



**S.T.O.A.**  
STUDIO TECNICO OLIVIERO ANTONIO  
*Pianificazione Ambiente e Territorio*

**PUC 2018**  **COMUNE DI CERVINARA (AV)**

**PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC)**

**PIANO PROGRAMMATICO**

**NORMATIVA TECNICA PROGRAMMATICA**

Febbraio 2020 - V5

REL.

**G.4**

ELABORATO G



Piano Urbanistico Comunale (PUC)

Legge Regionale n. 16 del 2004 e s.m.i.

# Normativa Tecnica Programmatica





COMUNE DI CERVINARA (AV)



COMUNE DI CERVINARA  
Piazza Municipio, 1 – Cervinara (AV)  
Tel. (+39) 0824 839801

**Il Sindaco**

Filuccio TANGREDI

**L'Assessore all'Urbanistica**

Caterina LENGUA

**Il Responsabile del Procedimento**

Ingegnere Fausto PEPE

**GRUPPO DI LAVORO**

**Responsabile Contrattuale**

Urbanista Raffaele GEROMETTA

**Coordinatore Scientifico**

Urbanista Daniele RALLO

**Coordinatore Operativo**

Architetto Antonio OLIVIERO

**Progettisti**

Urbanista Raffaele GEROMETTA

Urbanista Daniele RALLO

Architetto Antonio OLIVIERO

**Contributi Specialistici**

Geologo Ugo UGATI

Agronomo Giovanni TRENTANOVI

Geologo Rocco TASSO

Dottore Giovanni BORRIELLO

**Collaboratori**

Ingegnere Elettra LOWENTHAL

Urbanista Lisa DE GASPER

Ingegnere Giacomo CARISTI

Urbanista Fabio ROMAN

Adottato con D.G.C. n. 178/2018 e modificato a seguito del  
ricepimento delle osservazioni con D.G.C. n. 69/2019

Approvato con \_\_\_\_\_



## Sommario

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI .....	5
CAPO I – GENERALITÀ.....	6
ART.1. <i>PRINCIPI E FINALITÀ DEL PIANO PROGRAMMATICO</i> .....	6
ART.2. <i>ELABORATI DEL PIANO PROGRAMMATICO E LORO INTERPRETAZIONE</i> .....	6
ART.3. <i>DIMENSIONAMENTO DEL PIANO URBANISTICO</i> .....	7
ART.4. <i>UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI E COMPOSIZIONE DEL LOTTO</i> .....	7
CAPO II – DEFINIZIONI.....	8
ART.5. <i>DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE DI INTERVENTO EDILIZIO</i> .....	8
ART.6. <i>DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO</i> .....	8
TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO .....	11
CAPO I – STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO .....	12
ART.7. <i>ATTUAZIONE DEL PIANO PROGRAMMATICO</i> .....	12
ART.8. <i>PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.)</i> .....	12
ART.9. <i>INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (I.E.D.)</i> .....	12
ART.10. <i>INTERVENTO EDILIZIO CONVENZIONATO (I.E.C.)</i> .....	13
ART.11. <i>ADEGUAMENTI IGIENICO-FUNZIONALI</i> .....	13
ART.12. <i>RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI</i> .....	13
ART.13. <i>MODIFICHE DELLE QUOTE ORIGINARIE DEL TERRENO</i> .....	14
ART.14. <i>ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE</i> .....	14
ART.15. <i>MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI</i> .....	14
CAPO II – IL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO.....	17
ART.16. <i>LE CARATTERISTICHE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO</i> .....	17
ART.17. <i>DISCIPLINA DEI MANUFATTI ESISTENTI ALL'INTERNO DEL P.U.A.</i> .....	17
ART.18. <i>ESPROPRIAZIONE DEGLI IMMOBILI PER L'ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA</i> .....	18
CAPO III – SUDDIVISIONE IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE .....	19
ART.19. <i>LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE</i> .....	19
TITOLO III – ZONIZZAZIONE DEL PIANO.....	21
CAPO I – IL SISTEMA INSEDIATIVO E RELAZIONALE .....	22
ART.20. <i>INSEDIAMENTI STORICI (A)</i> .....	22
ART.21. <i>INSEDIAMENTI URBANI PREVALENTEMENTE CONSOLIDATI (B1)</i> .....	23
ART.22. <i>INSEDIAMENTI URBANI PIANIFICATI (B2)</i> .....	25
ART.23. <i>INSEDIAMENTI URBANI DA RIQUALIFICARE (B3)</i> .....	26
ART.24. <i>AREE LIBERE DEL SISTEMA INSEDIATIVO E RELAZIONALE</i> .....	27
ART.25. <i>AREE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE ALL'OBBLIGO (F1)</i> .....	28
ART.26. <i>AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (F2)</i> .....	29
ART.27. <i>AREE PER L'ISTRUZIONE (F3)</i> .....	29
ART.28. <i>AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI (F4)</i> .....	30
ART.29. <i>AREE PER PARCHEGGI (F5)</i> .....	31
ART.30. <i>IMPIANTO CIMITERIALE (F6)</i> .....	31



ART.31. AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PRIVATI (G) .....	32
CAPO II – IL SISTEMA PRODUTTIVO .....	34
ART.32. AREE DI SVILUPPO INDUSTRIALE (D1) .....	34
ART.33. ZONA PRODUTTIVA ESISTENTE (D2) .....	34
ART.34. ZONA PRODUTTIVA DI ESPANSIONE (D3) .....	35
ART.35. ATTIVITÀ PRODUTTIVE DIFFUSE (D4) .....	36
ART.36. INSEDIAMENTI TURISTICO-RICETTIVI (D5) .....	37
CAPO III – IL SISTEMA NATURALE .....	39
ART.37. IL TERRITORIO APPARTENENTE AL SISTEMA NATURALE .....	39
ART.38. AREE DEL PARCO FLUVIALE DELL'ISCLERO E DEI TORRENTI CARMIGNANO E CASTELLO (E1) .....	39
ART.39. AREE AGRICOLE SILVO-PASTORALI (E2) .....	40
ART.40. AREE AGRICOLE DI PREMINENTE VALORE PAESAGGISTICO (E3) .....	41
ART.41. AREE AGRICOLE PERIURBANE (E4) .....	42
ART.42. AREE AGRICOLE CON PRODUZIONI TIPICHE (E5) .....	43
ART.43. AREE AGRICOLE ORDINARIE (E6) .....	43
ART.44. CRITERI PER L'EDIFICAZIONE ALL'INTERNO DEL SISTEMA NATURALE .....	44
ART.45. INDICI E PARAMETRI PER L'EDIFICAZIONE DELLE RESIDENZE CONNESSE ALL'USO DEL FONDO APPARTENENTE AL SISTEMA NATURALE .....	45
ART.46. INDICI E PARAMETRI PER L'EDIFICAZIONE DEGLI ANNESSI AGRICOLI E DI ALTRE STRUTTURE AMMISSIBILI NEL SISTEMA NATURALE .....	45
ART.47. EDIFICI CON DESTINAZIONE NON AGRICOLA ALL'INTERNO DEL SISTEMA NATURALE .....	46
CAPO IV – IL SISTEMA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE .....	47
ART.48. AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (B) .....	47
ART.49. AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE (C) .....	48
ART.50. AMBITI DI TRASFORMAZIONE INTEGRATA (D) .....	52
ART.51. AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA (D) .....	53
ART.52. AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI (F) .....	55
CAPO V – IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ E INFRASTRUTTURE .....	57
ART.53. SPAZI DESTINATI ALLA VIABILITÀ .....	57
ART.54. AMBITO FERROVIARIO .....	58
ART.55. IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI .....	58
ART.56. IMPIANTI TECNOLOGICI .....	59
TITOLO IV – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE .....	61
ART.57. MISURE DI SALVAGUARDIA .....	62
ART.58. OPERE AUTORIZZATE PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NTA .....	62
ART.59. COMPATIBILITÀ DEGLI INTERVENTI .....	62
ART.60. DISPOSIZIONI IN MATERIA DI APPARATO DISTRIBUTIVO COMMERCIALE .....	62
ART.61. CORREZIONE DEGLI ERRORI MATERIALI .....	62
ART.62. DISPOSIZIONI IN MATERIA DI PROTEZIONE CIVILE .....	63

**NB: Gli articoli sottolineati delle presenti NTA sono stati adeguati/modificati a seguito dell'acquisizione dei pareri di competenza. Le soppressioni effettuate sono barrate.**



## TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

---



---

**CAPO I – GENERALITÀ**

---

**ART.1. PRINCIPI E FINALITÀ DEL PIANO PROGRAMMATICO**

1. Il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), in coerenza con le disposizioni di cui alla Legge Urbanistica della Regione Campania 16/2004 e al Regolamento Regionale n. 5/2011, è lo strumento urbanistico generale che delinea le scelte e i contenuti strutturali e strategici di assetto e di sviluppo del territorio comunale, con riferimento in particolare alla tutela ambientale e alle trasformazioni edilizie e urbanistiche.
2. Il P.U.C., come previsto dalla L.R. 16/2004 e dal R.R. n. 5/2011 è formato dal presente Piano Programmatico (P.P.) e dal Piano Strutturale (P.S.).
3. Il Piano Programmatico attua le direttive, le prescrizioni ed i vincoli del P.S. e, in coerenza ed in attuazione degli stessi, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
4. Per effetto di quanto previsto dal precedente comma il P.P. costituisce l'unico quadro di riferimento operativo per il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica e per l'accertamento di conformità degli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio comunale.
5. I contenuti del P.P. sono ordinati per Sistemi:
  - a) Insediativo e relazionale;
  - b) Produttivo;
  - c) Naturale;
  - d) Mobilità ed Infrastrutture;
  - e) Ambiti di Trasformazione;e per ognuno vengono dettate puntuali regole operative.
6. Il P.P. provvede a:
  - a) Suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee ai sensi del D.M. 1444/68;
  - b) Individuare le aree di trasformazione urbanistica in cui le previsioni del P.P. sono soggette alla redazione di un P.U.A. unitario, di iniziativa pubblica o privata, o ad un progetto di opera pubblica nel caso di realizzazione di un intervento pubblico (infrastrutture e attrezzature);
  - c) Definire i criteri di dimensionamento delle trasformazioni insediative, definendo, per ciascun ambito di trasformazione, destinazioni d'uso, indici, parametri edilizi ed urbanistici, standard urbanistici;
  - d) Definire i criteri di formazione per i piani, progetti o programmi, anche settoriali;
  - e) Definire gli interventi infrastrutturali e la rete di mobilità da realizzare nell'arco di validità del P.P.;
  - f) Definire la quantificazione, ancorché di massima, degli oneri finanziari a carico del bilancio dell'Amministrazione Comunale e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, indicandone la forma di finanziamento anche con riferimento agli atti di pianificazione economica.
7. Il P.P. in coerenza ed attuazione del P.S. definisce gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali dell'Amministrazione, e quindi debbono essere verificate ed aggiornate con cadenza triennale.

**ART.2. ELABORATI DEL PIANO PROGRAMMATICO E LORO INTERPRETAZIONE**

1. Il P.P. del P.U.C. è composto dai seguenti elaborati:



<b>G. PIANO PROGRAMMATICO</b>	
Rel. G.1 "Relazione tecnico – progettuale"	--
Tav. G.2/A "La disciplina programmatica del PUC"	1:10.000
Tav. G.2/B "La disciplina programmatica del PUC"	1:5.000
Tav. G.3 "Carta della fattibilità delle azioni di Piano"	1:10.000
Rel. G.4 "Normativa Tecnica Programmatica"	--
Rel. G.5 "Atti di programmazione degli interventi"	--

2. Per le tavole di progetto indicate in tavole a diversa scala, fa testo la tavola a scala maggiore.
3. Qualora sussista contrasto tra rappresentazione grafica e testo normativo, farà fede quest'ultimo.
4. Nei casi controversi, l'interpretazione data dal Consiglio Comunale avrà valore di interpretazione autentica.

### **ART.3. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO URBANISTICO**

1. Il P.P. individua nell'elaborato "Rel. G.1 – Relazione Tecnico – Progettuale" il fabbisogno insediativo comunale con riferimento ad un arco temporale di dieci anni, in coerenza con quanto prescritto dalle norme dei piani sovraordinati e sulla base di una definizione delle modalità di calcolo dei parametri previsti in tali piani aggiornata all'evoluzione tecnica e giuridica in materia
2. Il dimensionamento costituisce il limite massimo delle previsioni attuabili nel Piano Programmatico; in sede di revisione del P.P., a seguito del monitoraggio e dell'eventuale entrata in vigore di disposizioni legislative che modifichino i criteri di calcolo dei fabbisogni, il dimensionamento del P.P. può essere aggiornato verificando la compatibilità con le disposizioni del P.U.C. e con le capienze insediative da questo previste, senza che questo comporti variante urbanistica.

### **ART.4. UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI E COMPOSIZIONE DEL LOTTO**

1. L'intera utilizzazione degli indici di edificabilità fondiaria e territoriale, corrispondenti ad una determinata superficie fondiaria e/o territoriale, esclude una richiesta successiva di altro permesso di costruire su dette superfici, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. Tali superfici devono essere vincolate in tal senso trascrivendo il vincolo nei modi e forme di legge.
2. L'area di intervento può essere costituita anche da più proprietà finitime, nel qual caso il rilascio del permesso di costruire sarà subordinato alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trascrivere alla conservatoria immobiliare.
3. Ai fini della corretta utilizzazione degli indici, il rilascio dei titoli abilitativi per interventi che prevedano la realizzazione di volumetria è subordinato alla presentazione di Autodichiarazione Sostitutiva (ai sensi del D.P.R. 45/2000) che certifichi l'assenza di vincolo di asservimento sull'area o specifichi la quantità di volumetria già realizzata mediante asservimento.



## CAPO II – DEFINIZIONI

### ART.5. DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE DI INTERVENTO EDILIZIO

1. L'attività di costruzione e trasformazione è sottoposta alle leggi nazionali e regionali vigenti in materia ed al Regolamento Urbanistico ed Edilizio Comunale (RUEC).
2. Le tipologie degli interventi relativi alla realizzazione di nuova edilizia ed agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sono definiti nel RUEC con riferimento all'art. 3 del D.P.R. 380/2001.
3. Tutti gli interventi dovranno essere compatibili con la vincolistica vigente definita dalla "Normativa Tecnica del Piano Strutturale".

