimentale per i restanti 2/3.

5 – Alla tavola D6.2 è indicato un "lotto includibile" interessato da una costruzione esistente. Tale lotto può essere incluso nell'intervento generale. In questo caso le volumetrie esistenti legittimamente realizzate e le superfici utili lorde legittimamente realizzate potranno essere destinate in parte o per intero a funzioni analoghe e complementari a quelle di cui al comma 1. Inoltre è possibile abbattere e ricostruire l'edificio esistente accorpendo le quantità volumetriche e le superfici utili di cui al comma 3 con quelle relative all'edificio demolito. Si dovrà provvedere a cedere 80 mq di lotto per ogni 100 mq di superficie soggetta a cambio di destinazione d'uso. In alternativa, il "lotto includibile" così come riportato alla tavola D6.2 può non essere compreso nell'intervento. In questo caso sono consentite le destinazioni d'uso regolarmente assentite all'atto della costruzione dell'immobile e sono altresì consentite operazioni di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia senza possibilità di incrementi volumetrici o cambi di sagoma.

6 - Nelle **Aree di integrazione urbanistica a carattere insediativo e residenziale con possibilità di integrazione con il Polo sanitario di ricerca** così come riportate alla tavola D1 e D6.2 in alternativa agli interventi di cui al presente articolo relativi al Polo sanitario di ricerca è possibile attuare gli interventi di cui all'art. 43.

*Art. 46 – Aree di integrazione urbanistica per il potenziamento del tessuto economico e produttivo – Area turistica "leggera"*

1 - Il PUC individua due aree prossime Polo sanitario di ricerca: la prima area, a nord già destinata ad area attrezzata a servizio di camper e roulotte, la seconda, di progetto, per la realizzazione di strutture turistiche leggere: manufatti di carattere temporaneo, smontabili ed asportabili e realizzati in materiali compatibili con il paesaggio circostante.

2 - È altresì consentita la sistemazione delle aree scoperte al fine di favorire l'organizzazione dell'area. Tali sistemazioni dovranno essere realizzate con materiali e forme compatibili con le caratteristiche del sito garantendo il massimo grado di permeabilità (tavolati in legno, acciottolati e sistemazioni in pietre con giunti inerbiti, divieto assoluto di utilizzare leganti

cementizi o resinosi). L'estensione di tale area pavimentata non potrà eccedere il 40% della Superficie Territoriale oggetto di intervento.

**3** - I manufatti installabili devono rispettare i seguenti parametri quantitativi:

- H max 3 m
- Rc 0,4 mq/mq
- Distanze di cui all'art. 8 delle NTA

## **Titolo XI – Attrezzature di interesse generale e standard urbanistici esistenti e di progetto**

*Art. 47 – Attrezzature da Standard (D.M. 1444/68) esistenti e di progetto*

**1** – Al presente articolo sono disciplinate le aree destinate ad attrezzature di cui al D.M. 1444/68.

**2** – Le attrezzature da standard esistenti, ai sensi del DM 1444/1968 si raggruppano in:

- attrezzature per l'istruzione esistenti *S* e di progetto *Sn*, ovvero asili nido, scuole materne, elementari e medie;
- attrezzature di interesse comune esistenti *IC* ovvero attrezzature, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati su aree pubbliche e mercati pubblici;
- edifici di culto esistenti *Ch* di cui alla L.R. 9/1990;
- verde attrezzato e sportivo esistente *Vs* e di progetto *Vsn*;
- parcheggi pubblici esistenti *P* e di progetto *Pn*.

**3** - L'UTC, può proporre variazioni alle tipologie di attrezzature da standard previste, esclusivamente nell'ambito della medesima categoria di attrezzature di appartenenza introdotta dal D.M. 1444/68 (aree per l'istruzione, attrezzature di interesse comune, aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, aree per parcheggi). Tale variazione deve essere motivata da una approfondita relazione istruttoria tesa a dimostrare il vantaggio per l'interesse pubblico alla realizzazione delle attrezzature di natura diversa da quelle previste. Sono escluse da tale variazione gli Edifici di culto.

**4** – Le aree per attrezzature da standard sono asservite all'uso pubblico e l'intervento su di esse è riservato in via prioritaria alla Amministrazione Comunale, fatto salvo il disposto del successivo comma 5.

**5** - Il settore privato può essere chiamato, secondo forme e modalità diverse, a svolgere un ruolo attivo a fianco del settore pubblico nel finanziamento di una infrastruttura pubblica o di pubblica utilità. Questo ruolo si svolge principalmente nel sostenere direttamente i costi in conto capitale e/o operativi e nell' assumere una componente del rischio economico-finanziario che caratterizza il progetto da realizzare.

**6** – L' affidamento di concessioni deve avvenire con procedure concorrenziali nelle quali i rischi connessi alla costruzione e gestione dell'infrastruttura siano chiaramente identificati, valutati e posti in capo al miglior soggetto che risulta in grado di farsene carico. Nell'ambito di tali procedure di affidamento dovrà essere considerata positivamente la presenza del proprietario delle aree nella Società proponente, ovvero la presenza di accordi per l'acquisizione delle aree preventivamente sottoscritti tra il proprietario delle aree e la stessa Società proponente.

**7**– L'amministrazione potrà adottare tale procedura per tutti i progetti pubblici dotati di una intrinseca capacità di generare reddito attraverso ricavi da utenza. Gli Atti di Programmazione

degli Interventi, da redigere con scadenza triennale, possono proporre priorità dell'iniziativa privata diverse da quelle proposte dal PUC, senza che questo rappresenti variante sostanziale al PUC stesso.

*Art. 48 – Attrezzature per l'istruzione*

**1** – Le aree destinate ad attrezzature per l'istruzione sono quelle dove insistono o sono previste asili nido, scuole materne, elementari e medie ovvero dove sono svolte o si prevedono funzioni di tipo (SP2) ed (SP3) di cui all'art. 9 delle NTA.

**2** – Le attrezzature di tale tipologia già esistenti sono:

**S1** - Scuola materna

**S2** - Scuola elementare –media

Le attrezzature per l'istruzione di progetto sono:

**Sn1** – Giardino d'infanzia

**Sn2** – Verde attrezzato connesso alla scuola S1

In particolare si prevede la realizzazione di giardino d'infanzia a completamento della scuola materna esistente (Sn1) e di verde sportivo ed attrezzato a servizio della scuola media (Sn2) al fine di incrementare la dotazione di spazi complementari alle scuole esistenti.

**4** – Nei lavori manutentivi e ristrutturativi delle scuole esistenti dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui al D.M. 18/12/1975 – Norme tecniche per l'edilizia scolastica, alla L. 23/2006 – Norme per l'edilizia scolastica, alla L. 340 /97 – Norme in materia di organizzazione ed edilizia scolastica e al D.M. 382/98 – Regolamento attuativo per le scuole relativo al D.lgs. 81/08. Particolare riguardo dovrà essere posto alla progettazione degli spazi aperti ed alla connessione tra questi e gli spazi didattici, prevedendo per ciascun plesso scolastico aree ludiche, attrezzature sportive o spazi aperti per piccole manifestazioni.

*Art. 49 – Attrezzature di interesse comune*

**1** – Le aree destinate ad attrezzature d'interesse comune sono quelle dove sono previsti attrezzature, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati su aree pubbliche e mercati pubblici, ovvero dove sono svolte o si prevedono funzioni di tipo (SP1), (SP4) ed (SP7) di cui all'art. 9 delle NTA.

**2** – Le aree già destinate ad attrezzature di interesse comune sono:

**Ic1** – Municipio

**Ic2** – Centro sociale

**Ic3** - Struttura sanitaria in corso di rifunionalizzazione

**Ic4** – Struttura polivalente per anziani

Nell'ambito di tali interventi potrà essere valutata l'opportunità di realizzare tipologie di attrezzature di interesse comune differenti. In particolare andrà concordata con la competente ASL la destinazione della struttura sanitaria al fine di non privare la zona della Baronìa di un importante riferimento ambulatoriale.

*Art. 50 – Edifici di culto*

**1** – Gli Edifici di culto sono quegli edifici e spazi aperti dove si svolgono attività di tipo religioso ovvero dove sono svolte o si prevedono funzioni di tipo (SP6) di cui all'art. 9 delle NTA. Sono da considerarsi anch'essi attrezzature di interesse comune, normate anche dalla L.R. 9/1990 che ne prescrive le quantità minime inderogabili.

**2** - Le aree già destinate ad Edifici religiosi sono

**Ch1** - Chiesa della S.S. Annunziata

**Ch2** - Chiesa di San Pasquale

**Ch3** - Cappella del Carmine

**Ch4** - Chiesa dell'Addolorata

In particolare si sottolinea l'importanza del monitoraggio e della continua valorizzazione dell'intero patrimonio culturale e religioso di San Nicola Baronia, al fine di conservare la memoria di quanto sopravvissuto dopo il sisma del 1980.