### ART.6. DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

1. Si definisce destinazione d'uso dell'immobile (o dell'unità immobiliare) quella fissata dal titolo abilitativo per esso rilasciato, ovvero, in assenza o nell'indeterminatezza di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di accatastamento o da altri atti probanti.
2. La destinazione d'uso di un fabbricato o di unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.
3. Le destinazioni d'uso sono suddivise nelle seguenti categorie funzionali:
  - a) Destinazioni Residenziali;
  - b) Destinazioni Turistico – Ricettive;
  - c) Destinazioni Commerciali e Direzionali;
  - d) Destinazioni Produttive;
  - e) Destinazioni Agricole;
  - f) Servizi pubblici o di interesse pubblico.
4. Le sub-destinazione d'uso suddivise per categoria funzionale sono specificate nella seguente tabella:

<b>DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)</b>	
DR1	Residenza
DR2	Residenza collettiva non turistica (es. collegi)
<b>DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DT)</b>	
DT1	Alberghi e pensioni, con attività connesse e complementari (es. centri congressuali)
DT2	Motel, residence, strutture ricettive extralberghiere, come definite dalla L.R. 17/2001 con esclusione delle case e appartamenti per vacanze di cui all'art.1 lett.b) della stessa L.R.
DT3	Complessi turistico – ricettivi all'aria aperta (es. campeggi e villaggi turistici) come definiti dalla L.R. 13/1993
<b>DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)</b>	
DC1	Esercizi commerciali di vicinato (con superficie di vendita fino a mq 250)
DC2	Medie strutture di vendita (con superficie di vendita compresa tra mq 251 e mq 2.500)
DC3	Grandi strutture di vendita (con superficie di vendita maggiore di mq 2.501)
DC4	<u>Pubblici esercizi, quali Esercizi della somministrazione alimenti e bevande (es. ristoranti, trattorie, caffè e bar), Esercizi dove si svolgono giochi leciti (es. sale pubbliche da biliardo e altri giochi leciti), Esercizi cosiddetti "Internet Point"</u>
DC5	Studi professionali e piccoli uffici in genere
DC6	Attività finanziarie ed assicurative



	<u>Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, agli automezzi.</u> <u>In essa sono comprese:</u> <u>DC7.a – Servizi alla persona nei settori delle confezioni, della salute, dell'igiene e dell'estetica</u> <u>DC7.b – Servizi per la casa e l'ufficio nei settori della pulizia, editoria, fotografia e arredo</u> <u>DC7.c – Noleggio di beni di uso personale e domestico, di automezzi, di attrezzature per l'ufficio</u> <u>DC7.d – Riparazione e rinnovo di beni personali, per la casa e per l'ufficio</u> <u>DC7.e – Vendita carburanti e di prodotti per autoveicoli, lavaggio autoveicoli, ordinaria e minuta manutenzione dei veicoli a motore, attività commerciale ed esercizi pubblici a servizio dell'utente automobilista</u>
DC8	Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano
<b>DESTINAZIONI PRODUTTIVE (DP)</b>	
DP1	Attività manifatturiere industriali o artigianali (es. fabbriche, officine, magazzini, depositi coperti, piazzali, spazi espositivi, uffici connessi alla produzione)
DP2	Attività di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici
DP3	Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi
DP4	Servizi per la logistica integrata destinata alla movimentazione, l'immagazzinamento, il deposito, la conservazione e distribuzione di prodotti finiti
<b>DESTINAZIONI AGRICOLE (DE)</b>	
DE1	Residenza connessa alla conduzione del fondo
DE2	Annessi agricoli pertinenziali al fondo
DE3	Impianti produttivi agro-alimentari
DE4	Impianti serraicoli
DE5	Impianti per allevamento e lavorazioni connesse
DE6	Strutture per il ricovero e l'allevamento di animali
DE7	Attività agrituristica e di turismo rurale da esercitarsi nelle forme previste dalla legislazione vigente
DE8	Attività ricreativo – culturale a cielo aperto (es. maneggio, camping)
DE9	Altre attività connesse, complementari e compatibili con l'uso agricolo
<b>SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO (SP)</b>	
SP1	<u>Servizi pubblici. In essa sono comprese:</u> <u>SP1.a – Servizi della Pubblica Amministrazione</u> <u>SP1.b – Organizzazioni associative</u> <u>SP1.c – Servizi di Protezione Civile</u>
SP2	Attività sanitarie ed assistenziali
SP3	Attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso
SP4	Servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici
SP5	Attività culturali, di istruzione superiore, di formazione e di ricerca
SP6	Parcheggi pubblici o di uso pubblico in sede propria
SP7	Attività di svago, riposo e sportive
SP8	Servizi tecnici e tecnologici



- 
5. Possono essere aggiunte, qualora se ne ravvedi la necessità, con delibera di Consiglio Comunale eventuali nuove destinazioni d'uso non previste dalla tabella di cui al comma 4 per analogia alle varie sub-sezioni.
  6. Si definisce cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante il passaggio tra le differenti categorie funzionali di cui al precedente comma 3.
  7. Il cambio di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito, mentre il cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante è ammissibile negli interventi di Ristrutturazione Edilizia.
  8. Per le strutture turistico-ricettive esistenti è imposto il vincolo di destinazione d'uso secondo quanto prescritto dalla L.R. 16/2000.
  9. La realizzazione di impianti serricoli è regolamentata dalle LL.RR. 8/1995 e 7/1996.



## TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO

---



---

**CAPO I – STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO**

---

**ART.7. ATTUAZIONE DEL PIANO PROGRAMMATICO**

1. Il Piano Programmatico si attua, secondo quanto stabilito dalle presenti norme, per mezzo di
  - a) Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.);
  - b) Interventi Edilizi Diretti (I.E.D.);
  - c) Interventi Edilizi Convenzionati (I.E.C.);
  - d) Progetto di Opera Pubblica (OOPP).
2. I vincoli preordinati all'esproprio possono essere reiterati una sola volta e per la stessa durata: in tal caso al proprietario o avente titolo è dovuto un indennizzo nella misura e con le modalità previste dalla normativa vigente ovvero adeguate forme di compensazione. I perimetri individuanti i P.U.A. non sono da considerarsi in questa casistica.
3. Le Norme Tecniche Programmatiche hanno carattere prescrittivo e sono correlate con le indicazioni cartografiche del P.P., e con il RUEC.

**ART.8. PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.)**

1. Le tavole del Piano Programmatico indicano le parti del territorio nelle quali il rilascio del permesso di costruire deve essere preceduto dall'approvazione di un P.U.A. e le parti nelle quali è confermato un P.U.A. approvato; il P.U.A. può essere d'iniziativa pubblica e/o privata.
2. I P.U.A. sono quei piani che, in accordo con le previsioni del P.U.C. e degli API, precisano gli interventi sul territorio e ne organizzano e regolamentano l'attuazione. Rientrano tra questi:
  - a) Piani Particolareggiati, di cui all'art. 13 della L. 1150/1942 e s.m.i.;
  - b) Piani di Lottizzazione, di cui all'art. 28 della L. 1150/1942 e s.m.i.;
  - c) Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare, di cui alla L. 167/1962 e s.m.i.
  - d) Piani per gli Insediamenti Produttivi, di cui all'art. 27 della L. 865/1971 e s.m.i.;
  - e) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 28 della L. 457/1978 e s.m.i.
3. Il P.U.A. è sempre richiesto come presupposto per il rilascio del permesso di costruire in comprensorio assoggettato per la prima volta alla edificazione e del tutto carente di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
4. Nell'ambito dei P.U.A., per strutture particolarmente rilevanti, per collocazione, dimensione o funzione, l'Amministrazione Comunale potrà assumere l'iniziativa o richiedere alla proprietà di svolgere concorsi di progettazione urbanistica o architettonica.
5. I P.U.A. devono rispettare le destinazioni funzionali, gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per le rispettive zone. Detti piani oltre a rispettare le dimensioni imposte dalla normativa devono comprendere tutti i suoli, delimitati da confini di zone omogenee.

**ART.9. INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (I.E.D.)**

1. Il Piano Programmatico si attua per Intervento Edilizio Diretto in tutte le zone del territorio comunale ove non è prescritto un intervento urbanistico preventivo, e comunque per tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
2. L'Intervento Edilizio Diretto, in coerenza con le disposizioni delle N.T.A. e del RUEC, è subordinato nei diversi casi al rilascio di un idoneo titolo abilitativo. Il rilascio del titolo abilitativo è comunque subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione



delle stesse nel successivo triennio ovvero all'impegno degli interessati a procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione degli interventi oggetto del permesso.

3. Nelle zone in cui è previsto l'I.E.D. è tuttavia sempre ammesso il ricorso al P.U.A..
4. L'Intervento Edilizio Diretto è tuttavia ammesso in edifici esistenti compresi in ambito da sottoporre a strumento urbanistico attuativo e fino all'approvazione dello stesso, limitatamente a:
  - a) Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse;
  - b) Cambio della destinazione d'uso con altra ammessa nella zona, senza opere edilizie a ciò preordinate.

#### **ART.10. INTERVENTO EDILIZIO CONVENZIONATO (I.E.C.)**

1. L'Intervento Edilizio Convenzionato si configura come un intervento diretto in cui le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata
2. Con L'I.E.C. il richiedente il titolo abilitativo si impegna a completare le opere di urbanizzazione mancanti e/o a cedere gratuitamente alla AC le aree delle stesse.
3. La convenzione è approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.
4. Possono essere oggetto di convenzionamento una o più delle seguenti fattispecie:
  - a) Le caratteristiche morfologiche degli interventi;
  - b) La realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale;
  - c) La realizzazione e cessione gratuita (o assoggettamento all'uso pubblico) dei sedimi e delle opere di urbanizzazione primaria previste del Piano e/o di quelle necessarie all'insediamento, ivi comprese le aree destinate a parcheggio e verde di base, entro tre anni dalla data di rilascio o presentazione della prima istanza edilizia e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità;
  - d) La cessione gratuita o assoggettamento all'uso pubblico delle aree per urbanizzazione secondaria all'atto del rilascio o presentazione della prima istanza edilizia, o la loro monetizzazione qualora ammessa dalla presenti norme;
  - e) Termini e modalità gestionali degli spazi pubblici o d'uso pubblico;
  - f) Garanzie finanziarie per l'attuazione degli obblighi assunti.

#### **ART.11. ADEGUAMENTI IGIENICO-FUNZIONALI**

1. Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del P.U.C., al fine di migliorare l'igiene e la salubrità dell'immobile, è consentito l'incremento dell'unità immobiliare nel limite massimo del 20% della superficie residenziale esistente.
2. L'ampliamento dovrà essere organicamente inserito nell'impianto strutturale preesistente
3. Tale norma è applicabile una sola volta a condizione che siano comunque rispettate le distanze dai fronti e dai confini.

#### **ART.12. RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI**

1. È ammesso il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, realizzati alla data di adozione del P.U.C. alle condizioni di cui alla L.R. 15/2000 (Norme per il recupero abitativo di sottotetti esistenti) e s.m.i.



2. Gli interventi di cui al comma 1 sono classificati come ristrutturazione edilizia e sono pertanto soggetti a titolo abilitativo e comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione, calcolati sulla volumetria resa abitativa.
3. Gli interventi di cui al comma 1 sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, di cui all'art.41 sexies della L. 1150/1942, salvo che il Consiglio Comunale con apposita deliberazione abbia individuato ambiti nei quali, in assenza del reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi pubblici. Gli spazi per parcheggi pertinenziale dovrà essere ubicato nel territorio comunale ed in prossimità dell'unità principale, cioè, ad una distanza tale da consentire l'instaurarsi di un rapporto di servizio fra il parcheggio ed il bene principale.

#### **ART.13. MODIFICHE DELLE QUOTE ORIGINARIE DEL TERRENO**

1. I lavori di sistemazione del suolo che comportino modificazioni delle quote originarie del terreno, non riconducibili alla normale attività manutentiva ed alla coltivazione, devono essere autorizzati anche in assenza di connessi interventi edilizi.
2. Ogni intervento di sistemazione del suolo e dei pendii, di consolidamento dei versanti, di realizzazione di percorsi, ecc. dovrà essere effettuato utilizzando le tecniche di ingegneria naturalistica di cui al regolamento approvato con D.G.R. n. 3417 del 12/07/2002. Eventuali tecniche diverse potranno essere autorizzate soltanto se ne verrà adeguatamente dimostrata e documentata l'indispensabilità.

#### **ART.14. ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

1. L'abbattimento delle barriere architettoniche è regolato dalla vigente normativa in materia, ed è obbligatorio per quegli edifici destinati ad attività (anche private) aperte al pubblico, ai parcheggi ed ai percorsi pedonali, alle pendenze longitudinali/trasversali, nonché alle caratteristiche della pavimentazione. Inoltre sui percorsi pedonali/marciapiedi non bisogna realizzare o impiantare manufatti (pali luce, segnali stradali, colonnine per servizi vari, idranti, pali per cartellonistica pubblicitaria) che di fatto riducono la larghezza del percorso ed impediscono la fruibilità degli stessi da parte dei diversamente abili.
2. Nel caso di edifici per i quali la presente normativa prevede, quale categoria di intervento, il restauro, le soluzioni tecniche finalizzate a rendere accessibili gli immobili dovranno essere concordate con le competenti Soprintendenze e con l'Amministrazione Comunale.
3. L'Amministrazione Comunale si farà promotrice di strumenti specifici atti ad abbattere le barriere architettoniche al fine di consentire alle persone con ridotte o impedito capacità motorie la piena utilizzabilità diretta delle attrezzature, dei parcheggi, dei servizi pubblici e privati, nonché dei mezzi di trasporto pubblico.

#### **ART.15. MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI**

1. La monetizzazione è l'alternativa alla cessione diretta al Comune degli standard urbanistici. La monetizzazione è una procedura che non è finalizzata a diminuire il livello dei servizi pubblici a fronte di introiti monetari. La finalità è quella di far sì che possano essere realizzati spazi pubblici migliori e che dalla rinuncia consapevole a realizzarli in modo dispersivo e/o frammentato derivino somme di denaro sostitutive da destinare esclusivamente all'acquisizione ed alla realizzazione di infrastrutture capaci di soddisfare i reali bisogni della collettività. La finalità della monetizzazione va ricondotta all'obiettivo di una dotazione di standard qualitativamente migliori e, dal punto di vista della collocazione, maggiormente attinenti alla tipologia necessaria nel contesto di attuazione. La quantità globale di aree per servizi derivante dalle



previsioni del P.U.C., deve comunque essere sempre obbligatoriamente garantita almeno nella misura corrispondente ai limiti minimi di legge.

2. La monetizzazione delle aree a standard consiste nel versamento al Comune di un corrispettivo monetario alternativo alla cessione diretta delle stesse. Fermo restando il principio che prioritariamente l'Amministrazione Comunale ed il soggetto privato proponente dovranno procedere al reperimento ed alla cessione reale degli standard come previsto dalla vigente normativa urbanistica, si potrà procedere alla monetizzazione in luogo della cessione/individuazione qualora sia verificata almeno una delle seguenti condizioni:
  - a) Qualora le aree di possibile cessione siano compromesse dalla presenza di servitù, di preesistenze, di impianti tecnologici, ecc. che ne limitino il pieno utilizzo;
  - b) Qualora l'acquisizione delle aree non risulti conveniente per l'Amministrazione in relazione alla loro estensione, conformazione planimetrica o localizzazione, ed in relazione ai benefici che la collettività può trarne anche in proiezione futura;
  - c) In relazione ad interventi edilizi o Piani Attuativi ove non sussista alcun interesse pubblico all'acquisizione delle aree;
  - d) Qualora si dimostri la possibilità e/o l'opportunità di integrare le aree a standard con i servizi esistenti, in aree limitrofe in senso funzionale. Ad esempio, la presenza in zona di impianti sportivi di quartiere, ovvero di scuole, ecc., in relazione alla marginalità delle superfici in cessione;
  - e) Qualora la cessione di tali aree non risulti possibile per particolari motivi amministrativi (mancanza di titoli trascritti, vincoli e/o gravami, ecc.);
  - f) Qualora lo standard da realizzare o da cedere abbia una consistenza residuale inferiore a mq 100 e/o non sia possibile localizzarlo in stretta corrispondenza con la viabilità pubblica, non risulti direttamente accessibile e fruibile e non risulti particolarmente utile per assenza nelle immediate vicinanze di strutture di interesse pubblico.

La presente casistica (riportata a titolo esemplificativo e non esaustivo) è applicabile a tutti i casi di nuova costruzione (ad es. nuovi edifici, ampliamenti) e ad i casi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione.

3. La monetizzazione degli standard non è ammissibile nelle Z.T.O. C, di totale nuova urbanizzazione e soggette a P.U.A., salvo specifica deroga, motivata e documentata, da approvarsi con apposita deliberazione consiliare.
4. In alternativa al pagamento dell'importo dovuto, nel caso di interventi di rilevante importanza è facoltà dell'Amministrazione Comunale, su proposta del Dirigente del Settore, previa deliberazione consiliare, da recepire nella apposita convenzione di lottizzazione, e con idonea garanzia fidejussoria, di convertire il valore delle monetizzazioni nella realizzazione di servizi e/o attrezzature e/o opere pubbliche diverse, purché definitivamente destinate ad attività collettive e cedute gratuitamente al Comune.
5. In analogia a quanto previsto al comma precedente, in alternativa al pagamento dell'importo dovuto è data facoltà all'Amministrazione Comunale su proposta del Dirigente del Settore, previa deliberazione consiliare, da recepire nella apposita convenzione di P.U.A., di perequare le aree monetizzabili (e quindi individuate tali) con altre aree convenienti per l'Amministrazione in relazione alla loro estensione, o conformazione planimetrica o localizzazione urbanistica.
6. La proposta/richiesta di monetizzazione deve essere presentata, dagli aventi titolo, contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo edilizio ovvero prima della adozione definitiva del P.U.A. L'ammissione della monetizzazione degli standard sarà definita con apposita determinazione dirigenziale, a cui farà seguito il deliberato della G.C. La proposta di monetizzazione può avvenire anche su iniziativa dell'Ufficio, qualora



ravvisi una manifesta mancanza di interesse pubblico nella acquisizione di aree marginali e non funzionali agli scopi dell'Amministrazione, ovvero un evidente interesse pubblico nel procedimento di monetizzazione. L'Amministrazione Comunale, con atto esplicito del Dirigente del Settore competente, può diniegare la proposta di monetizzazione ove verifichi, a seguito dei normali accertamenti istruttori, che il richiedente il titolo abilitativo edilizio, o il soggetto promotore del P.U.A., dispone di aree idonee e utili al soddisfacimento degli standard urbanistici.

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



---

**CAPO II – IL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

---

**ART.16. LE CARATTERISTICHE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

1. Il P.U.A. deve definire:
  - a) La massima edificazione nei limiti di applicazione degli Indici Urbanistici di zona;
  - b) Le opere di urbanizzazione conseguenti all'edificazione da realizzare e da cedere al Comune;
  - c) Gli spazi pubblici e le aree da realizzare e/o cedere al Comune;
  - d) La tipologia dei fabbricati di nuova costruzione e la disciplina dei fabbricati esistenti.
2. Non costituiscono varianti al P.U.C.:
  - a) La verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano e in ogni caso le modifiche tecniche obbligatorie;
  - b) La precisazione dei tracciati viari;
  - c) Le modificazioni del perimetro del P.U.A. rese necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici e idrogeologici;
  - d) Le modifiche delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 3 comma 1 lettere a), b), c) e d);
  - e) Le modifiche o diversa dislocazione, nel perimetro del P.U.A., degli insediamenti, dei servizi o attrezzature, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi e che non incidono sul dimensionamento globale del piano, sugli indici di fabbricabilità e sulla dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico nel rispetto del D.M. 1444/1968;
  - f) Gli interventi in attuazione dell'articolo 7 della L.R. 19/2009.
3. Al P.U.A. deve essere allegato uno schema di convenzione, già sottoscritto dai soggetti attuatori, disciplinante i rapporti tra questi ed il Comune. La convenzione disciplina compiutamente i rapporti tra i soggetti proprietari degli immobili inclusi nel P.U.A. e/o i loro aventi causa, ed il Comune; essa deve prevedere:
  - a) L'individuazione e la cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria negli Ambiti di Trasformazione;
  - b) L'assunzione degli oneri relativi alla realizzazione di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria;
  - c) L'obbligo ad eseguire tutte le opere previste, pubbliche e private, nell'arco temporale concordato in relazione all'entità dell'intervento e, comunque, compreso tra i tre e i cinque anni;
  - d) La cessione gratuita degli standard urbanistici compresi nel P.U.A.;
  - e) Le garanzie finanziarie per l'adempimento degli oneri derivanti dalla convenzione;
  - f) La quota di edilizia convenzionata che eventualmente si intende realizzare negli ATR.

**ART.17. DISCIPLINA DEI MANUFATTI ESISTENTI ALL'INTERNO DEL P.U.A.**

1. È possibile ipotizzare la non demolizione dei manufatti esistenti e utilizzati all'interno degli Ambiti di Trasformazione, con conservazione delle superfici esistenti, solo nel caso in cui la destinazione d'uso è compatibile con quelle previste dal P.U.C.
2. Nel caso in cui i manufatti, all'interno delle previsioni del P.U.A., siano conservati con le loro destinazioni d'uso, in quanto compatibili con le previsioni del P.U.C., non saranno considerati nel calcolo della massima edificazione:
  - a) Le superfici lorde di questi manufatti;
  - b) La loro area di sedime;



- c) I suoli liberi da edificazione connessi a tali manufatti in ragione del nesso di pertinenzialità e/o lotto di riferimento e/o connessione funzionale quale risultante dai titoli abilitativi o da procedure di condono edilizio.
3. La non considerazione di tali aree nel calcolo della massima edificazione possibile all'interno del P.U.A. determina che questa conservazione non contribuisce alla formazione di carico urbanistico, non considera i manufatti nella distribuzione nelle aliquote residenziali/produttive e comporta, conseguentemente, la rideterminazione della SL della Area di Trasformazione; il fabbisogno di standard residenziali sarà quindi calcolato rispetto agli abitanti da insediare con il progetto di P.U.A.
4. I titolari di questi manufatti esistenti ed utilizzati, manifestano formalmente al soggetto promotore la loro volontà di non partecipare alla trasformazione; il mancato riscontro al formale invito a partecipare alla trasformazione, effettuato con notifica di atto di costituzione in mora, con assegnazione di un termine di trenta giorni, equivale a manifestazione di non volontà alla trasformazione.
5. Il P.U.A. dovrà disciplinare, attraverso le Norme Tecniche di Attuazione, gli interventi ammissibili (interventi non comportanti modificazioni delle destinazioni d'uso, senza possibilità di utilizzazione a fini edificatori delle aree connesse) e tutte le misure atte ad armonizzare la permanenza di questi immobili con il nuovo assetto morfologico dell'Ambito di Trasformazione. Le N.T.A. del P.U.A. provvederanno, inoltre, a disciplinare eventuali forme e relativi oneri di successiva utilizzazione di infrastrutture, attrezzature e servizi connessi alla realizzazione del P.U.A.
6. La conservazione di manufatti edilizi, comunque, costituendo elemento derogatorio alle procedure di realizzazione dell'Ambito di Trasformazione, è determinata dalla impossibilità di delocalizzazione manufatti ad uso produttivo in atto, o dalla impossibilità di allocare in altre residenze gli abitanti insediati, o dalla eccessiva onerosità dei procedimenti di esproprio e/o demolizione, e dovrà essere adeguatamente proposta e motivata dal P.U.A.:
  - a) Dimostrando la compatibilità funzionale dei manufatti e delle aree rispetto alle destinazioni d'uso previste dal P.P. per l'Ambito di Trasformazione;
  - b) Dimostrando la compatibilità dei manufatti e delle aree rispetto al progetto complessivo di riassetto morfologico dell'area;
  - c) Prevedendo che per i manufatti in questione si possano effettuare esclusivamente interventi non comportanti modificazioni delle destinazioni d'uso.

#### **ART.18. ESPROPRIAZIONE DEGLI IMMOBILI PER L'ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA**

1. Gli immobili espropriati per l'attuazione degli strumenti di pianificazione urbanistica sono acquisiti dai soggetti esproprianti nel rispetto delle disposizioni di cui al D.P.R. 327/2001.
2. Se l'espropriazione è eseguita dal Comune, gli immobili sono acquisiti al patrimonio comunale e il Comune può cederne la proprietà o, in caso di vincolo di indisponibilità, concedere gli stessi in diritto di superficie a terzi per la edificazione, previo esperimento di procedure ad evidenza pubblica, in esito alle quali è stipulata apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale.
3. La concessione a terzi per la edificazione non può eccedere il termine massimo di quarantacinque anni.


**CAPO III – SUDDIVISIONE IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**
**ART.19. LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

1. La disciplina del territorio comunale definita dal P.P. negli elaborati grafici, nonché, dalle presenti Norme è articolata in riferimento alle componenti appartenenti ai seguenti sistemi:
  - Il Sistema Insediativo e Relazionale;
  - Il Sistema Produttivo;
  - Il Sistema Naturale;
  - Il Sistema degli Ambiti di Trasformazione;
  - Il Sistema della Mobilità e delle Infrastrutture.
2. Dette componenti rappresentano le unità base di articolazione della disciplina del P.P, e a loro volta sono suddivisi in zone e sottozone omogenee come segue:

SISTEMA	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA (D.M. 1444/1968)	SOTTOZONA
INSEDIATIVO E RELAZIONALE	<b>Zone A</b> Parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi.	Insedimenti Storici (A)
	<b>Zone B</b> Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A.	Insedimenti urbani prevalentemente consolidati (B1)
		Insedimenti urbani pianificati (B2)
		Insedimenti urbani da riqualificare (B3)
	<b>Zone F</b> Aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici di livello territoriale e/o locale.	Aree per l'istruzione superiore all'obbligo (F1)
		Aree per attrezzature di interesse comune (F2)
		Aree per l'istruzione (F3)
		Aree per spazi pubblici attrezzati (F4)
		Aree per parcheggi (F5)
	<b>Zone G</b> Aree destinate ad attrezzature e servizi privati di livello locale.	Impianto cimiteriale (F6)
PRODUTTIVO	<b>Zone D</b> Parti del territorio destinate ad insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati (es. produttivi, artigianali, commerciali, direzionali).	Aree di Sviluppo Industriale (D1)
		Zona produttiva esistente (D2)
		Zona produttiva di espansione (D3)
		Attività produttive diffuse (D4)
		Insedimenti Turistico-Ricettivi (D5)



SISTEMA	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA (D.M. 1444/1968)	SOTTOZONA
NATURALE	Zone E Parti del territorio destinate ad usi agricoli	Aree del Parco Fluviale dell'Isclero e dei torrenti Carmignano e Castello (E1)
		Aree agricole silvo-pastorali (E2)
		Aree agricole di preminente valore paesaggistico (E3)
		Aree agricole periurbane (E4)
		Aree agricole con produzioni tipiche (E5)
		Aree agricole ordinarie (E6)
AMBITI DI TRASFORMAZIONE	Zone B Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A.	Ambiti di Riqualficazione Urbana (ARU)
	Zone C Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi	Ambiti di Trasformazione Residenziale (ATR)
	Zone D Parti del territorio destinate ad insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati (es. produttivi, artigianali, commerciali, direzionali).	Ambiti di Trasformazione Integrata (ATI)
	Zone D Parti del territorio destinate ad insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati (es. produttivi, artigianali, commerciali, direzionali).	Ambiti di Trasformazione Produttiva (ATP)
	Zone F Aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici di livello territoriale e/o locale.	Ambiti di Trasformazione per Servizi (ATS)

3. Per ogni zona e sottozona le presenti norme prescrivono:

- Destinazioni d'uso;
- Modi di intervento;
- Parametri edificatori;
- Caratteri degli interventi;
- Disposizioni particolari riferite a singole zone.