*Art. 51 – Verde attrezzato e sportivo*

**1** – Le aree destinate a spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport sono quelle dove insistono o sono previsti sistemazioni a verde, in forma di giardino o parco, per il gioco o lo sport ma anche spazi aperti attrezzati di relazione comprese le aree destinate a funzioni di tipo (SP5) di cui all'art. 9 delle NTA.

**2** – Sono già presenti nel Comune di San Nicola Baronia seguenti spazi verdi:

**V1** - Belvedere dell'Addolorata

**V2** - Verde attrezzato via XXIII Novembre

**V3** - Verde attrezzato via Vittorio Veneto

**V4** - Verde attrezzato via Croce

**V5** - Giardino della "Torre di Mussolini"

**3** – Il Piano prevede l'integrazione di spazi verdi, così articolati:

**Vn1** - Verde attrezzato si via Vittorio Veneto lato est

**Vn2** - Verde attrezzato si via Vittorio Veneto lato ovest

**Vn3** - Piazza verde lungo via Castello

**Vn4** - Piazza verde a via San Giuseppe

**4** - Per le aree attrezzate a verde pubblico deve essere garantito il soddisfacimento dei seguenti requisiti prestazionali:

- connessione ecologica e permeabilità: occorre garantire la continuità delle reti ecologiche, il mantenimento degli elementi naturalistici, la massima permeabilità delle superfici;
- valorizzazione delle risorse locali: occorre valorizzare le qualità paesaggistiche e le risorse locali, nonché inserire elementi dal valore artistico;
- sicurezza e comfort dell'utenza: occorre garantire la sicurezza degli utenti, curando il presidio e la visibilità degli spazi, e la separazione modale degli usi.

- accessibilità, molteplicità degli usi e dei tempi: occorre garantire forme di accessibilità sicura a utenti diversi e gradi di fruizione dilatati nel tempo (arco della giornata, stagioni), offrendo servizi che consentano pratiche d'uso diversificate in condizioni microclimatiche favorevoli.
- funzionalità e mantenimento nel tempo: occorre facilitare la manutenzione e una gestione economica attenta alle risorse idriche nelle diverse componenti delle aree (sistemate a verde e pavimentate, attrezzate e non), eventualmente prevedendo, già in fase progettuale, la possibile presa in carico di soggetti plurimi (oltre al Comune, enti pubblici e privati, associazioni, società sportive, volontari).

**5** – È consentita l'installazione di chioschi per la somministrazione di bevande e cibi da asporto nella misura di 1 chiosco di Superficie Coperta pari a 25 mq per ogni area di Verde attrezzato.

*Art. 52 – Parcheggi pubblici*

**1** – Sono parcheggi pubblici le aree specificamente attrezzate alla sosta degli autoveicoli al di fuori delle sedi stradali.

**2** – Il sistema di parcheggi esistenti nel Comune di San Nicola Baronia è articolato nelle seguenti aree:

**P1** - Parcheggio in via Diaz

**P2** - Parcheggio in la ex S.S. 91 bis

**3** – Il PUC prevede il completamento del sistema di parcheggi con la realizzazione delle nuove seguenti aree:

**Pn1.** Parcheggio a servizio del campo sportivo – lato ovest

**Pn2.** Parcheggio a servizio del campo sportivo – lato est

**Pn3.** Parcheggio presso la chiesa dell'Annunziata

**3** – Nelle aree destinate ai parcheggi pubblici dovranno essere garantiti i parcheggi per disabili come da D.P.R. 503/96. Dovrà essere prevista un'adeguata regimentazione delle acque meteoriche includendo l'utilizzo di pavimentazioni che garantiscano la permeabilità all'acqua. In ogni caso non possono essere realizzate superfici asfaltate. Dovranno predisporre la conservazione delle essenze arboree preesistenti e la piantumazione con essenze arboree di prima o seconda grandezza in misura non inferiore a n. 1 individui per ogni 4 posti-auto; lungo il perimetro dei parcheggi dovrà prevedersi, ove possibile una fascia arbustiva di larghezza costante non inferiore a 1.5 m. Sono da evitare quelle essenze arboree la cui resina può produrre danni ai veicoli sostanti e il cui andamento delle chiome può intralciare la sosta dei veicoli. L'illuminazione è da realizzarsi con sistemi illuminanti a basso impatto a luce radente, evitando quindi le tipologie a palo, ai sensi della L.R. 12/02.

*Art. 53 – Cimitero*

**1** – Per il cimitero sono consentiti le azioni volte al migliore funzionamento e gestione, eseguendo con interventi di manutenzione, conservazione e ristrutturazione dei manufatti esistenti o da completare. Sono consentite costruzioni di nuovi servizi cimiteriali, tombe e cappelle private la cui realizzazione è disciplinata da apposito regolamento.

*Art. 54 – Progetto urbano: Area del campo sportivo da riconfigurare ed integrare*

**1** - Per l'Area del campo sportivo il PUC prevede la realizzazione di un ampio intervento di riqualificazione e riarticolazione. Unitamente alla nuova strada di progetto di bordo ed al parcheggio Pn1, l'intervento di cui al presente articolo costituisce Progetto Urbano così come disciplinato all'art 14 delle presenti NTA e schematizzato alla tavola D3

**2** – I principali interventi previsti nell'ambito del Progetto Urbano sono:

- miglioramento del rapporto tra campo sportivo e campetti laterali attraverso lo spostamento della attuale strada di accesso ad est;
- realizzazione di un'area di ingresso ad ovest;
- realizzazione ad ovest di un edificio destinato ad palestre, centro sportivo, bar e a spogliatoi;
- realizzazione ad est i nuovi spalti per il campo sportivo e/o realizzazione di una nuova copertura. Integrato alla nuova copertura è realizzabile un copro per spogliatoi, servizi e bar
- realizzazione di una nuova recinzione integrata con il contesto paesaggistico circostante

**3** – Le cubature ammissibili per gli edifici a supporto dell'area sportiva sono le seguenti:

- edificio lato ovest: mc 9000
- edificio lato est: mc 800
- H max 4

Oltre a tali cubature è sempre possibile prevedere coperture fisse o mobili dei due campetti sportivi.

**4** – Per i campi sportivi è possibile realizzare pavimentazioni tecniche anche non permeabili. Per le aree attrezzate di connessione e di ingresso deve, invece, essere garantito, il mantenimento degli elementi naturalistici, la massima permeabilità delle superfici. I percorsi pedonali potranno essere realizzati con vialetti a giunti inerbiti od altre tecnologie ad alta permeabilità. Superfici in pietra o simili dovranno essere ridotte al minimo. In ogni caso sono vietate superfici asfaltate.

## **PARTE IV – Piano di Recupero del centro storico**

## **Titolo XII – Modalità di intervento edilizio**

### *Art. 55 – Modalità di intervento edilizio R1 – Restauro architettonico*

**1** – Ai sensi della L. 457/78 e del D.P.R. 380/2001 – T.U. Edilizia sono riferiti al presente articolo gli interventi edilizi *rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.* Più precisamente si tratta di interventi che tendono alla conservazione di ogni parte storica dell'edificio, alla conservazione della sua inscindibile unità formale e strutturale, alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici, al ripristino di parti alterate ed alla eliminazione di superfetazioni. Devono quindi essere rispettati tanto l'aspetto esterno, in particolare per quanto riguarda tipi, numero e posizione delle aperture, quanto l'impianto strutturale e tipologico dell'interno, in particolare per quanto riguarda le scale e le sue parti decorative. Tali interventi debbono rispettare i caratteri di ogni singolo edificio, così come questo si è venuto costituendo nel tempo.

**2** – Negli interventi in modalità R1 andrà assicurato:

- il restauro conservativo di tutti gli elementi decorativi della facciata (cornici marcapiano, lesene, ornici, mascheroni, portali, ringhiere e mensole metalliche, edicole votive, etc...).
- l'eliminazione dei rivestimenti ceramici esistenti;
- nella sostituzione di infissi, da effettuarsi solo nei casi strettamente necessari, la realizzazione di altri infissi di foggia analoga a quella originaria e compatibili con i caratteri architettonici della facciata, mantenendo invariate le forme e i materiali del tipo tradizionale;
- il ripristino dei tetti a falde e il recupero ed integrazione del manto di copertura in coppi di laterizio.

**3** - In particolare negli interventi strutturali è prescritto:

- la sostituzione di orizzontamenti in legno solo con orizzontamenti in legno o legno lamellare, ed in ogni caso non in cemento armato;
- il consolidamento delle parti portanti in muratura con tecniche che ne salvaguardino non solo i caratteri formali, ma anche la funzione statica.

**4** - Inoltre negli interventi di ritinteggiatura è prescritta:

- la conservazione, nel carattere e finitura originari, dei tradizionali intonaci a base di malta di calce. Le integrazioni che si rendessero necessarie a causa di localizzati stati di degrado dovranno essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell'intonaco originario da conservare. Gli intonaci di valore storico, tipologico o

documentario che manifestassero fenomeni di distacco dal supporto murario dovranno essere consolidati (tipicamente mediante iniezione di miscele aggreganti a tergo dei medesimi) e mantenuti, ammettendosi il loro integrale rifacimento solo quando non sia possibile alcuna ragionevole forma di restauro. In ogni caso di totale rifacimento degli intonaci e se l'intonaco originario sia già stato rimosso o sia andato perduto (sempre che non sia diversamente dimostrato da una approfondita analisi storico-tipologica), a seconda del tipo di edificio, i nuovi andranno eseguiti con tecnica riconducibile a quella originaria (malta di calce e sabbia con finitura al civile o con finitura a grassello di calce);

- l'utilizzo di colore scelto a seguito di idonei saggi ed accurata analisi stratigrafica da eseguirsi sulla facciata. La scelta finale del colore terrà conto sia delle tracce di coloritura reperite che di adeguate valutazioni in merito all'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale. Fino all'approvazione del Piano del Colore sulle scelte cromatiche sarà necessario acquisire il parere vincolante dell'UTC.

*Art. 56 – Modalità di intervento edilizio R2 – Risanamento e reinserimento architettonico ed urbano*

**1** – Ai sensi della L. 457/78 e del D.P.R. 380/2001 – T.U. Edilizia sono riferiti al presente articolo gli interventi edilizi rivolti a *conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.* Tale intervento comprende anche operazioni di ripristino e rinnovo di elementi storici alterati e modificati, nonché l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, e la riarticolazione planimetrica interna, nelle parti aggiunte e/o modificate e prive di interesse storico - architettonico

**2** – Negli interventi in modalità R2 andrà assicurato:

- il restauro conservativo di tutti gli elementi decorativi della facciata (cornici marcapiano, lesene, ornate, mascheroni, portali, ringhiere e mensole metalliche, edicole votive, etc....).
- l'eliminazione dei rivestimenti ceramici esistenti;
- nella sostituzione di infissi, da effettuarsi solo nei casi strettamente necessari, la realizzazione di altri infissi di foggia analoga a quella originaria e compatibili con i caratteri architettonici della facciata, mantenendo invariate le forme e i materiali del tipo tradizionale;
- il ripristino dei tetti a falde e il recupero ed integrazione del manto di copertura in coppi di laterizio.

**3** - In particolare negli interventi strutturali è prescritta:

- la sostituzione di orizzontamenti in legno solo con orizzontamenti in legno o legno lamellare, ed in ogni caso non in cemento armato;
- il consolidamento delle parti portanti in muratura con tecniche che ne salvaguardino non solo i caratteri formali, ma anche la funzione statica.

**4 - Inoltre negli interventi di ritinteggiatura è prescritta:**

- la conservazione, nel carattere e finitura originari, dei tradizionali intonaci a base di malta di calce. Le integrazioni che si rendessero necessarie a causa di localizzati stati di degrado dovranno essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell'intonaco originario da conservare. Gli intonaci di valore storico, tipologico o documentario che manifestassero fenomeni di distacco dal supporto murario dovranno essere consolidati (tipicamente mediante iniezione di miscele aggreganti a tergo dei medesimi) e mantenuti, ammettendosi il loro integrale rifacimento solo quando non sia possibile alcuna ragionevole forma di restauro. In ogni caso di totale rifacimento degli intonaci e se l'intonaco originario sia già stato rimosso o sia andato perduto (sempre che non sia diversamente dimostrato da una approfondita analisi storico-tipologica), a seconda del tipo di edificio, i nuovi andranno eseguiti con tecnica riconducibile a quella originaria (malta di calce e sabbia con finitura al civile o con finitura a grassello di calce);
- l'utilizzo di colore scelto a seguito di idonei saggi ed accurata analisi stratigrafica da eseguirsi sulla facciata. La scelta finale del colore terrà conto sia delle tracce di coloritura reperite che di adeguate valutazioni in merito all'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale. Fino all'approvazione del Piano del Colore, per le scelte cromatiche andrà acquisito il parere vincolante dell'UTC.

**5 - Nella riarticolazione delle parti alterate è prescritto:**

- il ripristino delle bucaure eventualmente alterate, la riapertura di bucaure originarie tamponate e la chiusura di bucaure discordanti con la composizione originaria della facciata;
- l'apertura di nuove bucaure solo nei prospetti secondari, nel rispetto degli allineamenti della facciata e delle dimensioni delle aperture originarie, nonché della statica generale dell'edificio.
- l'abbattimento delle superfetazioni, dei volumi irregolari rispetto alla composizione del volume principale, box auto o depositi nei cortili pertinenziali. Per tali volumi, se regolarmente assentiti, è consentito il recupero della medesima volumetria nell'ambito del volume principale;
- l'abbattimento dei piani realizzati al disopra di cornicioni di coronamento originari (sopraelevazioni, piani attici) e la loro ricostruzione nell'ambito del volume principale. La nuova copertura, anche abitabile, dovrà essere realizzata a falde con manto di copertura in coppi e priva di abbaini;
- il rispetto del posizionamento delle parti comuni (ingresso, scale, cortili) e la loro configurazione spaziale.

**6** - Nell'ambito delle operazioni di cui ai commi 3, 4 e 5 possono essere consentiti incrementi di superficie utile lorda:

- nel caso di realizzazione di nuovi servizi igienici, fino ad un massimo del 5% della SUL esistente regolarmente assentita;
- nel caso di abbattimento e ricostruzione di verande, di superfetazioni, di sopraelevazioni, di volumi irregolari rispetto alla composizione del volume principale, di box auto o depositi nei cortili pertinenziali e ricostruzione degli stessi nell'ambito del volume principale, fino ad un massimo del 15% della SUL esistente regolarmente assentita.

*Art. 57 – Modalità di intervento edilizio R3 - Ricofigurazione architettonica e miglioramento del rapporto con il contesto*

**1** – Ai sensi della L. 457/78 e del D.P.R. 380/2001 – T.U. Edilizia sono riferiti al presente articolo gli interventi edilizi, che riguardano *le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Inoltre sono compresi nel presente intervento anche interventi di riarticolazione delle volumetrie e delle superfici esclusivamente finalizzati al miglioramento del rapporto con il contesto urbano.* In particolare l'intervento è finalizzato al miglioramento dell'impatto urbano degli edifici moderni in sostituzione di edifici storici preesistenti, in rapporto con il contesto storico ed alla conservazione degli elementi storici superstiti.

**2** - Negli interventi in modalità R3 andrà assicurato:

- l'utilizzo di intonaci di tinte a calce. La scelta del colore da impiegarsi deve tenere conto dell'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale, pertinente la situazione storicizzata della facciata e del contesto. Fino all'approvazione del Piano del Colore sulle scelte cromatiche sarà necessario acquisire il parere vincolante dell'UTC;
- l'eliminazione dei rivestimenti ceramici esistenti;
- nella sostituzione di infissi, utilizzo di elementi in legno o elementi metallici rivestiti in legno, utilizzando la medesima tipologia per tutti gli infissi presenti;
- nella sostituzione dei manti di copertura l'utilizzo di coppi di laterizio;
- nella rimodulazione della copertura la realizzazione di tetti termici a falde.
- il rispetto dell'allineamento stradale.

In particolare nella riarticolazione dei prospetti è prescritta:

- la regolarizzazione dell'andamento delle bucaure, rispettando le assialità delle bucaure dell'edilizia storica circostante, la regolarità delle dimensioni e, dove è possibile, adeguando l'interpiano agli interpiani dell'edilizia storica adiacente;
- la rimodulazione di bucaure di dimensioni anomale e di verande;

- la risagomatura dei balconi continui lungo l'intero fronte e/o profondi più di 70 cm a favore di balconcini separati realizzati in corrispondenza delle bucatore e profondi meno di 70 cm.
- la rimodulazione dei passi carrabili e degli ingressi alle autorimesse al fine di pervenire alle dimensioni minime necessarie e realizzazione di porte scorrevoli o a libro con finiture in legno.

In ogni caso si incoraggia l'utilizzo, per le soluzioni di dettaglio, di un linguaggio moderno capace di reinterpretare criticamente la cultura materiale locale e in ogni caso non mimetico. Dovranno, in ogni caso, essere evitati elementi "in stile".

**3** - Nell'ambito delle operazioni di cui ai commi 2 e 3 possono essere consentiti incrementi di superficie utile lorda:

- nel caso di realizzazione di nuovi servizi igienici, fino ad un massimo del 5% della SUL esistente regolarmente assentita;
- nel caso di abbattimento e ricostruzione di verande, di superfetazioni, di volumi irregolari rispetto alla composizione del volume principale, di box auto o depositi nei cortili pertinenziali e ricostruzione degli stessi nell'ambito del volume principale, fino ad un massimo del 15% della SUL esistente regolarmente assentita;

**4** – Per le "cassette antisismiche" si recepisce la possibilità, prevista già nel precedente Piano di Recupero di traslazione del fronte di 1.25 metri così come riportato alla tavola D5.1 e così come, in parte, già realizzato.