## TITOLO III – ZONIZZAZIONE DEL PIANO

---



## CAPO I – IL SISTEMA INSEDIATIVO E RELAZIONALE

### ART.20. INSEDIAMENTI STORICI (A)

1. La zona omogenea “Insedimenti Storici” comprende le parti del territorio interessate dagli agglomerati urbani, o singoli edifici, presenti al 1956, che hanno mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e dei processi di formazione e rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale; la ZTO può ricomprendere anche gli spazi ineditati interni agli agglomerati e la rete viaria interna ai tessuti nonché le aree circostanti, che possono considerarsi, per le loro caratteristiche, parti integranti degli agglomerati stessi.
2. Il P.P. in tale Z.T.O. persegue gli obiettivi di mantenere quanto più possibile l'immagine morfo-tipologica dell'impianto storico, assicurando al contempo:
  - La valorizzazione e il recupero dei caratteri tipo-morfologici e la tutela della loro specifica identità storico-culturale;
  - La residenzialità come destinazione prevalente, accompagnata da quella commerciale e artigianale tradizionale e compatibile con le tipologie edilizie storiche;
  - Lo sviluppo dei centri commerciali naturali, costituiti da una molteplicità di esercizi commerciali al dettaglio e turistici, come fattore di frequentazione e vivibilità dei tessuti storici, favorendo la pedonalizzazione, l'accessibilità, la cura degli spazi pubblici e dei servizi ai clienti e gestori;
  - Il sostegno e la promozione di attività culturali, creando le condizioni per attrarre le medesime attività senza tuttavia snaturare i caratteri identitari del contesto storico;
  - La riqualificazione degli spazi pubblici percorribili con eventuali integrazioni pedonali e/o ciclabili.

3. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento all'ART.6 sono le seguenti:

<u>DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)</u>	<u>TUTTE</u>
<u>DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DT)</u>	<u>DT1, DT2</u>
<u>DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)</u>	<u>DC1, DC4, DC5, DC6, DC7.a, DC7.b, DC7.c, DC7.d, DC8</u>
<u>SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)</u>	<u>TUTTE</u>

Per i locali prospettanti su spazi pubblici, di uso pubblico o condominiali (fatta eccezione per particolari tipologie edilizie che lo prevedano espressamente come ad esempio casa singola pluripiano, e le residenze collettive) ai piani terra sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale (DR).

4. Il P.P. si attua mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica volto a disciplinare le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili delle unità edilizie e degli spazi scoperti; in alternativa i privati proprietari, anche riuniti in consorzio, possono proporre la definizione per l'intero ambito di proprietà di un Piano Attuativo ai sensi della normativa vigente. L'ambito di proprietà sarà definito da un aggregato edilizio e fondiario composto da una o più unità immobiliari, eventualmente anche non contigue, iscritte all'interno di una maglia stradale.

In assenza del P.U.A., le trasformazioni fisiche ammissibili tramite Intervento Edilizio Diretto, compatibilmente con la vincolistica vigente, comprendono:

- a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
- b) Restauro e risanamento conservativo, teso alla valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici di interesse testimoniale riconoscibili ed ancora sussistenti;
- c) Ristrutturazione Edilizia per i soli cambi di destinazione d'uso.



Con la redazione del Piano Attuativo potranno essere consentiti anche gli interventi di Ristrutturazione Edilizia ed Urbanistica.

5. Le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona omogenea sono subordinate ad un'accurata verifica delle strutture che ne acclari la situazione statica presente e definisca le condizioni (anche concernenti interventi su elementi esistenti) alle quali le predette trasformazioni sono effettuabili, non devono avere carattere invasivo o distruttivo della natura dei luoghi, ma sostanzialmente recuperare il fascino dei luoghi, ed ispirarsi ove possibile al principio della conservazione e/o del ripristino degli elementi architettonici tradizionali.
6. Le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

<u>RC (%)</u>	<u>IPF (%)</u>	<u>HE (ML)</u>
<u>Pari al minimo valore tra 70% e RC esistente</u>	<u>60%</u>	<u>H del contesto di riferimento</u>
<u>DC (ML)</u>	<u>DF (ML)</u>	<u>DS (ML)</u>
<u>5,00</u>	<u>10,00</u>	<u>5,00</u>

Nei casi di Ristrutturazione Edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione dell'esistente, se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, potrà rimanere inalterata.

L'IPF si applica solo per interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportano demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente. Nel caso di demolizione e ricostruzione di interi immobili si prevedrà il reperimento della Sp pari al 20% del lotto. Nel caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati che occupano già tutto il sedime del lotto, oppure dovendo realizzare, per soddisfare gli standard di legge, autorimesse interrato, si ritiene possano 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.

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

7. Non sono consentite nuove costruzioni sulle aree libere, le quali potranno essere utilizzate esclusivamente per migliorare la dotazione di servizi pubblici.
8. Gli interventi di trasformazione tesi alla realizzazione di servizi pubblici o di uso pubblico potranno essere oggetto di agevolazioni fiscali da determinarsi con atto dell'organo collegiale comunale competente.
9. Il PUC promuove per la ZTO "Insediamenti storici" la valorizzazione in termini di Centro Commerciale Naturale, inteso come aggregazione di esercizi di vicinato, di pubblici esercizi, da sviluppare in aree urbane che, mediante una propria autonoma struttura organizzativa, si pone quale soggetto di un'unica offerta integrata per favorire la crescita della domanda, per personalizzare e fidelizzare il servizio reso ai consumatori, nonché per realizzare una politica comune di sviluppo e di promozione del territorio interessato. Il Centro Commerciale Naturale dell'Insediamento Storico di Cervinara deve essere promosso d'intesa con le categorie commerciali con l'obiettivo di arricchire l'offerta commerciale, in riferimento a quanto previsto dalla legislazione vigente e dovrà favorire la realizzazione di eventi tradizionali nell'ambito delle strade principali dell'insediamento storico.

## **ART.21. INSEDIAMENTI URBANI PREVALENTEMENTE CONSOLIDATI (B1)**

1. La zona omogenea "Insediamenti Urbani prevalentemente consolidati" comprende le porzioni di territorio totalmente o parzialmente edificate generalmente con continuità e caratterizzati dalla prevalente funzione residenziale con la presenza di servizi.



2. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento all'ART.6 sono le seguenti:

<u>DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)</u>	<u>TUTTE</u>
<u>DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DT)</u>	<u>DT1, DT2</u>
<u>DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)</u>	<u>DC1, DC2, DC4, DC5, DC6, DC7.a, DC7.b, DC7.c, DC7.d, DC7.e, DC8</u>
<u>SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)</u>	<u>TUTTE</u>

Per i locali prospettanti su spazi pubblici, di uso pubblico o condominiali (fatta eccezione per particolari tipologie edilizie che lo prevedano espressamente come ad esempio casa singola pluripiano, e le residenze collettive) ai piani terra sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale (DR).

Le destinazioni d'uso non dovranno generare condizioni di insalubrità per gli ambienti circostanti.

3. Le trasformazioni fisiche ammissibili tramite Intervento Edilizio Diretto, compatibilmente con la vincolistica vigente, comprendono:

- a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
- b) Restauro e risanamento conservativo;
- c) Ristrutturazione edilizia;
- d) Nuova Costruzione.

4. Le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

<u>RC (%)</u>	<u>IPF (%)</u>	<u>HE (ML)</u>
<u>Pari al minimo valore tra 70% e RC esistente</u>	<u>60%</u>	<u>10,50</u>
<u>DC (ML)</u>	<u>DF (ML)</u>	<u>DS (ML)</u>
<u>5,00</u>	<u>10,00</u>	<u>5,00</u>

L'IPF si applica solo per interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportano demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente. Nel caso di demolizione e ricostruzione di interi immobili si prevedrà il reperimento della Sp pari al 20% del lotto. Nel caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati che occupano già tutto il sedime del lotto, oppure dovendo realizzare, per soddisfare gli standard di legge, autorimesse interrato, si ritiene possano 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.

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

5. Per i fabbricati esistenti alla data di approvazione del P.P sono ammessi inoltre interventi di nuova costruzione per l'ampliamento della volumetria esistente.

L'ampliamento è consentito per i seguenti edifici:

- a) Edifici residenziali uni-bifamiliari;
- b) Edifici di volumetria non superiore a mc 1.500;
- c) Edifici residenziali composti da non più di tre piani fuori terra, oltre all'eventuale piano sottotetto.

La nuova volumetria dovrà essere ben armonizzata all'interno del contesto esistente, ed essere parte di un progetto più ampio di riqualificazione dell'intero edificio dal punto di vista strutturale e del decoro architettonico, ed il progetto di ampliamento dovrà soddisfare i requisiti in materia energetico-ambientale previsti nel RUEC.



Tale opportunità di intervento è consentita per una sola volta entro il limite massimo del 20% della volumetria esistente, e nel rispetto dei parametri definiti al comma 4. L'incremento volumetrico non potrà generare nuove unità immobiliari, ed inoltre non potrà essere cumulabile con altre norme incentivanti.

6. Per gli interventi di Nuova Costruzione nelle porzioni di territorio ancora libere presenti all'interno della zona omogenea si applicano i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

<u>LM (MQ)</u>		<u>IF (MC/MQ)</u>	
<u>500</u>		<u>1,50</u>	
<u>RC (%)</u>	<u>IPF (%)</u>	<u>HE (ML)</u>	
<u>70%</u>	<u>60%</u>	<u>10,50</u>	
<u>DC (ML)</u>	<u>DF (ML)</u>	<u>DS (ML)</u>	
<u>5,00</u>	<u>10,00</u>	<u>5,00</u>	

Spetterà al monitoraggio ambientale, da effettuarsi secondo quanto definito nel Rapporto Ambientale, verificare che non venga superata la quantità massima di nuovo edificato in tale Z.T.O.

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

7. È sempre consentita la definizione di un P.U.A. (di iniziativa pubblica o privata), al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici e per un miglioramento della qualità architettonica e della vivibilità dell'area, previa dichiarazione di "Zona di degrado" richiesta e deliberata dal Consiglio Comunale. Il P.U.A. sarà esteso ad un ambito significativo della zona omogenea (definito da un aggregato edilizio e fondiario composto da una o più unità immobiliari) ed agirà nel rispetto di quanto indicato ai commi 4 0 e 6.

## **ART.22. INSEDIAMENTI URBANI PIANIFICATI (B2)**

- La zona omogenea "Insedimento urbani pianificati" individua le porzioni di territorio interessate da una trasformazione effettuata sulla base di un Piano Attuativo o di un intervento per l'Edilizia Economica e Popolare, individuato nell'elaborato "Tav. A.5 – Lo stato di attuazione della pianificazione".
- Il P.P. si pone come obiettivi da perseguire, anche attraverso incentivi e forme di premialità da introdursi con atto dell'organo collegiale comunale competente:
  - Il completamento dell'edificazione della zona omogenea;
  - Il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali del patrimonio esistente;
  - L'adeguamento e lo sviluppo delle opere di urbanizzazione, delle dotazioni di servizi pubblici e privati e del verde pubblico;
  - La tutela degli spazi inedificati e la permeabilità dei suoli.
- Le trasformazioni fisiche ammissibili tramite Intervento Edilizio Diretto, compatibilmente con la vincolistica vigente, comprendono:
  - Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - Restauro e risanamento conservativo;
  - Ristrutturazione edilizia;
  - Nuova costruzione.
- In tale zona valgono i parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze, nonché le prescrizioni, dei P.U.A. approvati, se non diversamente zonizzati dal P.P.

**ART.23. INSEDIAMENTI URBANI DA RIQUALIFICARE (B3)**

1. La zona omogenea "Insedimenti urbani da riqualificare" è caratterizzata dalla presenza di aggregazioni edilizie sorte in contesto periurbano o rurale, e caratterizzate da:
  - Riconoscibilità dei limiti fisici dell'aggregato rispetto al territorio circostante;
  - Morfologia lineare lungo gli assi viari e/o nucleare isolata;
  - Disomogeneità nell'assetto urbanistico;
  - Omogeneità sotto il profilo delle funzioni ospitate e della consistenza edilizia con un uso prevalentemente residenziale e tipologie edilizie per lo più monofamiliari;
  - Presenza delle opere di urbanizzazione essenziali, carente nei sottoservizi e sostanzialmente priva dei servizi collettivi propri delle zone residenziali.
2. Il P.P. in tale zona omogenea promuove una politica di rigenerazione e riqualificazione ambientale ed edilizia finalizzata a:
  - La riqualificazione morfologico-spaziale e paesaggistica dei tessuti edilizi e dei loro spazi scoperti anche mediante la formazione di apparati vegetali quali filari alberati, siepi e macchie arbustive e arboree;
  - La presenza equilibrata di attività e destinazioni d'uso diverse tra loro compatibili e complementari;
  - Il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali del patrimonio esistente;
  - L'integrazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e/o carenti;
  - La realizzazione delle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico e del verde pubblico;
  - Il miglioramento degli spazi pertinenziali scoperti.
3. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento all'ART.6 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	TUTTE
DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DT)	DT1, DT2
DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)	DC1, DC2, DC4, DC5, DC6, DC7, DC8
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	TUTTE

4. Le trasformazioni fisiche ammissibili tramite Intervento Edilizio Diretto per gli edifici legittimamente assentiti, compatibilmente con la vincolistica vigente, comprendono:
  - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - b) Restauro e risanamento conservativo.
5. Le trasformazioni fisiche ammissibili tramite Intervento Edilizio Convenzionato per gli edifici legittimamente assentiti, compatibilmente con la vincolistica vigente, comprendono la Ristrutturazione Edilizia. La convenzione con l'Amministrazione Comunale dovrà in particolare regolare le quantità e le modalità di esecuzione delle urbanizzazioni e degli standard urbanistici, ed i tempi di attuazione dell'intervento. L'acquisizione del titolo abilitativo è subordinata alla presentazione di un progetto che garantisca le finalità di cui al comma 2. Nel progetto dovranno essere ben definiti:
  - a) I percorsi di accesso all'area;
  - b) La sistemazione degli spazi scoperti;
  - c) L'integrazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e/o carenti.
6. Le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

<u>RC (%)</u>	<u>IPF (%)</u>	<u>HE (ML)</u>
<u>Pari al minimo valore tra 70% e RC esistente</u>	<u>60%</u>	<u>H del contesto di riferimento</u>
<u>DC (ML)</u>	<u>DF (ML)</u>	<u>DS (ML)</u>
<u>5,00</u>	<u>10,00</u>	<u>5,00</u>



L'IPF si applica solo per interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportano demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente. Nel caso di demolizione e ricostruzione di interi immobili si prevedrà il reperimento della Sp pari al 20% del lotto. Nel caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati che occupano già tutto il sedime del lotto, oppure dovendo realizzare, per soddisfare gli standard di legge, autorimesse interrato, si ritiene possano 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.

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

7. Nelle ZTO non individuate anche come ARU sono ammissibili tramite Intervento Edilizio Convenzionato, compatibilmente con la vincolistica vigente, interventi di Nuova Costruzione nelle porzioni di territorio ancora libere presenti all'interno della zona omogenea per le sole destinazioni d'uso DT e DC (ad esclusione della DC2). La convenzione con l'Amministrazione Comunale dovrà in particolare regolare le quantità e le modalità di esecuzione delle urbanizzazioni e degli standard urbanistici, ed i tempi di attuazione dell'intervento. L'acquisizione del titolo abilitativo è subordinata alla presentazione di un progetto che garantisca le finalità di cui al comma 2. Nel progetto dovranno essere ben definiti:

- a) I percorsi di accesso all'area;
- b) La sistemazione degli spazi scoperti;
- c) L'integrazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e/o carenti.

Per gli interventi di Nuova Costruzione le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

<u>LM (MQ)</u>		<u>IF (MC/MQ)</u>	
<u>800</u>		<u>0,50</u>	
<u>RC (%)</u>	<u>IPF (%)</u>	<u>HE (ML)</u>	
<u>60%</u>	<u>60%</u>	<u>H del contesto di riferimento</u>	
<u>DC (ML)</u>	<u>DF (ML)</u>	<u>DS (ML)</u>	
<u>5,00</u>	<u>10,00</u>	<u>5,00</u>	

Negli interventi di Nuova Costruzione dovrà essere prevista per la realizzazione di attrezzature aree verdi o a parcheggi o comunque aree destinate agli usi pubblici e di interesse pubblico la cessione all'Amministrazione Comunale di una superficie non inferiore al 50% della Superficie di Intervento.

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

#### **ART.24. AREE LIBERE DEL SISTEMA INSEDIATIVO E RELAZIONALE**

1. Le "Aree libere del Sistema Insediativo e Relazionale" comprendono le aree interstiziali attualmente libere da fabbricati.
2. In tali aree sono consentiti, compatibilmente con la vincolistica vigente, interventi finalizzati alla:
  - Sistemazione e manutenzione di giardini, e spazi liberi;
  - Realizzazione di parcheggi interrati;
  - Realizzazione di verde privato ornamentale.
3. Soppresse
4. Nelle aree libere del Sistema Insediativo e Relazionale è prescritta la riqualificazione del verde privato, con l'obbligo di conservazione, nelle aree scoperte private di pertinenza degli edifici, delle alberature



esistenti: a tal fine non è consentita la realizzazione di parcheggi interrati sottostanti aree verdi se la copertura del terreno al di sopra del solaio di calpestio risulti di spessore insufficiente alla permanenza della vegetazione esistente, e comunque inferiore a ml 3,00 in caso di presenza di alberi o a ml 1,00 in caso di presenza di soli arbusti.

5. Nelle aree libere del Sistema Insediativo e Relazionale potranno essere realizzati parcheggi interrati nel rispetto della L.R. 19/2001 e del suo regolamento.

#### **ART.25. AREE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE ALL'OBBLIGO (F1)**

1. Nella zona omogenea "Aree per l'istruzione superiore all'obbligo" sono presenti gli edifici per l'istruzione secondaria superiore e gli spazi di pertinenza esterni (destinati a verde e/o a parcheggio), nonché le palestre, i laboratori e altri edifici di servizio.
2. Le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona omogenea, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite Intervento Edilizio Diretto, comprendono:
  - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - b) Restauro e risanamento conservativo;
  - c) Ristrutturazione edilizia;
  - d) Nuova Costruzione.
3. Le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

<u>RC (%)</u>	<u>IPF (%)</u>	<u>HE (ML)</u>
<u>Pari al minimo valore tra 50% e RC esistente</u>	<u>60%</u>	<u>10,50</u>
<u>DC (ML)</u>	<u>DF (ML)</u>	<u>DS (ML)</u>
<u>5,00</u>	<u>10,00</u>	<u>10,00</u>

Diversi indici e parametri potranno essere verificati e proposti in sede di progettazione esecutiva dell'opera pubblica.

L'IPF si applica solo per interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportano demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente e per gli interventi di Nuova Costruzione. Nel caso di demolizione e ricostruzione di interi immobili si prevederà il reperimento della Sp pari al 20% del lotto. Nel caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati che occupano già tutto il sedime del lotto, oppure dovendo realizzare, per soddisfare gli standard di legge, autorimesse interrate, si ritiene possano 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.

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

4. Sono ammessi interventi di nuova costruzione per l'ampliamento delle strutture esistenti entro il limite massimo del 20% della volumetria esistente nel rispetto dei parametri precedentemente esplicitati.
5. È ammessa la costruzione di attrezzature culturali, sportive e ricreative connesse agli edifici scolastici.
6. Le superfici di pertinenza da riservare a verde e parcheggio devono essere dimensionate secondo le diverse tipologie di progetto, avendo riguardo alla normativa nazionale e regionale.

**ART.26. AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (F2)**

1. Nella zona omogenea "Aree per attrezzature di interesse comune" sono presenti le aree per attrezzature d'interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre.
2. Le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona omogenea, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite Intervento Edilizio Diretto, comprendono:
  - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - b) Restauro e risanamento conservativo;
  - c) Ristrutturazione edilizia;
  - d) Nuova Costruzione.
3. Le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

<b><u>RC (%)</u></b>	<b><u>IPF (%)</u></b>	<b><u>HE (ML)</u></b>
<u>Pari al minimo valore tra 50% e RC esistente</u>	<u>60%</u>	<u>H del contesto di riferimento</u>
<b><u>DC (ML)</u></b>	<b><u>DF (ML)</u></b>	<b><u>DS (ML)</u></b>
<u>5,00</u>	<u>10,00</u>	<u>10,00</u>

Diversi indici e parametri potranno essere verificati e proposti in sede di progettazione esecutiva dell'opera pubblica.

L'IPF si applica solo per interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportano demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente e per gli interventi di Nuova Costruzione. Nel caso di demolizione e ricostruzione di interi immobili si prevedrà il reperimento della Sp pari al 20% del lotto. Nel caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati che occupano già tutto il sedime del lotto, oppure dovendo realizzare, per soddisfare gli standard di legge, autorimesse interrato, si ritiene possano 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.

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

4. Sono ammessi interventi di nuova costruzione per l'ampliamento delle strutture esistenti entro il limite massimo del 20% della volumetria esistente nel rispetto dei parametri precedentemente esplicitati.
5. Le superfici di pertinenza da riservare a verde e parcheggio devono essere dimensionate secondo le diverse tipologie di progetto, avendo riguardo alla normativa nazionale e regionale.

**ART.27. AREE PER L'ISTRUZIONE (F3)**

1. Nella zona omogenea "Aree per l'istruzione" sono presenti le attrezzature destinate alla scuola dell'obbligo quali: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo.
2. Le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona omogenea, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite Intervento Edilizio Diretto, comprendono:
  - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - b) Restauro e risanamento conservativo;
  - c) Ristrutturazione edilizia;
  - d) Nuova Costruzione.
3. Le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:



<u>RC (%)</u>	<u>IPF (%)</u>	<u>HE (ML)</u>
<u>Pari al minimo valore tra 50% e RC esistente</u>	<u>60%</u>	<u>10,50</u>
<u>DC (ML)</u>	<u>DF (ML)</u>	<u>DS (ML)</u>
<u>5,00</u>	<u>10,00</u>	<u>10,00</u>

Diversi indici e parametri potranno essere verificati e proposti in sede di progettazione esecutiva dell'opera pubblica.

L'IPF si applica solo per interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportano demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente e per gli interventi di Nuova Costruzione. Nel caso di demolizione e ricostruzione di interi immobili si prevedrà il reperimento della Sp pari al 20% del lotto. Nel caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati che occupano già tutto il sedime del lotto, oppure dovendo realizzare, per soddisfare gli standard di legge, autorimesse interrato, si ritiene possano 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.

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

4. Sono ammessi interventi di nuova costruzione per l'ampliamento delle strutture esistenti entro il limite massimo del 20% della volumetria esistente nel rispetto dei parametri precedentemente esplicitati.
5. È ammessa la costruzione di attrezzature culturali, sportive e ricreative connesse agli edifici scolastici.
6. Le superfici di pertinenza da riservare a verde e parcheggio devono essere dimensionate secondo le diverse tipologie di progetto, avendo riguardo alla normativa nazionale e regionale.

#### **ART.28. AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI (F4)**

1. Nella zona omogenea "Aree per spazi pubblici attrezzati" sono presenti le aree per spazi pubblici e/o privati ad uso pubblico, attrezzati a verde e per il gioco e lo sport (di valenza urbana, di quartiere o cittadini) per uso collettivo, ma anche gli spazi pedonali di piazze, slarghi ecc.
2. Le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona omogenea, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite Intervento Edilizio Diretto, comprendono:
  - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - b) Restauro e risanamento conservativo;
  - c) Ristrutturazione edilizia;
  - d) Nuova costruzione.
3. Le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

<u>RC (%)</u>	<u>IPF (%)</u>	<u>HE (ML)</u>
<u>Pari al minimo valore tra 50% e RC esistente</u>	<u>60%</u>	<u>10,50</u>
<u>DC (ML)</u>	<u>DF (ML)</u>	<u>DS (ML)</u>
<u>5,00</u>	<u>10,00</u>	<u>10,00</u>

Diversi indici e parametri potranno essere verificati e proposti in sede di progettazione esecutiva dell'opera pubblica.

L'IPF si applica solo per interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportano demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente e per gli interventi di Nuova Costruzione. Nel caso di demolizione e ricostruzione



di interi immobili si prevedrà il reperimento della Sp pari al 20% del lotto. Nel caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati che occupano già tutto il sedime del lotto, oppure dovendo realizzare, per soddisfare gli standard di legge, autorimesse interrato, si ritiene possano 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.

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

4. Sono ammessi interventi di nuova costruzione per l'ampliamento delle strutture esistenti entro il limite massimo del 20% della volumetria esistente nel rispetto dei parametri precedentemente esplicitati.
5. Per gli impianti sportivi esistenti è consentita la realizzazione di strutture a supporto della fruizione dell'area (spogliatoi, servizi, ecc.) aventi le seguenti caratteristiche:

RC (%)	HE (ML)
20%	4,00

6. È ammessa la realizzazione (con esclusione di modifiche dell'andamento naturale del suolo) di piccoli impianti scoperti di gioco per bambini e strutture per la vendita di generi di ristoro, bevande ecc. aventi le seguenti caratteristiche:

RC (%)	HE (ML)	SC (Mq)
5%	4,00	Minima mq 20,00, Massima mq 100,00

Le strutture dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- Caratteristiche di precarietà e facile amovibilità della struttura. La precarietà delle strutture è legata all'uso stagionale di esse, ovvero l'obbligo della loro periodica rimozione, da determinarsi in fase di gestione del P.P con atto dell'organo collegiale comunale competente;
- Struttura ed infissi in legno;
- Manto di copertura in coppi di laterizio o a manto erboso.

La gestione pubblica delle strutture può essere anche concessa (mediante apposita convenzione) a soggetti privati con l'obbligo di includere tra le contropartite anche la manutenzione dell'area a cura del soggetto privato.

7. Le superfici di pertinenza da riservare a verde e parcheggio devono essere dimensionate secondo le diverse tipologie di progetto, avendo riguardo alla normativa nazionale e regionale.

#### **ART.29. AREE PER PARCHEGGI (F5)**

1. Nella zona omogenea "Aree per parcheggi" sono individuate le aree attualmente destinate al parcheggio pubblico, a raso o pluripiano.
2. I parcheggi scoperti, esistenti o di progetto, devono essere realizzati utilizzando forme e materiali di pavimentazione tali da non comportare la totale impermeabilizzazione del suolo. Le caratteristiche progettuali delle aree per parcheggio sono definite nel RUEC.
3. È fatto obbligo di risistemare le aree attualmente destinate al parcheggio pubblico secondo le indicazioni contenute nel RUEC.

#### **ART.30. IMPIANTO CIMITERIALE (F6)**

1. Nella zona omogenea "Impianto cimiteriale" sono individuate le aree occupate dagli attuali impianti cimiteriali.



2. Nella zona omogenea si osservano le disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigente in materia.
3. Interventi di ampliamento dell'impianto cimiteriale possono interessare le aree circostanti nell'ambito della fascia di rispetto.
4. Le superfici di pertinenza da riservare a verde e parcheggio devono essere dimensionate secondo le diverse tipologie di progetto, avendo riguardo alla normativa nazionale e regionale.

### ART.31. AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PRIVATI (G)

1. La zona omogenea "Aree per attrezzature e servizi privati" comprende le aree utilizzate per attrezzature di uso pubblico gestite da privati.
2. Le trasformazioni fisiche ammissibili tramite Intervento Edilizio Diretto per le strutture legittimamente assentite, compatibilmente con la vincolistica vigente, comprendono:
  - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - b) Restauro e risanamento conservativo;
  - c) Ristrutturazione edilizia;
  - d) Nuova costruzione.
3. Le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

<u>HE (ML)</u>	<u>RC (%)</u>	<u>IPF (%)</u>
<u>H del contesto di riferimento</u>	<u>Pari al minimo valore tra 70% e RC esistente</u>	<u>60%</u>
<u>DC (ML)</u>	<u>DF (ML)</u>	<u>DS (ML)</u>
<u>5,00</u>	<u>10,00</u>	<u>5,00</u>

L'IPF si applica solo per interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportano demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente e per gli interventi di Nuova Costruzione. Nel caso di demolizione e ricostruzione di interi immobili si prevederà il reperimento della Sp pari al 20% del lotto. Nel caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati che occupano già tutto il sedime del lotto, oppure dovendo realizzare, per soddisfare gli standard di legge, autorimesse interrato, si ritiene possano 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.