**5** – Al fine di migliorare l'unità tipo – morfologica del centro urbano si auspica, negli interventi in modalità R3, l'abbassamento della quota di imposta del tetto, adeguandola a quella dell'edilizia storica circostante. Le volumetrie perdute, derivanti da questa operazione di riduzione dell'altezza potranno essere recuperate attraverso l'ampliamento nella parte retrostante l'edificio. A tali volumetrie è possibile applicare un incremento volumetrico del 20%.

*Art. 58 – Interventi sugli edifici allo stato di rudere per i centri e nuclei storici ed interventi di ricostruzione ai sensi della L. 219/81*

**1** – Il PUC recepisce, lì dove previsti, gli interventi di ricostruzione ai sensi della Legge 219/81 riportati alle tavole D5.1 e D5.2. nonché gli interventi di demolizione indicati nelle medesime tavole. Per tali interventi si recepiscono le prescrizioni circa i riallineamenti stradali già contenute nel Piano di Recupero antecedente al PUC.

**2** – Gli altri manufatti allo stato di rudere vanno ricostruiti nel rispetto della conservazione materica delle parti superstiti.

**3** – Per i completamenti degli edifici incompleti e al rustico andranno realizzati nelle seguenti modalità:

- scelta di tecnologie e materiali compatibili con le parti superstiti evitando, in ogni caso strutture in cemento armato a diretto contatto con le murature tradizionali;

- nelle ritinteggiature, utilizzo di intonaci di tinte a calce. La scelta del colore da impiegarsi deve conto dell'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale, pertinente la situazione storicizzata della facciata e del contesto;
- nella realizzazione degli infissi, utilizzo di elementi in legno o elementi metallici rivestiti in legno, utilizzando la medesima tipologia per tutti gli infissi presenti;
- nella realizzazione dei manti di copertura l'utilizzo di coppi di laterizio;
- nell'articolazione dei prospetti, dove è possibile, adeguamento dell'interpiano agli interpiani dell'edilizia storica adiacente;
- nell' articolazione dei prospetti il divieto di realizzare bucatore di dimensioni anomale, di verande, di balconi continui lungo l'intero fronte e profondi più di 70 cm.
- l'utilizzo, per le soluzioni di dettaglio, di un linguaggio moderno capace di reinterpretare criticamente la cultura materiale locale e in ogni caso non mimetico. Dovranno, in ogni caso, essere evitati elementi "in stile".

## ***Titolo XIII – Modalità di intervento sugli spazi aperti pertinenziali***

### *Art. 59 – Modalità di intervento sugli spazi aperti privati della città storica*

**1** – Per gli spazi aperti della città storica vengono introdotti interventi volti al recupero, conservazione e valorizzazione degli spazi aperti di particolare interesse storico e paesaggistico – ambientale (orti urbani, giardini e corti), al ridisegno con aumento della permeabilità dei suoli (spazi pertinenziali pavimentati o parzialmente pavimentati, parcheggi e depositi all'aperto) ed interventi per la viabilità privata.

**2** – Conservazione del verde alberato, dei giardini e degli orti. La presenza degli orti, dei frutteti e degli altri spazi agricoli nell'ambito dei tessuti consolidati è riconosciuta quale elemento da tutelare in riferimento al mantenimento di accettabili livelli di permeabilità dei suoli. Tali aree non possono essere in alcun modo pavimentate. Sono consentiti interventi riconducibili alle pratiche agricole, anche comportanti il taglio di essenze arboree. In ogni caso è prescritto il mantenimento dei livelli di permeabilità dei suoli essendo vietata la realizzazione di nuove pavimentazioni. In ogni caso dovrà essere rispettato l'indice di permeabilità fondiario riferito alle sole aree scoperte di 0,7 mq/mq (Pf). Le aree già pavimentate dovranno essere ripavimentate in modo da garantire l'incremento della permeabilità utilizzando elementi a giunti inerbiti, grigliati erbosi, terre stabilizzate o ghiaia sciolta. Non è possibile realizzare superfici asfaltate.

**3** – Interventi volti all'aumento della permeabilità dei suoli. È prescritto l'aumento dei livelli di permeabilità fino al raggiungimento dell'indice di permeabilità fondiario riferito alle sole aree coperte di 0,7 mq/mq (Pf) e della densità arborea pari ad 1 albero ogni 10 mq. Le superfici pavimentate dovranno essere realizzate in maniera da garantire la massima permeabilità dei suoli, preferibilmente con elementi a giunti inerbiti, grigliati erbosi, terre stabilizzate o ghiaia sciolta. In ogni caso non è possibile realizzare superfici asfaltate. Le superfici asfaltate esistenti dovranno invece essere rimosse. Le aree permeabili potranno essere sistemate a prato, ad orto/frutteto o a giardino garantendo in ogni caso la densità arborea pari ad 1 albero ogni 10 mq con riferimento ad essenze di seconda o terza grandezza.

**4** - Sistemazione dei depositi all'aperto. Se autorizzati, per gli accantonamenti dovranno predisporre accorgimenti tali da ridurre l'impatto visivo anche attraverso la piantumazione di filari di alberi a schermatura delle aree di stoccaggio.

**5** – Riqualificazione delle Aree incolte – Il recupero delle aree incolte o in abbandono va realizzato rimuovendo depositi o stoccaggi di materiali di qualunque tipo e realizzando prati, prati alberati, orti o giardini. Nell'ambito degli interventi di recupero di questi spazi aperti in stato di abbandono andranno rispettati i seguenti parametri:

Indice di permeabilità fondiario (Pf) relativo al solo spazio non costruito pari a 0,70 mq/mq;  
Densità arborea 1 albero ogni 10 mq;

Densità arbustiva 1 albero ogni 8 mq.

Per la piantumazione di nuove essenze arboree e arbustive andranno privilegiate quelle tipiche del contesto paesistico e colturale. Le parti pavimentate potranno essere realizzate con superfici tali da favorire la permeabilità, quali grigliati erbosi, elementi a giunti inerbiti, pavimentazioni in ghiaia, battuti stabilizzati con resine permeabili, etc.

**6 – Interventi sulla viabilità privata.** Per i tratti di viabilità privata è prevista la ripavimentazione con ghiaia o pietrisco. In ogni caso sono da evitare pavimentazioni in asfalto. Anche i parcheggi pertinenziali e gli spazi aperti dedicati alla sosta dei veicoli specificamente organizzati per tale scopo dovranno essere ripavimentati con grigliato erboso o altra pavimentazione permeabile. Lungo le strade o i muri di confine dovranno essere realizzate alberature a schermo

**7 - Interventi volti alla conservazione delle pavimentazioni in pietra** Per le aree pavimentate in pietra sono consentiti interventi di manutenzione o interventi di sostituzione con materiale analogo, ricorrendo a letti di drenaggio naturale o guidato in luogo di impermeabilizzazioni sottostanti alle pavimentazioni con esclusione di sottofondi di cemento. Sono vietate in ogni caso integrazioni delle pavimentazioni con materiali bituminosi, in cemento o elementi cementizi. L'accessibilità ai cortili pavimenti in pietra deve essere sempre salvaguardata garantendo la contiguità tra spazi pubblici e spazi semi – pubblici di intermediazione.

*Art. 60 – Progetto urbano per gli interventi sugli spazi aperti pubblici della città storica*

**1** - Il ridisegno degli spazi aperti pubblici del nucleo storico di San Nicola deve essere ispirato ad una strategia di progetto urbano unitario dal punto di vista dei temi urbani e da punto di vista dei materiali.

**2** - Per le strade, le piazzette e gli altri spazi pubblici, nonché per la nuova viabilità di bordo, andrà prevista un'unica tipologia di pavimentazione, da realizzarsi in pietra locale con innesti di diverso materiale lapideo, in continuità con le pavimentazioni in pietra esistenti. Particolare importanza assume la sistemazione delle rampe, ritenute carattere peculiare del centro storico di San Nicola, che dovranno essere adeguatamente illuminate. Le strade di connessione con i parchi e con la collina Difesa dovranno essere trattate in maniera unitaria. Gli spazi per la sosta dovranno essere pavimentati con il medesimo materiale lapideo ed opportunamente illuminati, introducendo, lì dove possibile, alberature a schermo e protezione degli stalli di sosta. Inoltre si dovrà prevedere un organico sistema di pubblica illuminazione, realizzato in maniera da esaltare gli scorci e le vedute del paesaggio urbano storico, prediligendo l'installazione di corpi illuminati radenti sottogronda. In ogni caso sono da evitare elementi in stile.

**3** - Le aree verdi dovranno essere attrezzate con scale e rampe, del medesimo materiale delle pavimentazioni pubbliche, in modo da esaltare la continuità degli spazi urbani. I percorsi di risalita dovranno assecondare l'attuale sistemazione a terrazzamenti, introducendo innovazioni nel disegno del suolo solo in presenza di manufatti cementizi ed altri elementi non appartenenti alla struttura storica del sito. I terrazzamenti potranno essere arredati con elementi di ridotta superficie coperta, realizzati con materiali opportuni (legno, laterizi, cor – ten) ed integrati con il

disegno di suolo e in generale con il paesaggio. Le alberature messe a dimora dovranno riferirsi alle essenze tipiche del contesto ed essere di prima o seconda grandezza.

## **PARTE IV – V Sistema relazionale**

## **Titolo XIV – Mobilità ordinaria**

### *Art. 61 - Mobilità ordinaria. Caratteri generali.*

**1** – Il PUC perimetra all'interno del sistema relazionale le aree utilizzate o utilizzabili in futuro per le infrastrutture viarie (viabilità carrabile, pedonale, ciclabile). Le infrastrutture, esistenti e di nuovo impianto, sono collocate dal PUC all'interno di una ipotesi integrata di sistemazione del territorio.

**2** - Negli articoli successivi vengono individuate le linee generali della disciplina urbanistica da applicare alla viabilità urbana esistente, alla viabilità urbana da integrare e/o ampliare e alla viabilità urbana di progetto. Gli interventi sono individuati sia sulla tavola di azionamento D1 e sia sulla tavola del sistema di mobilità di progetto D2. Le indicazioni delle tavole di piano relative alla viabilità sono prescrittive solo per quanto riguarda l'esistenza, la natura e l'ubicazione delle infrastrutture viarie, che saranno successivamente sottoposte a progettazione esecutiva che ne individuerà con correttezza il tracciato. Il computo dei parametri edificatori e delle distanze è effettuato in rapporto alla valutazione dell'ingombro stradale previsto dalle tavole di PUC. Qualora la realizzazione dei progetti esecutivi determini una minore occupazione, le distanze vanno computate in relazione all'ingombro del progetto esecutivo.

**3** – Nella definizione e organizzazione delle infrastrutture che compongono il sistema relazionale del Comune di San Nicola Baronia, il PUC persegue i seguenti obiettivi principali:

- il miglioramento dell'accessibilità al centro urbano, attraverso elementi viari che aiutino il decongestionamento e rafforzino la viabilità di bordo;
- il potenziamento della rete esistente, attraverso l'allargamento delle sezioni stradali, la corretta funzionalità della rete e più in generale il suo riequilibrio;
- la realizzazione di una rete diffusa di mobilità ciclo-pedonale, laddove possibile integrata anche a scala sovracomunale, al fine di favorire gli spostamenti per il tempo libero tra le aree collinari, quella fluviale ed i centri storici;
- la mitigazione dell'impatto ambientale delle infrastrutture, facendo particolare attenzione all'inserimento paesaggistico degli interventi evitando la congestione del sistema e evitando l'aumento di inquinamento dell'aria dovuto a traffico su gomma.

**4** – In particolare, nella progettazione e/o riqualificazione delle infrastrutture lineari che interessano la Rete Ecologica Provinciale (REP) dovranno rispettarsi le Linee-Guida per la mitigazione degli impatti sulla biodiversità e degli effetti paesaggistici ed ecologici sul territorio, presenti in appendice alle NTA del PTCP di Avellino.

*Art. 62 - Interventi sulla viabilità urbana esistente*

**1** – Per la viabilità urbana esistente, così come indicata alle tavole D2, il PUC mira al miglioramento del sistema della viabilità ordinaria prescrivendo l'integrazione di tutte le strade esistenti mediante la sistemazione della carreggiata fino ad un minimo di 2,75 m per corsia, la realizzazione di marciapiedi di almeno 1.20 m su ambo i lati, la realizzazione di pubblica illuminazione (L.R. 12/02) e, dove possibile, la realizzazione di stalli per la sosta veicolare di larghezza pari a 2 m. Dove prescritto nella tavola D2 andranno previste alberature di prima grandezza di essenze riferibili al contesto paesaggistico locale, di sviluppo prevalentemente verticale, tale da non ostruirne il passaggio dei veicoli. Andranno altresì evitate essenze caratterizzate da percolazioni resinose. Al fine di favorire la captazione delle acque piovane provenienti dalle superfici pavimentate permeabili, e di evitarne il deflusso diretto nel sistema fognario, la piantumazione può essere effettuata attraverso idonei sistemi filtranti (Tree box filters). In ogni caso dovranno prevedersi idonei sistemi di regimentazione delle acque meteoriche.

**2** – Anche per le strade che presentano ampiezze della carreggiata particolarmente esigue si prescrive la realizzazione di un percorso pedonale dedicato almeno su un lato della strada, anche a discapito del doppio senso di marcia veicolare. I percorsi pedonali dovranno essere sempre rialzati rispetto al piano della carreggiata, e dotati di rampe per l'accesso ai diversamente abili di pendenza inferiore al 4%. I percorsi pedonali a livello delimitati da paracarri vanno, in linea di principio, sostituiti.

**3** – Le aree di sosta a bordo strada sono consentite solo se sono presenti percorsi pedonali di almeno 1 m su ambo i lati della strada se la carreggiata è almeno di 6.00 m. La presenza di sosta a bordo strada è consentita a discapito del doppio senso di marcia solo nei casi in cui è comprovata la sufficiente capacità della maglia stradale di quartiere.

*Art. 63 - Interventi sulla viabilità urbana da ampliare ed adeguare*

**1** – Nella viabilità urbana da ampliare ed adeguare, così come indicata alle tavole D2, il PUC comprende tutti quei tratti di strada che necessitano dell'allargamento della sezione, del completamento del tracciato per limitati tratti mancanti e del completamento delle operazioni di esproprio. In generale, in tale categoria sono comprese anche strade private esistenti ad uso pubblico non ancora espropriate o le cui operazioni di esproprio non sono state perfezionate, per le quali si prevede l'eventuale e progressiva risoluzione delle problematiche relative all'acquisizione pubblica dei suoli.

**2** – Le strade da adeguare dovranno presentare una carreggiata pari ad almeno 2,75 m per corsia, marciapiedi di almeno 1,50 m su ambo i lati, un sistema di pubblica illuminazione, e dove possibile, stalli per la sosta veicolare di larghezza pari a 2 m almeno su un lato della carreggiata. Dove prescritto nella tavola D2, andranno altresì previste alberature di prima grandezza di essenze riferibili al contesto paesaggistico locale, di sviluppo prevalentemente verticale, tale da non ostruirne il passaggio dei veicoli. Andranno altresì evitate essenze caratterizzate da percolazioni resinose. Al fine di ridurre la captazione di acque nel sistema

fognario possono essere introdotti sistemi di riduzione della quantità di acque reflue convogliate nel sistema fognario, tramite la tecnica dei Three box filters.

**3** – In sintesi il PUC prevede l'adeguamento dei seguenti tratti stradali:

- strada comunale Macchie;
- strada comunale Palimento;
- strada Santa Lucia;
- strada bosco di Montagnano;
- Via Giuseppe Garibaldi;
- Via Borgo Principe di Piemonte, fino all'incrocio con la strada comunale Palimento.

Inoltre, in accordo con l'Ente gestore, si prevede l'adeguamento complessivo della ex S.S. 91.

*Art. 64 – Interventi sulla viabilità urbana di progetto*

**1** – La viabilità urbana di progetto, così come indicata alle tavole D1 e D2, comprende tutti quei tratti di viabilità da realizzare ex novo.

**2** – Le strade di progetto dovranno presentare una carreggiata pari ad almeno 2,75 m per corsia, marciapiedi di almeno 1,50 m su ambo i lati, pubblica illuminazione, e stalli per la sosta veicolare di larghezza pari a 2 m. Dove prescritto nella tavola D2 andranno previste alberature di prima grandezza di essenze riferibili al contesto paesaggistico locale, di sviluppo prevalentemente verticale, tale da non ostruire il passaggio dei veicoli. Andranno altresì evitate essenze caratterizzate da percolazioni resinose. Al fine di ridurre la captazione di acque nel sistema fognario possono essere introdotti sistemi di riduzione della quantità di acque reflue convogliate nel sistema fognario, tramite la tecnica dei Three box filters.

**4** – In sintesi il PUC prevede la realizzazione dei seguenti tratti stradali:

- collegamento tra via Borgo Principe di Piemonte e via Croce;
- variante al collegamento tra ex S.S. 91 ed il cimitero.

Inoltre, in accordo con gli altri enti interessati, il PUC prevede, per quanto concerne i tratti ricadenti nel territorio comunale di San Nicola Baronia, la realizzazione della variante alla ex S.S. 91 per il bypass del centro di San Sossio Baronia. La realizzazione di questa importante infrastruttura viaria deve avvenire contestualmente alla realizzazione di opere di mitigazione volte a minimizzarne l'impatto ambientali. Tali opere devono essere preventivamente approfondite nell'ambito della redazione del Progetto del Parco dei mulini, così come previsto all'art. 25 comma 5 delle presenti NTA

*Art. 65 – Viabilità da adeguare in contesto paesaggistico – strade parco*

**1** – Nella viabilità urbana da ampliare ed adeguare, così come indicata alle tavole D2 il PUC comprende tutti quei tratti di strada che necessitano dell'allargamento della sezione, del

completamento del tracciato per limitati tratti mancanti; con particolare riferimento a quei tratti di viabilità che ricadono in zona ZPS e più in generale in contesti paesaggistici rilevanti.