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

4. Sono ammessi interventi di nuova costruzione per l'ampliamento delle strutture esistenti entro il limite massimo del 20% della volumetria esistente nel rispetto dei parametri precedentemente esplicitati.
5. Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia e di Nuova Costruzione sono subordinati alla redazione di un progetto di livello definitivo, da sottoporre all'adozione dell'organo collegiale comunale competente, che ben definisca:
  - a) I percorsi di accesso all'area;
  - b) La sistemazione degli spazi scoperti;
  - c) L'integrazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e/o carenti le quali dovranno essere cedute gratuitamente al Comune mediante stipula di apposita convenzione.
6. Quando necessario può essere stipulata una convenzione con l'Amministrazione che garantisca l'uso sociale e pubblico delle attrezzature.



7. Le superfici di pertinenza da riservare a verde e parcheggio devono essere dimensionate secondo le diverse tipologie di progetto, avendo riguardo alla normativa nazionale e regionale.



## CAPO II – IL SISTEMA PRODUTTIVO

### ART.32. AREE DI SVILUPPO INDUSTRIALE (D1)

1. La zona omogenea “Aree di Sviluppo Industriale” individua le parti del territorio rientranti nell’ambito del Piano per l’Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Avellino “Agglomerato Industriale Valle Caudina”.
2. In tale zona omogenea valgono le norme di attuazione del Piano Regolatore Territoriale del Consorzio per l’ASI che a tutti gli effetti di legge risultano parte integrante delle presenti N.T.A. Sono fatte salve le eventuali deroghe in forza di disposizioni legislative nazionali sovraordinate che con leggi speciali e dedicate alle crisi dei Distretti Industriali, favoriscono e rendono possibili, ad esempio, modifiche e cambi di destinazione d’uso (sempre compatibilmente con le attività industriali prevalenti) con la Legge 106/2011, così come favoriscono frazionamenti degli stabilimenti anche in deroga al Piano ASI con la Legge 164/2015.
3. Le attività classificate insalubri ai sensi dell’art. 216 del T.U. n.1265/1934 e del DMS 05/09/1994 sono soggetti alle disposizioni della Delibera di Giunta Regionale Campania n. 4102 del 05/08/1992, nonché della Delibera di Giunta Regionale Campania n. 2119 del 24/05/2002.

### ART.33. ZONA PRODUTTIVA ESISTENTE (D2)

1. La zona omogenea “Zona Produttiva esistente” individua le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate generalmente caratterizzati dalla prevalente funzione produttiva.
2. Le destinazioni d’uso ammesse in riferimento all’ART.6 sono le seguenti:

<u>DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)</u>	<u>DC2, DC3, DC7.e</u>
<u>DESTINAZIONI PRODUTTIVE (DP)</u>	<u>TUTTE</u>
<u>SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)</u>	<u>SP1, SP6, SP8</u>

3. Le trasformazioni fisiche ammissibili tramite Intervento Edilizio Diretto, compatibilmente con la vincolistica vigente, comprendono:
  - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - b) Ristrutturazione Edilizia;
  - c) Nuova Costruzione.
4. Le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

<u>RC (%)</u>	<u>IPF (%)</u>	<u>HE (ML)</u>
<u>Pari al minimo valore tra 60% e RC esistente</u>	<u>60%</u>	<u>10,50 con esclusione dei volumi tecnici</u>
<u>DC (ML)</u>	<u>DF (ML)</u>	<u>DS (ML)</u>
<u>5,00</u>	<u>10,00</u>	<u>5,00</u>

All’interno dell’area dovranno essere previsti aree per parcheggi in misura non inferiore a quanto previsto dall’art. 5 del D.M. 1444/1968.

È ammissibile la realizzazione di locali di guardiania muniti dei necessari comfort per lo stazionamento del personale con una SUL non superiore a mq 38.

L’IPF si applica solo per interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportano demolizione e ricostruzione dell’immobile esistente e per gli interventi di Nuova Costruzione. Nel caso di demolizione e ricostruzione di interi immobili si prevederà il reperimento della Sp pari al 20% del lotto. Nel caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati che occupano già tutto il sedime del lotto, oppure dovendo realizzare, per soddisfare gli standard di legge, autorimesse interrato, si ritiene possano 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.

Per il miglioramento ambientale e paesaggistico si intende incentivare la diffusione di coperture verdi con la dispersione delle acque di pioggia, le quali concorrono al raggiungimento dell'IPF.

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

5. Le attività classificate insalubri ai sensi dell'art. 216 del T.U. n.1265/1934 e del DMS 05/09/1994 sono soggetti alle disposizioni della Delibera di Giunta Regionale Campania n. 4102 del 05/08/1992, nonché della Delibera di Giunta Regionale Campania n. 2119 del 24/05/2002.
6. Le trasformazioni fisiche nella ZTO dovranno favorire interventi di qualificazione ecologico-ambientale (ad es. prevedendo adeguate fasce di mitigazione ambientale, curare l'integrazione tra paesaggio ed edificio), anche in favore delle creazione di aree per la produzione di energia, o per servizi alla scala territoriale

#### **ART.34. ZONA PRODUTTIVA DI ESPANSIONE (D3)**

1. La zona omogenea "Zona Produttiva di Espansione" individua le parti del territorio parzialmente edificate generalmente caratterizzati dalla prevalente funzione produttiva.
2. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento all'ART.6 sono le seguenti:

<u>DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)</u>	<u>DC2, DC3, DC7.e</u>
<u>DESTINAZIONI PRODUTTIVE (DP)</u>	<u>TUTTE</u>
<u>SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)</u>	<u>SP1, SP6, SP8</u>

3. Le trasformazioni fisiche ammissibili tramite Intervento Edilizio Diretto, compatibilmente con la vincolistica vigente, comprendono:
  - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - b) Ristrutturazione Edilizia;
  - c) Nuova Costruzione.
4. Le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

<u>RC (%)</u>	<u>IPF (%)</u>	<u>HE (ML)</u>
<u>60%</u>	<u>60%</u>	<u>10,50 con esclusione dei volumi tecnici</u>
<u>DC (ML)</u>	<u>DF (ML)</u>	<u>DS (ML)</u>
<u>5,00</u>	<u>10,00</u>	<u>5,00</u>

All'interno dell'area la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti secondo quanto previsto dall'art. 5 del D.M. 1444/1968.

È ammissibile la realizzazione di locali di guardiania muniti dei necessari comfort per lo stazionamento del personale con una SUL non superiore a mq 38.

L'IPF si applica solo per interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportano demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente e per gli interventi di Nuova Costruzione. Nel caso di demolizione e ricostruzione di interi immobili si prevederà il reperimento della Sp pari al 20% del lotto. Nel caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati che occupano già tutto il sedime del lotto, oppure dovendo realizzare, per soddisfare gli standard di legge, autorimesse interrato, si ritiene possano 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.

Per il miglioramento ambientale e paesaggistico si intende incentivare la diffusione di coperture verdi con la dispersione delle acque di pioggia, le quali concorrono al raggiungimento dell'IPF.

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

5. Le attività classificate insalubri ai sensi dell'art. 216 del T.U. n.1265/1934 e del DMS 05/09/1994 sono soggetti alle disposizioni della Delibera di Giunta Regionale Campania n. 4102 del 05/08/1992, nonché della Delibera di Giunta Regionale Campania n. 2119 del 24/05/2002.
6. Le trasformazioni fisiche nella ZTO dovranno favorire interventi di qualificazione ecologico-ambientale (ad es. prevedendo adeguate fasce di mitigazione ambientale, curare l'integrazione tra paesaggio ed edificato), anche in favore delle creazione di aree per la produzione di energia, o per servizi alla scala territoriale

#### **ART.35. ATTIVITÀ PRODUTTIVE DIFFUSE (D4)**

1. La zona omogenea "Attività produttive diffuse" individua le porzioni di territorio che ospitano attività produttive sorte in contesto periurbano o rurale, e nelle quali vi è bisogno di interventi tesi a mitigare gli impatti, riqualificare le aree e regolamentare le attività esistenti.
2. In tale zona il P.P. mira ad una riqualificazione d'ambito attraverso interventi finalizzati a:
  - La ricomposizione del fronte edificato verso il territorio agricolo in adeguamento al contesto rurale;
  - La creazione di fasce di mitigazione verso le costruzioni limitrofe e di distacco dalla viabilità principale;
  - Il miglioramento degli spazi pertinenziali scoperti.
3. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento all'ART.6 sono le seguenti:

<u>DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)</u>	<u>TUTTE</u>
<u>DESTINAZIONI PRODUTTIVE (DP)</u>	<u>TUTTE</u>
<u>SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)</u>	<u>SP1, SP6, SP8</u>

All'interno della ZTO tutte le attività devono risultare non inquinanti, e, comunque, non devono essere classificate insalubri ai sensi della normativa vigente in materia.

4. Le trasformazioni fisiche ammissibili tramite Intervento Edilizio Diretto per gli edifici legittimamente assentiti, compatibilmente con la vincolistica vigente, comprendono la Manutenzione Ordinaria e Straordinaria.
5. Le trasformazioni fisiche ammissibili tramite Intervento Edilizio Convenzionato per gli edifici legittimamente assentiti, compatibilmente con la vincolistica vigente, comprendono la Ristrutturazione Edilizia. La convenzione con l'Amministrazione Comunale dovrà in particolare regolare le quantità e le modalità di esecuzione delle urbanizzazioni e degli standard urbanistici, ed i tempi di attuazione dell'intervento. L'acquisizione del titolo abilitativo è subordinata alla presentazione di un progetto che garantisca un adeguato inserimento paesaggistico ambientale nell'area oggetto della trasformazione, minimizzando l'alterazione della morfologia naturale. Nel progetto dovranno essere ben definiti i percorsi di accesso all'area, la sistemazione degli spazi scoperti, e l'eventuale completamento delle opere di urbanizzazione primarie esistenti.
6. Le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:



<u>RC (%)</u>	<u>IPF (%)</u>	<u>HE (ML)</u>
<u>50%</u>	<u>60%</u>	<u>H del contesto di riferimento con esclusione dei volumi tecnici</u>
<u>DC (ML)</u>	<u>DF (ML)</u>	<u>DS (ML)</u>
<u>5,00</u>	<u>10,00</u>	<u>5,00</u>

Nei casi di Ristrutturazione Edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione dell'esistente, se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, potrà rimanere inalterata.

All'interno dell'area la superficie a standard da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti secondo quanto previsto dall'art. 5 del D.M. 1444/1968.

È ammissibile la realizzazione di locali di guardiania muniti dei necessari comfort per lo stazionamento del personale con una SUL non superiore a mq 38.

L'IPF si applica solo per interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportano demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente e per gli interventi di Nuova Costruzione. Nel caso di demolizione e ricostruzione di interi immobili si prevedrà il reperimento della Sp pari al 20% del lotto. Nel caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati che occupano già tutto il sedime del lotto, oppure dovendo realizzare, per soddisfare gli standard di legge, autorimesse interrato, si ritiene possano 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.

Per il miglioramento ambientale e paesaggistico si intende incentivare la diffusione di coperture verdi con la dispersione delle acque di pioggia, le quali concorrono al raggiungimento dell'IPF.

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

7. Le attività classificate insalubri ai sensi dell'art. 216 del T.U. n.1265/1934 e del DMS 05/09/1994 sono soggetti alle disposizioni della Delibera di Giunta Regionale Campania n. 4102 del 05/08/1992, nonché della Delibera di Giunta Regionale Campania n. 2119 del 24/05/2002.
8. Le trasformazioni fisiche nella ZTO dovranno favorire interventi di qualificazione ecologico-ambientale (ad es. prevedendo adeguate fasce di mitigazione ambientale, curare l'integrazione tra paesaggio ed edificato), anche in favore delle creazione di aree per la produzione di energia, o per servizi alla scala territoriale

### **ART.36. INSEDIAMENTI TURISTICO-RICETTIVI (D5)**

1. La zona omogenea "Insediamenti Turistico-Ricettivi" individua le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate generalmente caratterizzati dalla prevalente funzione turistico-ricettiva.
2. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento all'ART.6 sono le seguenti:

DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DT)	TUTTE
DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)	DC4
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP1, SP6, SP7

3. Le trasformazioni fisiche ammissibili tramite Intervento Edilizio Diretto, compatibilmente con la vincolistica vigente, comprendono:
  - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - b) Restauro e risanamento conservativo;



- c) Ristrutturazione Edilizia;
- d) Nuova Costruzione.

4. Le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

<b><u>RC (%)</u></b>	<b><u>IPF (%)</u></b>	<b><u>HE (ML)</u></b>
<u>50%</u>	<u>60%</u>	<u>7,00</u>
<b><u>DC (ML)</u></b>	<b><u>DF (ML)</u></b>	<b><u>DS (ML)</u></b>
<u>5,00</u>	<u>10,00</u>	<u>5,00</u>

All'interno dell'area la superficie a standard da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti secondo quanto previsto dall'art. 5 del D.M. 1444/1968.

L'IPF si applica solo per interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportano demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente e per gli interventi di Nuova Costruzione. Nel caso di demolizione e ricostruzione di interi immobili si prevedrà il reperimento della Sp pari al 20% del lotto. Nel caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati che occupano già tutto il sedime del lotto, oppure dovendo realizzare, per soddisfare gli standard di legge, autorimesse interrato, si ritiene possano 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.

Per il miglioramento ambientale e paesaggistico si intende incentivare la diffusione di coperture verdi con la dispersione delle acque di pioggia, le quali concorrono al raggiungimento dell'IPF.

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

5. Per gli interventi di Ristrutturazione Edilizia e di Nuova Costruzione l'acquisizione del titolo abilitativo è subordinata alla presentazione di un progetto planovolumetrico che garantisca un elevato livello qualitativo delle architetture proposte ed un adeguato inserimento paesaggistico ambientale nell'area oggetto della trasformazione, minimizzando l'alterazione della morfologia naturale. Nel progetto dovranno essere ben definiti i percorsi di accesso all'area, la sistemazione degli spazi scoperti, e l'eventuale completamento delle opere di urbanizzazione primarie esistenti, le quali dovranno essere cedute gratuitamente al Comune mediante stipula di apposita convenzione.