**2** - Le strade parco dovranno presentare una carreggiata pari ad almeno 2,75 m per corsia, marciapiedi di almeno 1,50 m su ambo i lati, pubblica illuminazione. Lateralmente dovranno essere previsti filari di alberi, anche discontinui per favorire particolari visuali, alloggiati in una fascia verde di larghezza pari ad 1 m. Oltre la fascia alberata deve essere predisposto un percorso pedonale in terra stabilizzata altro materiale permeabili di e larghezza pari a 2 m. Lungo le strade – parco, potranno essere sistemate aree per la sosta veicolare, per una capienza massima di 5 posti auto. Al fine di ridurre la captazione di acque nel sistema fognario possono essere introdotti sistemi di riduzione della quantità di acque reflue convogliate nel sistema fognario, tramite la tecnica dei Three box filters.

**3** - Per gli adeguamenti viaria in zona ZPS valgono le seguenti prescrizioni:

- la larghezza delle carreggiate non dovrà essere aumentata
- il fondo stradale non dovrà subire ulteriori impermeabilizzazioni;
- non dovranno essere costruiti muri e/o recinzioni lungo i lati della carreggiata che ostacolano, interferiscono e/o impediscono gli spostamenti della fauna;
- durante i lavori di riqualificazione non si dovrà provvedere all'estirpazione diretta della vegetazione in particolare per quella arborea e/o piccoli cespugli-arbusti come anche la piantumazione di specie alloctone.

#### *Art. 66 – Spazi complementari alla viabilità*

**1** – Per spazi complementari alla viabilità ordinaria si intendono tutte le aree necessarie all'ottimale funzionamento della circolazione dei veicoli, con particolare riferimento alle rotatorie ed agli spartitraffico.

**2** –\_Il PUC mira alla realizzazione di nuove rotatorie che abbiamo come obiettivo principale la diminuzione della velocità dei veicoli generata dalla traiettoria, consentendo di moderare la velocità sull'asse principale e di facilitare il passaggio di altri flussi, aumentando così anche la capacità di un incrocio ordinario.

**3** –\_Alla realizzazione delle rotatorie di cui all'elaborato D2 a seguito di un dettagliato studio possono essere realizzati in alternativa incroci canalizzati. Resta comunque sempre preferibile la realizzazione delle rotatorie

**4** –\_Oltre a valere i requisiti prestazionali di cui all'articolo precedente, per le rotatorie di progetto valgono le seguenti prescrizioni:

- l'isola centrale, di forma circolare, sarà attrezzata con essenze vegetali ed elementi di arredo, per favorirne l'inserimento ambientale e va mantenuta libera da ostacoli in elevazione una fascia larga almeno 2.5 m allo scopo di garantire la visibilità ai veicoli circolanti;
- particolare cura va posta nella ricerca delle condizioni per rendere percepibile l'incrocio nelle diverse condizioni di visibilità (illuminazione notturna);

- il diametro esterno della rotatoria disegnato sulle tavole di progetto è puramente indicativo e deve essere definito, in fase esecutiva, sulla base del tipo di strade confluenti, del volume e della composizione del traffico, delle velocità prevalenti e in base alla disponibilità di spazio;
- è consigliabile una disposizione dei bracci confluenti regolare e di allontanare il più possibile il conflitto tra gli ingressi e le uscite successivamente adiacenti, orientando l'asse di ogni braccio il più possibile verso il centro dell'isola evitando così traiettorie rettilinee in corrispondenza alle manovre di immissione o uscita dalla rotatoria;
- sono da evitarsi traiettorie con raggi di curvatura superiore a 100 m;
- gli ingressi in rotatoria dovranno avere larghezza variabile tra 4 m e 8 m in funzione dei volumi di traffico, la larghezza è misurata perpendicolarmente alla traiettoria ad una distanza di 5 m dall'approccio (sulla coda del primo veicolo in attesa di entrare);
- il raggio di entrata deve variare fra i 10 e i 30 m, in funzione del diametro della rotonda e l'angolo di incidenza dell'entrata deve essere superiore ai 40° allo scopo di ottimizzare le condizioni di visibilità per la manovra di ingresso;
- la larghezza delle uscite può essere pari a quelle di ingresso;
- la corsia dell'anello deve avere larghezza uniforme e superiore a quella della maggiore delle entrate, il profilo può essere a pendenza trasversale costante del 2,5% o a schiena d'asino quando la larghezza lo giustifica.

*Art. 67 – Sentieri ed itinerari naturalistici*

**1** – Sono disciplinati al presente articolo i percorsi naturalistici previsti all'interno dei vari parchi e di connessione lenta tra le varie parti del territorio comunale e il centro urbano. Tali percorsi di larghezza minima pari a 1.20 m, devono essere realizzati in materiale permeabili, come terra stabilizzata, rinforzata in corrispondenza di eventuali gradini o piccole cordonate con elementi in pietra, in legno o acciaio cor – ten. Le protezioni laterali dei percorsi, preferibilmente in legno, dovranno essere alte non più di 80 cm. Siepi ed altre composizioni di arbusti possono contribuire a definire protezioni laterali se finalizzate solo alla delimitazione e non anche alla protezione da caduta.

## **PARTE VI – Prescrizioni e norme finali**

## ***Titolo XV – Fasce di rispetto***

### *Art. 68 - Fascia di rispetto cimiteriale*

**1** – La fascia di rispetto cimiteriale si sviluppa a partire dal confine della zona direttamente impegnata dal sedime del cimitero comunale, con una fascia di estensione inderogabile pari a 50 m.

**2** – Tale area è soggetta a vincolo di inedificabilità secondo le normative nazionali e regionali vigenti e al suo interno è consentita esclusivamente:

- la realizzazione di chioschi per la vendita di fiori in regime precario, in assenza di specifiche attrezzature fisse;
- l'attività colturale agricola senza la costruzione di impianti;
- la sistemazione di spazi a verde privati e pubblico;
- la realizzazione di parcheggi pubblici o d'uso pubblico.

**3** –. Per gli eventuali edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi edilizi diretti non comportanti aumento di volumetria.

**4** – La modifica delle fasce di rispetto di cui al presente articolo, effettuata sulla base di atti emanati dai Competenti organi comunali ai sensi di legge, non costituiscono variante al PUC che recepisce il nuovo perimetro in maniera automatica.

**5** –. Per gli eventuali edifici esistenti sono ammesse le destinazioni d'uso originarie o presenti all'entrata di adozione del presente strumento urbanistico ad esclusione di quelle produttive [P].

### *Art. 69 - Fascia di rispetto dagli elettrodotti*

**1** - Ai fini della protezione della popolazione dall'esposizione ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50Hz) generati da linee e cabine elettriche, l'art. 3 e l'art. 4 del DPCM 8 luglio 2003, in conformità alla L. 36/2001, fissano:

- i limiti di esposizione del campo elettrico (5 kV/m) e del campo magnetico (100  $\mu$ T) come valori efficaci, per la protezione da possibili effetti a breve termine;
- il valore di attenzione (10  $\mu$ T) e l'obiettivo di qualità (3  $\mu$ T) del campo magnetico da intendersi come mediana nelle 24 ore in normali condizioni di esercizio, per la protezione da possibili effetti a lungo termine connessi all'esposizione nelle aree di gioco per l'infanzia, in ambienti abitativi, in ambienti scolastici e nei luoghi adibiti a permanenza non inferiore a 4 ore giornaliere (detti luoghi tutelati).

Il DPCM 8 luglio 2003, all'art. 6, in attuazione della Legge 36/01 (art. 4 c. 1 lettera h), introduce la metodologia di calcolo delle fasce di rispetto, definita nell'allegato al Decreto 29 maggio 2008 (Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti). Detta fascia comprende tutti i punti nei quali, in normali condizioni di esercizio, il valore di induzione magnetica può essere maggiore o uguale all'obiettivo di qualità. Tale metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti prevede

una procedura semplificata di valutazione con l'introduzione della Distanza di Prima Approssimazione (DPA).

**3** – I soggetti proprietari delle aree comprese nelle fasce di rispetto possono a proprie spese e di propria iniziativa richiedere all'ente gestore delle linee elettriche aeree il calcolo specifico della fascia di rispetto documentata ai sensi del Decreto 29 maggio 2008 (GU n. 156 del 5 luglio 2008). La nuova determinazione della fascia di rispetto dovrà essere registrata presso l'Ufficio Tecnico all'atto di qualsiasi titolo abilitativo riferibile alle suddette aree. La determinazione di una nuova fascia di rispetto riferita ad una singola pratica edilizia non può essere utilizzata per altre successive pratiche, anche se riguardante aree contigue.