### CAPO III – IL SISTEMA NATURALE

#### ART.37. IL TERRITORIO APPARTENENTE AL SISTEMA NATURALE

1. Il Sistema Naturale comprende le parti di territorio connotate dalla presenza di risorse di elevato valore ecologico ed ambientale e quelle con prevalente utilizzazione agricola e forestale.
2. Le disposizioni delle presenti norme sono finalizzate a garantire:
  - La tutela dell'integrità del valore ecologico e paesaggistico degli spazi aperti naturali e seminaturali;
  - La salvaguardia della qualità delle acque, degli alvei e delle fasce di contesto dei corpi idrici;
  - La tutela e la valorizzazione delle emergenze geologiche;
  - La salvaguardia e la valorizzazione produttiva degli spazi rurali aperti e delle relative matrici ambientali e paesaggistiche;
  - La rinaturalizzazione e/o riqualificazione di elementi ed aree di potenziale interesse ambientale.
3. Il Sistema Naturale si articola nelle seguenti componenti:
  - Aree del Parco fluviale dell'Isclero e dei torrenti Carmignano e Castello (E1);
  - Aree agricole silvo-pastorali (E2);
  - Aree agricole di preminente valore paesaggistico (E3);
  - Aree agricole periurbane (E4);
  - Aree agricole con produzioni tipiche (E5);
  - Aree agricole ordinarie (E6).

#### ART.38. AREE DEL PARCO FLUVIALE DELL'ISCLERO E DEI TORRENTI CARMIGNANO E CASTELLO (E1)

1. La zona omogenea "Parco fluviale dell'Isclero e dei torrenti Carmignano e Castello" comprende suoli adiacenti e/o contigui alla rete idrografica composta dal fiume Isclero e dai torrenti Carmignano e Castello con assetto prevalentemente naturale o seminaturale.
2. Obiettivo primario del P.P in tale zona è la conservazione e la ricostituzione dell'ambiente fluviale e delle aree agricole del suo intorno, con finalità sia paesistico – naturalistiche sia ricreativo – fruibili, da attuare anche attraverso specifica strumentazione urbanistica attuativa o negoziale (es. "Contratti di Fiume"), che garantisca:
  - Il miglioramento della vivibilità dell'ecosistema presente;
  - La rinaturalizzazione dell'alveo fluviale con interventi finalizzati al mantenimento e, ove non più presente, al ripristino della vegetazione ripariale, anche promuovendo, ove possibile, gli interventi di recupero della naturalità delle sponde;
  - La valorizzazione del patrimonio culturale locale;
  - La diffusione di forme di turismo sostenibile;
  - Lo sviluppo di forme di mobilità dolce (piste ciclabili, percorsi pedonali, ippovie o altro).
3. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento all'ART.6 sono le seguenti:
 

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	DR1, limitatamente all'edificato esistente
DESTINAZIONI AGRICOLE (DE)	DE1, DE2, DE7, DE8, DE9
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP1, SP6, SP7, SP8
4. In tale zona omogenea non sono ammessi interventi che modifichino negativamente l'assetto paesaggistico naturalistico e geomorfologico delle aree interessate, ed è auspicabile:
  - a) La realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili da realizzare in terra stabilizzata;



- b) La realizzazione di aree per spazi pubblici attrezzati (pubbliche o private) che abbiano un IPT pari all'70%; in tal caso è ammessa la realizzazione di strutture amovibili a supporto della fruizione dell'area (spogliatoi, servizi igienici, chioschi, locali tecnici, ecc.) aventi le seguenti caratteristiche:
- IC: 10%;
  - HE: ml 4,00;
  - Struttura ed infissi in legno;
  - Manto di copertura in coppi di laterizio o a manto erboso.
- c) Interventi di ingegneria naturalistica;
5. Le trasformazioni fisiche ammissibili tramite Intervento Edilizio Diretto, compatibilmente con la vincolistica vigente, comprendono:
- a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - b) Restauro e risanamento conservativo;
  - c) Ristrutturazione Edilizia;
  - d) Nuova Costruzione.
6. Le trasformazioni dovranno rispettare i parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze definite agli ART.45 e ART.46.
7. Per la realizzazione e la gestione di attrezzature e servizi da parte di privati non sarà necessario il possesso dei requisiti di cui all'ART.44 ed il rispetto dei parametri del lotto minimo definiti all'ART.45 e all'ART.46, ma dovrà essere stipulata apposita convenzione tra pubblico e privato.

### **ART.39. AREE AGRICOLE SILVO-PASTORALI (E2)**

1. La zona omogenea "Aree agricole silvo-pastorali" individua le porzioni di territorio con ambiti dove sono presenti biotopi, habitat naturali e seminaturali, ecosistemi che esprimono un alto contenuto di naturalità, nonché, porzioni di territorio caratterizzati dalla presenza di boschi, pascoli con arbusteti, prati con alberi e arbusti.
2. In tale Z.T.O. è esclusa la realizzazione di qualunque tipo di insediamento che possa alterare gli habitat presenti, e deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici, storici o morfologici e dei rispettivi insiemi. Non sono ammesse alterazioni allo stato attuale dei luoghi e sono consentiti, i soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa, e in particolare:
  - a) Attività scientifiche finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;
  - b) Fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri naturali, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.), aree belvedere e postazioni naturalistiche;
  - c) Gli interventi di gestione del patrimonio silvo-pastorale secondo normativa vigente;
  - d) Interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico purché eseguite nel rispetto delle caratteristiche ambientali del territorio, attraverso un inserimento edilizio compatibile con il contesto ambientale.
  - e) Recupero ambientale e restauro naturalistico finalizzati al miglioramento della struttura e del funzionamento degli ecosistemi interessati;
  - f) Interventi necessari per la gestione e per l'utilizzo delle risorse forestali (viabilità forestale, opere temporanee per le operazioni colturali in bosco);
  - g) Interventi necessari alla messa in sicurezza e/o alla mitigazione del rischio idrogeologico;



- h) Opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni e manomissioni di origine antropica;
- i) Recupero di strutture esistenti con interventi che non comportino scavi o modificazioni morfologiche dei terreni;

Sono comunque vietati i seguenti interventi:

- a) Realizzazione di nuova viabilità carrabile;
- b) Modificazione del suolo (fatta eccezione per le ordinarie attività di sistemazione agro-silvo pastorali e le sistemazioni idraulico-forestali) ed ogni altro intervento che possa pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica;
- c) Rimboschimenti con specie esotiche;
- d) Apertura di cave.

3. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento all'ART.6 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	DR1, limitatamente all'edificato esistente
DESTINAZIONI AGRICOLE (DE)	DE1, DE2, DE7, DE8, DE9
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP1, SP7

È in ogni caso esclusa la permanenza di attività produttive, eventualmente in atto, insalubri o nocive ai sensi della vigente normativa, che dovranno essere delocalizzate.

- 4. Le trasformazioni fisiche ammissibili, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite Intervento Edilizio Diretto per gli edifici e gli altri manufatti esistenti comprendono:
  - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - b) Restauro e Risanamento Conservativo;
  - c) Ristrutturazione edilizia.
- 5. Le trasformazioni dovranno rispettare i parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze definite agli ART.45 e ART.46.

#### ART.40. AREE AGRICOLE DI PREMINENTE VALORE PAESAGGISTICO (E3)

- 1. La zona omogenea "Aree agricole di preminente valore paesaggistico" comprende le parti del territorio che per caratteristiche e localizzazione assumono rilevanza primaria per la funzione di salvaguardia ambientale.
- 2. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento all'ART.6 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	DR1, limitatamente all'edificato esistente
DESTINAZIONI AGRICOLE (DE)	DE1, DE2, DE7, DE8, DE9

- 3. Le trasformazioni fisiche ammissibili, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite Intervento Edilizio Diretto per gli edifici e gli altri manufatti esistenti comprendono:
  - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - b) Ristrutturazione Edilizia;
  - c) Restauro e Risanamento Conservativo;
  - d) Nuova Costruzione.
- 4. Le trasformazioni dovranno rispettare i parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze definite agli ART.45 e ART.46.
- 5. In tale zona la nuova edificazione dovrà essere localizzata nelle aree di minor valenza ambientale e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela per l'integrità degli habitat presenti, senza deteriorare i caratteri naturalistici e morfologici dell'area.
- 6. Sono sempre consentiti gli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa, e in particolare:



- a) Gli interventi di gestione del patrimonio silvo-pastorale secondo normativa vigente;
- b) Interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico purché eseguite nel rispetto delle caratteristiche ambientali del territorio, attraverso un inserimento edilizio compatibile con il contesto ambientale.
- c) Recupero ambientale e restauro naturalistico finalizzati al miglioramento della struttura e del funzionamento degli ecosistemi interessati;
- d) Interventi necessari per la gestione e per l'utilizzo delle risorse forestali (viabilità forestale, opere temporanee per le operazioni colturali in bosco);
- e) Interventi necessari alla messa in sicurezza e/o alla mitigazione del rischio idrogeologico;
- f) Opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni e manomissioni di origine antropica;

#### ART.41. AREE AGRICOLE PERIURBANE (E4)

1. La zona omogenea "Aree agricole periurbane" individua le aree agricole, o prevalentemente agricole, contigue agli aggregati urbani e collocate tra la zona urbana e la zona agricola, la cui funzione è quella di evitare la saldatura dei preesistenti centri abitati mediante la tutela delle attività agricole, gli elementi della naturalità e di paesaggio.
2. In tale zona omogenea, il P.P. persegue la finalità di costituire un "Parco agricolo comunale" al fine di preservare il carattere agricolo e/o naturalistico di tali porzioni di territorio, consentendo il loro sfruttamento come parco agricolo, orto urbano, o come aree per spazi pubblici attrezzati, inibendo trasformazioni ed utilizzazioni improprie tali da indurre fenomeni di degrado ambientale.
3. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento all'ART.6 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	DR1, limitatamente all'edificato esistente
DESTINAZIONI AGRICOLE (DE)	DE1, DE2, DE4, DE7, DE8, DE9
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP1, SP6, SP7

4. Le trasformazioni fisiche ammissibili, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite Intervento Edilizio Diretto per gli edifici e gli altri manufatti esistenti comprendono:
  - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - b) Ristrutturazione Edilizia;
  - c) Restauro e Risanamento Conservativo;
  - d) Nuova Costruzione.
5. Le trasformazioni dovranno rispettare i parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze definite agli ART.45 e ART.46.
6. In tale zona omogenea è comunque consentito la realizzazione di aree per spazi pubblici attrezzati (pubbliche o private) che abbiano un IPT pari al 50%; in tal caso è ammessa la realizzazione di strutture a supporto della fruizione dell'area (spogliatoi, servizi igienici, chioschi, locali tecnici, ecc.) aventi le seguenti caratteristiche:
  - RC: 25%;
  - HE: ml 4,00;
  - Struttura ed infissi in legno;
  - Manto di copertura in coppi di laterizio o a manto erboso.

Per la realizzazione e la gestione di attrezzature e servizi da parte di privati non sarà necessario il possesso dei requisiti di cui all'6 ed il rispetto dei parametri del lotto minimo definiti all'ART.45 e all'ART.46, ma dovrà essere stipulata apposita convenzione tra pubblico e privato.

**ART.42. AREE AGRICOLE CON PRODUZIONI TIPICHE (E5)**

1. La zona omogenea "Aree agricole con produzioni tipiche" rappresenta le porzioni di territorio che, all'atto di stesura del P.U.C., per caratteristiche morfologiche e pedologiche si caratterizzano per la presenza di destinazioni colturali pregiate.
2. In tale zona omogenea l'obiettivo del P.P. è:
  - a) La tutela degli ordinamenti colturali esistenti, salvo necessità di modifica per le esigenze produttive della azienda agricola, documentata nel piano di sviluppo aziendale;
  - b) Il contenimento dei consumi di suolo e dei processi di frammentazione dello spazio rurale a opera della maglia infrastrutturale;
  - c) La conservazione, il recupero e la valorizzazione delle sistemazioni e degli elementi del paesaggio agrario storico (filari, strade interpoderali, ecc.).

3. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento all'ART.6 sono le seguenti:

<u>DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)</u>	<u>DR1, limitatamente all'edificato esistente</u>
<u>DESTINAZIONI AGRICOLE (DE)</u>	<u>DE1, DE2, DE3, DE4, DE7, DE8, DE9</u>

La destinazione d'uso DE3 va circoscritta esclusivamente alla trasformazione del prodotto agricolo tipico da parte dell'imprenditore agricolo.

4. Le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona omogenea, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite Intervento Edilizio Diretto, comprendono:
  - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - b) Restauro e Risanamento Conservativo;
  - c) Ristrutturazione edilizia;
  - d) Nuova Costruzione.
5. Le trasformazioni dovranno rispettare i parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze definite agli ART.45 e ART.46.

**ART.43. AREE AGRICOLE ORDINARIE (E6)**

1. La zona omogenea "Aree agricole ordinarie" rappresenta le porzioni di territorio ad utilizzazione agricola che presentano minori potenzialità produttive e di pregio rispetto alle "Aree agricole con produzioni tipiche" e richiedono pratiche colturali per migliorarne la struttura e le proprietà agronomiche, oppure necessitano di moderate restrizioni nella produttività o nella scelta delle colture.
2. In tale zona omogenea l'obiettivo del P.P. è
  - a) Il contenimento dei consumi di suolo e dei processi di frammentazione dello spazio rurale;
  - b) La valorizzazione dell'utilizzazione agricola del suolo.

3. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento all'ART.6 sono le seguenti:

<u>DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)</u>	<u>DR1, limitatamente all'edificato esistente</u>
<u>DESTINAZIONI AGRICOLE (DE)</u>	<u>TUTTE</u>

4. Le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona omogenea, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite Intervento Edilizio Diretto, comprendono:
  - a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - b) Restauro e Risanamento Conservativo
  - c) Ristrutturazione Edilizia;
  - d) Nuova Costruzione.
6. Le trasformazioni dovranno rispettare i parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze definite agli ART.45 e ART.46.