*Art. 70 - Fascia di rispetto dagli acquedotti*

**1** – La fascia di rispetto dai punti di captazione delle acque (200 m) è riportata alla tavola B2.1

**2** – Ai sensi della D. leg 152/2006 nella fascia di rispetto dell'acquedotto non sono consentite:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione;
- o) la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Salvo diversa disposizione di Leggi regionali, all'interno delle zone di rispetto, le seguenti strutture o attività:

- a) fognature;
- b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- c) opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio;
- d) pratiche agronomiche.

*Art. 71 - Fasce di rispetto dai corsi d'acqua*

**1** – Ai sensi dell'art. 142 del D.lgs 42/2004 ogni intervento edilizio che determini incremento di volume degli edifici esistenti, nonché ogni nuova costruzione con le relative opere di urbanizzazione per una distanza pari a 150 m dalla sponde dei corsi d'acqua interessati da provvedimento di definizione di "acqua pubblica" è sottoposto ai pareri di cui all art 146 del medesimo D.lgs 42/2004.

## ***Titolo XVI – Indirizzi in materia energetico - ambientale***

### *Art. 72 - Indirizzi generali in materia energetico – ambientale previsti dal PUC e dal RUEC*

**1** - Il PUC promuove l'applicazione dei principi di architettura sostenibile, risparmio energetico e la qualità ambientale degli interventi edilizi in sinergia con il RUEC, nel rispetto degli indirizzi in materia energetico - ambientale per la formazione del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale, ai sensi del comma 3 dell'art. 28 della legge regionale 16/2004 di cui al BURC 33/2007. Sono richiamati interamente gli obblighi, sia per gli interventi privati che per gli interventi pubblici, derivanti dalle disposizioni di cui al D.Lgs 28/2011, con particolare riferimento all'allegato 3, al D.M. 26 giugno 2009, al DPR 59/2009 e alla Legge 133/2008. Si richiamano altresì obblighi e finalità di cui alla L.R. 12/2002 circa l'inquinamento luminoso.

### *Art. 73 - Criteri per gli interventi privati*

**1** – In ottemperanza agli indirizzi di cui al comma precedente il RUEC individuerà vari livelli di obbligatorietà delle norme in materia energetico – ambientale complementari alla legislazione nazionale e regionale vigente. Tali livelli saranno graduati in relazione alle modalità di intervento previste dalla presenti NTA e saranno imperniati sul protocollo ITACA semplificato così come adottato dalla Delibera di G.R. 145/2011.

**2** – Sono sempre riconosciuti i vantaggi derivanti dal D.Lgs 56/2010, dal D.Lgs 115/2008, dal Dlgs 192/2005 e il dal Dlgs 311/2006.

### *Art. 74 - Criteri per gli interventi pubblici*

**1** – Oltre agli indirizzi generali di cui al precedente art. 72, per gli interventi pubblici, ad eccezione di quelli riferibili al restauro architettonico, le disposizioni di cui al precedente articolo sono sempre obbligatorie, assumendo carattere “esemplare” nella redazione e nella realizzazione dei progetti di iniziativa privata.

**2** - Negli interventi urbani sugli spazi pubblici ai fini della riduzione delle “isole di calore” deve essere verificata la capacità di riflettere la radiazione solare delle superfici orizzontali esistenti e di progetto. Le superfici compatibili devono infatti presentare scarsa attitudine al surriscaldamento e limitare l'irraggiamento nello spettro dell'infrarosso in quanto influenzano la temperatura e la qualità dell'aria nei pressi della costruzione.

**3** – Al fine di ridurre l'immissione di acque reflue relative alle superfici stradali, sono favoriti interventi di realizzazione di “canali verdi” in sostituzione dei tradizionali sistemi di captazione. Tali canali, realizzati con superfici permeabili, hanno lo scopo di trattenere e far evaporare le acque piovane, anche grazie alla piantumazione di alberi ed arbusti. Lungo i marciapiedi è

consigliata la realizzazione di filtri “tree box “ interposti tra caditoie e collettori. Ulteriori precisazioni e prescrizioni sono contenute nel RUEC.

**4** – Al fine di ridurre l'inquinamento luminoso l'Amministrazione comunale intraprende operazioni volte al monitoraggio ed al controllo della rete di Pubblica Illuminazione adeguandosi a quanto prescritto dalla L.R. 12/2002.

## ***Titolo XVII – Ulteriori prescrizioni***

### *Art. 75 - Prescrizioni derivanti dallo studio geologico e tecnico e dal PSAI per il Rischio Frana*

**1** – Tutte le aree di criticità individuate all'elaborato "Carta della stabilità" e "Zonizzazione del territorio in prospettiva sismica" di cui allo studio geologico connesso al PUC sono sottoposte alle prescrizioni di cui allo stesso studio.

**2** – In ogni caso sono sempre prevalenti le disposizioni dello P.S.A.I. RF dell'Autorità di Bacino Liri-Garigliano e Volturno.

### *Art. 76 - Prescrizioni riguardanti le reti tecnologiche*

**1** - In tutte le aree soggette ad interventi edilizi di ristrutturazione edilizia leggera, e completa, di abbattimento 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 che in tutto il territorio di San Nicola Baronia sono facilmente erodibili. Su questo terreno particolare attenzione dovrà essere prestata allo stato e alle eventuali perdite delle condotte fognarie e dei tubi dell'acquedotto presenti nel sottosuolo cittadino. Gli sprofondamenti e i crolli, infatti, spesso si determinano esclusivamente a causa dei fenomeni erosivi e, in presenza di gradienti idraulici notevoli, dei sifonamenti causati dalle copiose infiltrazioni d'acqua. Le infiltrazioni d'acqua, peraltro, sono abbastanza frequenti laddove le fogne sono malandate per scarsa manutenzione o sono mal dimensionate e per questa ragione, entrando in pressione anche per eventi piovosi non eccezionali, corrono il pericolo di rotture.

**2** – Al sensi del Decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 4 marzo 1996 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.

**3** - Al fine di ridurre la captazione di acque nel sistema fognario andranno rispettate le prescrizioni circa gli indici di permeabilità fondiaria Pf riportati nelle presenti norme. Sarà cura dell'UTC verificare la corretta applicazione di tali parametri sia in fase di progetto che in fase di esecuzione degli interventi edilizi. Per gli interventi edilizi pubblici, con particolare riferimento ai marciapiedi ed ai percorsi pedonali, possono essere introdotti sistemi di riduzione della quantità di acque reflue convogliate nel sistema fognario, tramite la tecnica dei Three box filters.

**4** – L'Amministrazione comunale, in accordo con le società gestrici, provvedono, entro tre anni dall'adozione del PUC ad effettuare la mappatura del sistema fognario valutandone le parti maggiormente vulnerabili e redigendo il Progetto definitivo di adeguamento della rete fognaria.

*Art. 77 - Stazioni di servizio e distributori di carburante*

**1** – Fatte salve le vigenti disposizioni di legge e regolamentari di settore (ai sensi della L.R. 6/2006 e del D.Lgs 32/1998), la localizzazione delle stazioni di servizio e dei distributori di carburante è prevista, in subordine a verifica di compatibilità con le condizioni di contesto e con le caratteristiche e dimensioni degli spazi stradali.

**2** – Per gli impianti esistenti sono ammessi interventi manutentivi.

**3** – Nuove stazioni di servizio con distribuzione di carburanti possono essere realizzate solo successivamente alla delocalizzazione di quelli esistenti o a seguito degli studi tecnici settoriali previsti dalla vigente normativa, da recepirsi negli Atti di Programmazione degli interventi.

**4** – La destinazione d'uso potrà comprendere tutte le attività attinenti al rifornimento e all'assistenza automobilistica [M5]. E' ammessa l'attività di assistenza ai viaggiatori (bar, self-service, servizi, ecc.) [S1]. La sistemazione dell'area potrà prevedere aree di parcheggio, secondo quanto stabilito dalle presenti NTA e pavimentazione differenziata tra area destinata al transito ed area destinata a parcheggio. Almeno il 30% dell'area dovrà essere attrezzata a verde. Il margine dell'area dovrà essere delimitato da vegetazione (siepi e/o alberatura), secondo quanto previsto dalle presenti NTA.

**5** – In merito alle superfici minime e alle distanze tra impianti valgono le disposizioni previste dalla LR 6/2006 e dalla LR 27/1994.

*Art. 78 - Impianti per le trasmissioni radiotelevisive e per la telefonia mobile*

**1** – Le antenne e gli impianti per le trasmissioni radiotelevisive e per la telefonia mobile potranno essere collocati nelle aree individuate nei piani di localizzazione approvati con deliberazione del Consiglio Comunale. Tali piani non possono individuare aree per l'installazione di Antenne nell'ambito del centro storico e nell'ambito delle aree vincolate. In ogni caso gli impianti di telecomunicazioni per telefonia cellulare devono produrre un livello di campo radioelettrico misurabile in corrispondenza delle aree accessibili alle persone, non superiore a 1 V/m per ogni impianto e devono rispettare la distanza di legge dal perimetro esterno delle aree destinate ad asili, scuole di ogni ordine e grado, case di cura e di riposo, altre sedi di convivenza, in corrispondenza delle quali non dovrà produrre un livello di campo elettrico misurabile superiore a 0,5 V/m.

**2** – Gli impianti esistenti in contrasto con il comma precedente andranno de localizzati entro 90 giorni dall'approvazione del PUC.

**3** - Gli impianti di cui al presente articolo nella loro progettazione, realizzazione, manutenzione ed esercizio sono soggetti al rispetto, oltre che alle disposizioni generali in materia, alle seguenti specifiche disposizioni:

- Legge n°36 del 22/02/2001 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici";
- DPCM 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 i 100 kHz e 300 GHz";

- Decreto Legislativo n°259 del 1° agosto 2003 "Codice delle comunicazioni elettroniche";
- Decreto legge n°315 del 14 novembre 2003 "Disposizioni urgenti in tema di composizione delle commissioni per la valutazione di impatto ambientale e di procedimenti autorizzatori per le infrastrutture di comunicazione elettronica";
- Legge n°5 del 14 gennaio 2004, "Conversione in legge con modificazioni del Decreto Legge 14 novembre 2003, n°315";
- Legge Regionale 24 novembre 2001 n°14 "Tutela igienico sanitaria della popolazione dalla esposizione a radiazioni non ionizzanti generate da impianti per Teleradiocomunicazioni";
- Delibera G.R. Campania n°2006 del 30 maggio 2003 "Linee guida per l'applicazione della L.R. n°14/2001: modifiche ed integrazioni al documento approvato con deliberazione di G.R. n°3202/2002";
- Delibera G.R. Campania n°3864 del 30 dicembre 2003 "L.R. 14/01: Tutela igienico-sanitaria della popolazione dalla esposizione a radiazioni non ionizzanti generate da impianti per teleradiocomunicazioni.

**4** – In ogni caso tutti gli impianti di cui al presente articolo dovranno essere progettati perseguendo obiettivi di qualità e in modo da assicurare la tutela della salute della popolazione dagli effetti dell'esposizione a determinati livelli di campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, nonché in modo da assicurare la tutela dell'ambiente e del paesaggio, nel rispetto della normativa vigente.

**5** – Il soggetto gestore del servizio di telefonia mobile a tal fine dovrà impegnarsi:

- a) a fornire al Comune, tramite l'ufficio competente, la mappa dei siti attualmente operativi ed il programma di sviluppo della rete del servizio di telefonia mobile, comprensivo sia dei siti di insediamento per i quali l'istanza di autorizzazione all'installazione di impianti di telefonia cellulare è in corso di istruttoria, sia delle aree di interesse per l'installazione di nuovi impianti non ancora definiti in siti puntuali;
- b) a concertare con il Comune programmi adeguati di sviluppo della rete nel rispetto dei livelli di esposizione della popolazione stabiliti dalla legge adottando tutti gli accorgimenti volti a limitare l'impatto delle stazioni radio base, con particolare attenzione all'ambiente storico, in ragione degli avanzamenti tecnologici;
- c) a tenere conto, nella elaborazione del piano di sviluppo della rete, della eventuale presenza, nell'area di interesse, di siti di proprietà pubblica ai fini delle installazioni, ove tecnicamente possibile;
- d) ad individuare, anche su indicazione del Comune, gli impianti esistenti più impattanti che necessitano di essere riqualificati mediante sostituzione con impianti meno invasivi o con la riallocazione in siti alternativi;
- e) a sostenere, attraverso l'istituzione di tavoli di concertazione, il Comune nella realizzazione di attività finalizzate all'attuazione di campagne di informazione sui

rischi eventuali connessi all'esposizione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici emessi dagli impianti di stazioni radio base e simili, e sugli accorgimenti adottati per garantire la salute dei cittadini e la costante informazione alle popolazioni interessate, anche attraverso il finanziamento di mezzi e collaborazioni che si rendessero necessarie;

- f) a condividere i siti con altri gestori su richiesta del Comune laddove tecnicamente possibile;
- g) a corrispondere al Comune eventuali oneri per il "degrado del corpo stradale", da destinare agli interventi di manutenzione resisi necessari a seguito degli scavi effettuati dalle società per le operazioni di installazione della rete di comunicazione radio mobile;
- h) a stipulare con il Comune contratti di locazione in merito ad installazioni di impianti realizzati su aree pubbliche.

Il Comune a sua volta si impegna:

- a) a fornire, su richiesta dei gestori, tutte le informazioni utili ai fini dell'elaborazione del programma di sviluppo della rete;
- b) a mettere a disposizione, ove possibile, aree ed immobili pubblici per l'installazione degli impianti di telefonia cellulare, al fine di favorirne la migliore collocazione sul territorio comunale, con particolare riferimento alla minimizzazione dell'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici, nel rispetto dei valori stabiliti dalla legge n°36/2001 e dal DPCM 8 luglio 2003;
- c) a verificare congiuntamente ai gestori, qualora emerga l'oggettiva impossibilità di utilizzo dei siti indicati dal programma di sviluppo della rete (per ragioni di carattere tecnico, sanitario, urbanistico-edilizio, etc.), le alternative di localizzazione, nel rispetto dei vincoli dimensionali tecnici della rete stessa.

*Art. 78 bis - Impianti per la produzione di energia rinnovabile*

**1** – La realizzazione di impianti fotovoltaici “a terra”, di parchi fotovoltaici e di parchi micro – eolici è consentita esclusivamente nelle Aree agricole ordinarie previa presentazione di una relazione agronomica che certifichi che il terreno presenta classe di capacità dei suoli pari alla classe IV o V ai sensi delle vigenti norme regionali sulla capacità dei suoli. Tali installazioni non potranno essere effettuate entro un limite di 100 m dal perimetro dei Parchi di mulini e della falconeria e dal perimetro del centro storico. Non è consentita l'installazione di impianti eolici.

## **Titolo XVIII – Norme finali**

### *Art. 79 - Edilizia abusiva*

**1** – Gli edifici la cui volumetria è stata realizzata in assenza di titolo abilitativo adeguato e che, sulla base della documentazione comunale, dovessero risultare non sanabili, nel rispetto delle leggi vigenti, sono sottoposti, anche in deroga a quanto stabilito dal PUC, agli specifici dispositivi legislativi in materia di edilizia abusiva. In ogni caso tutti gli interventi edilizi previsti dal PUC, ivi compresi quelli di ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazione, sono consentiti sempre e solo su edifici legittimamente realizzati o sanati ai sensi delle normative vigenti. L'eventuale previsione di interventi edilizi su edifici non legittimamente realizzati non potrà essere attuata. Si rammenta che il PUC non ha carattere probante ai fini della definizione della legittimità dell'edilizia esistente.

### *Art. 80 - Interventi in contrasto con il PUC*

**1** – Le costruzioni che contrastino con le previsioni o le prescrizioni del PUC restano comunque legittime se realizzate ai sensi di titoli abilitativi rilasciati prima della data di Adozione del PUC. Sono altresì legittimi gli interventi in corso di attuazione realizzati ai sensi di titoli abilitativi rilasciati prima della data di Adozione del PUC ed alla medesima data non ancora scaduti.

### *Art. 81 - Difformità tra elaborati di piano*

**1** – Nei casi di contrasto tra elaborati grafici del PUC a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute nell'elaborato a scala di maggior dettaglio. Qualora le eventuali contraddizioni o difformità riguardino singole prescrizioni normative all'interno della normativa tecnica, deve essere ritenuta valida la prescrizione più restrittiva.

**2** – Nei casi di contrasto tra le disposizioni delle presenti NTA e le indicazioni grafiche del PUC, prevalgono le prime sulle seconde.

### *Art. 82 - Deroghe al PUC*

**1** – Le prescrizioni e le previsioni del PUC possono essere derogate solo nei casi previsti e con le procedure stabilite dalla legge.

**2** – La deroga, ove riguardi immobili di proprietà privata, è comunque subordinata alla trascrizione nei registri immobiliari di atto che vincoli - in perpetuo - l'immobile alla destinazione che consente la deroga stessa. Nel caso in cui il vincolo sia previsto per un periodo determinato, l'atto di vincolo deve contenere l'impegno - assistito da congrua garanzia - alla

piena restituzione nello stato preesistente all'intervento derogatorio, entro un termine non superiore a tre mesi dalla scadenza del suddetto vincolo.

*Art. 83 - Varianti al PUC*

**1** – Il PUC può essere modificato mediante:

- approvazione di variante, come disposto dalla LR 16/2004 e s.m.i. e relativo Regolamento di attuazione;
- stipula di accordo di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 come specificato e integrato dalla LR 16/2004;
- procedura di localizzazione e approvazione di opere pubbliche o di interesse pubblico realizzate da soggetti istituzionalmente competenti, secondo quanto previsto dalla legislazione statale o regionale vigente.