**ART.44. CRITERI PER L'EDIFICAZIONE ALL'INTERNO DEL SISTEMA NATURALE**

1. L'edificabilità del territorio appartenente al Sistema Naturale deve essere strettamente funzionale all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale. Il richiedente il titolo abilitativo deve essere un imprenditore agricolo professionale come definito ai sensi del D.Lgs. 99/2004.
2. Gli interventi nel Sistema Naturale sono consentiti a seguito dell'approvazione di un Piano di Sviluppo Aziendale (P.S.A.), redatto da tecnico abilitato, che metta in evidenza le esigenze di realizzazione degli interventi edilizi o di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale. Il piano dovrà contenere:
  - Una descrizione della situazione attuale dell'azienda;
  - Una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e/o delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la gestione degli elementi di naturalità e biodiversità (boschi aziendali, filari arborei, siepi, alberi isolati), delle consociazioni tradizionali, delle sistemazioni agrarie, anche con riferimento al Codice di buona pratica agricola ed alle misure silvo-ambientali e agro-ambientali contenuti nel Piano di sviluppo rurale;
  - Una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché all'adeguamento delle strutture produttive;
  - L'individuazione 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.
3. L'approvazione del piano di cui sopra costituisce condizione preliminare per il rilascio del titolo abilitativo. La realizzazione del P.S.A. è garantita da una apposita convenzione, da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del Comune, che stabilisca in particolare l'obbligo per il richiedente:
  - Di effettuare gli interventi previsti dal P.S.A., in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali;
  - Di non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni esistenti o recuperate necessarie allo svolgimento delle Destinazioni Agricole e di quelle connesse per il periodo di validità del programma;
  - Di non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare, per almeno 20 anni dall'ultimazione della costruzione;
  - Di non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le stesse;
  - Di rimuovere gli annessi agricoli al termine della validità del P.S.A., in mancanza di sue proroghe o dell'inserimento degli annessi in un nuovo P.S.A.
4. Per l'edilizia nel territorio appartenente al Sistema Naturale valgono le seguenti prescrizioni:
  - È vietata l'utilizzazione di materiali e di colori diversi da quelli che caratterizzano l'edilizia rurale locale;
  - È obbligatoria la conservazione degli elementi tipologici tradizionali quali volte, scale esterne, portici, archi, logge, finestre ed imposte, portali, tetti, rocche dei camini, elementi decorativi, ornate, soglie, ringhiere, pozzi, forni esterni, recinzioni e cancelli.
5. Per quanto riguarda le superfici scoperte dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - I piazzali e le aree di pertinenza degli edifici dovranno essere realizzati con materiali permeabili, e comunque escludendo le coperture asfaltate;
  - È vietata la costruzione di recinzioni in muratura di altezza superiore a cm 90.
6. È sempre ammessa, limitatamente alle aree coltivate e libere da qualsiasi altro manufatto, la realizzazione di manufatti per il deposito ed il ricovero di attrezzi agricoli strumentali all'uso agricolo del fondo. Tali manufatti dovranno avere le seguenti caratteristiche:



- a) SC: Per i fondi con dimensione compresa tra 600 mq e 6.000 saranno ammissibili manufatti con dimensione massima di 35 mq, mentre per i fondi con dimensione maggiore di 6.000 mq saranno ammissibili manufatti con dimensione massima di 60 mq;
- b) HE: 3,00 ml;
- c) Copertura ad una o due falde.

**ART.45. INDICI E PARAMETRI PER L'EDIFICAZIONE DELLE RESIDENZE CONNESSE ALL'USO DEL FONDO APPARTENENTE AL SISTEMA NATURALE**

1. Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentita la realizzazione di residenze connesse alla conduzione del fondo (DE1) nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze, desunti dallo Studio Agropedologico allegato al P.U.C.:

ZONA OMOGENEA	LM (MQ)	UF (MQ/MQ)	HE (ML)	RC (%)	DC (ML)
Aree del Parco fluviale dell'Isclero e dei torrenti Carmignano e Castello (E1)	20.000	0,015	6,00	25%	20
Aree agricole di preminente valore paesaggistico (E3)	25.000	0,005	6,00	25%	20
Aree agricole periurbane (E4)	10.000	0,020	6,00	25%	20
Aree agricole con produzioni tipiche (E5)	6.000	0,015	6,00	25%	20
Aree agricole ordinarie (E6)	10.000	0,030	6,00	25%	20

2. Le nuove residenze agricole dovranno possedere i requisiti di abitabilità minimi, così come individuati dalla normativa vigente (L. 219/1981), con un minimo di 45 mq utili abitabili, ed il Volume totale dovrà essere non superiore a mc 500.
3. È consentito l'accorpamento di lotti di terreno non contigui, siti anche in Comuni diversi, a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di identificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.
4. I fabbricati rurali esistenti utilizzati per la conduzione del fondo, in caso di necessità opportunamente documentata in un apposito Piano di Sviluppo Aziendale, sono suscettibili, compatibilmente con la vincolistica vigente, di interventi di nuova costruzione finalizzati all'ampliamento della Superficie Residenziale ai fini dell'adeguamento igienico-sanitario. L'ampliamento non potrà superare il limite massimo del 20% della Superficie Residenziale esistente. È comunque ammissibile l'incremento di volumetria con i parametri innanzi descritti per gli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali sia prevista la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente.

**ART.46. INDICI E PARAMETRI PER L'EDIFICAZIONE DEGLI ANNESSI AGRICOLI E DI ALTRE STRUTTURE AMMISSIBILI NEL SISTEMA NATURALE**

1. Nel computo di cui all'articolo precedente non sono da conteggiarsi i volumi destinati agli annessi agricoli (es. stalle, silos, magazzini, serre, locali per la lavorazione e successiva trasformazione dei prodotti agricoli) e alle altre strutture con destinazione agricola di cui all'ART.6.
2. Tali manufatti potranno essere realizzati, sulla base di documentate caratteristiche colturali e aziendali, nel rispetto degli indici e parametri di seguito elencati, desunti dallo Studio Agropedologico allegato al P.U.C.:



ZONA OMOGENEA	LM (MQ)	UF (MQ/MQ)	HE (ML)	RC (%)	DC (ML)
Aree del Parco fluviale dell'Isclero e dei torrenti Carmignano e Castello (E1)	20.000	0,015	6,00	25%	20
Aree agricole di preminente valore paesaggistico (E3)	25.000	0,005	6,00	25%	20
Aree agricole periurbane (E4)	10.000	0,020	6,00	25%	20
Aree agricole con produzioni tipiche (E5)	6.000	0,015	6,00	25%	20
Aree agricole ordinarie (E6)	10.000	0,030	6,00	25%	20

Deroghe all'altezza massima possono essere concesse per le sole apparecchiature speciali ed i volumi tecnici.

3. I volumi destinati agli annessi agricoli, in caso di necessità opportunamente documentata in un apposito Piano di Sviluppo Aziendale, sono suscettibili, compatibilmente con la vincolistica vigente, di interventi di nuova costruzione finalizzati all'ampliamento della Volumetria esistente. L'ampliamento non potrà superare il limite massimo del 10% della Volumetria esistente. È comunque ammissibile l'incremento di volumetria con i parametri innanzi descritti per gli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali sia prevista la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente. I volumi derivanti da detti ampliamenti non potranno superare in altezza i volumi già esistenti e dovranno essere realizzati nel rispetto dei criteri della tutela ambientale
4. Gli edifici esistenti utilizzati per attività di turismo rurale e agriturismo sono suscettibili, compatibilmente con la vincolistica vigente, di interventi di nuova costruzione finalizzati all'ampliamento della Volumetria esistente. L'ampliamento non potrà superare il limite massimo del 20%, fatta salva la normativa vigente nazionale e regionale in materia di agriturismo e turismo rurale. È comunque ammissibile l'incremento di volumetria con i parametri innanzi descritti per gli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali sia prevista la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente.
5. I volumi di cui al comma 1 dovranno essere realizzati separatamente da quelli per la residenza connessa alla conduzione del fondo, con il rispetto delle norme relative alle distanze tra fabbricati e non sono ammissibili volumi di collegamento.

#### **ART.47. EDIFICI CON DESTINAZIONE NON AGRICOLA ALL'INTERNO DEL SISTEMA NATURALE**

1. Per gli edifici regolarmente assentiti ricadenti nel Sistema Naturale che alla data di adozione del P.U.C. hanno destinazioni diverse da quelle agricole, al fine di riqualificare e regolamentarne le attività esistenti (inserimento ambientale, miglioramento dell'accessibilità, ecc.), sono ammesse, compatibilmente con la vincolistica vigente, le seguenti trasformazioni fisiche:
  - Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - Restauro e Risanamento Conservativo;
  - Ristrutturazione edilizia.
2. Il rilascio del titolo abilitativo sarà assoggettato alla stipula di una convenzione che preveda la definizione dei percorsi di accesso all'area, la sistemazione degli spazi scoperti, la realizzazione lungo il perimetro del lotto di una fascia a verde, e l'eventuale completamento delle opere di urbanizzazione primarie esistenti, le quali dovranno essere cedute al Comune.
3. Nel caso di cessazione dell'attività non correlata con l'attività agricola, gli edifici relativi dovranno essere destinati successivamente esclusivamente all'attività agricola o ad essa connessa.



## CAPO IV – IL SISTEMA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

### ART.48. AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (B)

1. Gli "Ambiti di Riqualificazione Urbana" (ARU) individuano in conformità agli obiettivi del Piano Strutturale gli "Insediamenti urbani da riqualificare" in cui promuovere nel periodo di validità del P.P. interventi di rigenerazione e riqualificazione ambientale, prevedendo la realizzazione delle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico e del verde pubblico, e l'eventuale saturazione dei lotti interclusi.
2. Negli ARU le trasformazioni promosse devono garantire un elevato livello qualitativo delle architetture proposte e una leggibile connessione con il sistema insediativo e relazionale esistente proponendo un progetto che:
  - Curi l'integrazione tra la nuova edificazione e l'edificato esistente attraverso la composizione accurata dei nuovi volumi, minimizzando l'alterazione della morfologia naturale e valorizzandola adattando il progetto alla topografia, sfruttando le caratteristiche climatiche e le geometrie solari del luogo;
  - Possa creare nuovi luoghi urbani migliorando la vivibilità dell'area;
  - Preveda involucri edilizi che utilizzino tecnologie avanzate di bioedilizia (uso di materiali ecocompatibili e di tecniche costruttive per il risparmio energetico), con materiali e colori coerenti al contesto.
  - Preveda spazi aperti che garantiscano un'elevata qualità in termini di assetto complessivo e scelte di realizzazione, garantendo una progettazione attenta al microclima locale per il comfort termoisolante degli spazi esterni (alberature, pavimentazioni, ecc.).
3. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento all'ART.6 sono le seguenti:

<u>DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)</u>	<u>TUTTE</u>
<u>DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DT)</u>	<u>DT1, DT2</u>
<u>DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)</u>	<u>DC1, DC4, DC5, DC6, DC7.a, DC7.b, DC7.c, DC7.d, DC7.e, DC8</u>
<u>SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)</u>	<u>TUTTE</u>

Le destinazioni d'uso non dovranno generare condizioni di insalubrità per gli ambienti circostanti.

4. Negli ARU il P.P. si attua mediante la predisposizione di un P.U.A. (di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero ambito) volto a disciplinare le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili delle unità edilizie e degli spazi scoperti. Il P.U.A. dovrà riservare una quota non inferiore al 40% degli alloggi previsti per l'edilizia residenziale sociale (pubblica e agevolata).
5. Ai fini dell'edificazione si applicano i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

<u>LM (MQ)</u>		<u>IF (MC/MQ)</u>	
<u>750</u>		<u>0,50</u>	
<u>RC (%)</u>	<u>IPF (%)</u>	<u>HE (ML)</u>	
<u>70%</u>	<u>60%</u>	<u>H del contesto di riferimento</u>	
<u>DC (ML)</u>	<u>DF (ML)</u>	<u>DS (ML)</u>	
<u>5,00</u>	<u>10,00</u>	<u>5,00</u>	

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

6. Nel caso in cui i soggetti privati non provvedano entro un anno dall'approvazione del P.P. alla redazione del P.U.A. di iniziativa privata, e l'Amministrazione Comunale, avvalendosi della facoltà di cui al penultimo comma dell'art. 28 della L. 1150/1942, non proceda entro due anni dall'approvazione del P.P. alla redazione del P.U.A. di iniziativa pubblica, essendo venuto meno l'interesse pubblico e/o privato sull'area,



sarà possibile negli ARU intervenire mediante Intervento Edilizio Convenzionato volto a disciplinare le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili delle unità edilizie e degli spazi scoperti.

Ai fini dell'edificazione si applicano i parametri di cui al comma 5.

La convenzione con l'Amministrazione Comunale dovrà in particolare regolare le quantità e le modalità di esecuzione delle urbanizzazioni e degli standard urbanistici, ed i tempi di attuazione dell'intervento.

L'acquisizione del titolo abilitativo è subordinata alla presentazione di un progetto che garantisca le finalità di cui al comma 2. Nel progetto dovranno essere ben definiti i percorsi di accesso all'area, la sistemazione degli spazi scoperti, la realizzazione delle urbanizzazioni e degli standard urbanistici.

7. Negli ARU, sia nel caso di ricorso al P.U.A. sia nel caso di Intervento Edilizio Convenzionato, dovrà essere prevista per la realizzazione di attrezzature aree verdi o a parcheggi comunque aree destinate agli usi pubblici e di interesse pubblico, con le finalità di cui al comma 2, la cessione all'Amministrazione Comunale di una superficie non inferiore al 50% della Superficie di Intervento.
8. Negli ARU è necessario predisporre all'interno degli edifici idonee aree e/o garage per la sosta dei mezzi privati, nella misura di 1,0 mq per ogni 10 mc di costruzione e comunque di un posto auto coperto, singolo o collettivo, per ogni alloggio. Potranno essere comunque realizzate eventuali sistemazioni a parcheggio delle aree aperte interne al lotto di pertinenza in eccedenza a quanto sopra.

#### ART.49. AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE (C)

1. Gli "Ambiti di Trasformazione Residenziale (ATR)" comprendono le parti del territorio destinate al soddisfacimento del fabbisogno residenziale localizzate in aree strategiche del territorio comunale. Tali aree derivano dalla identificazione degli obiettivi di cui al Piano Strutturale e rientrando in tale P.P. devono essere realizzate o avviate entro il periodo di validità dello stesso.
2. Negli ATR le trasformazioni promosse devono saper creare sia funzioni urbane di qualità, sia funzioni e servizi di interesse pubblico garantendo un elevato livello qualitativo delle architetture proposte e una leggibile connessione con il sistema insediativo e relazionale esistente proponendo un progetto che:
  - Curi l'integrazione tra la nuova edificazione e l'edificio esistente attraverso la composizione accurata dei nuovi volumi, minimizzando l'alterazione della morfologia naturale e valorizzandola adattando il progetto alla topografia, sfruttando le caratteristiche climatiche e le geometrie solari del luogo;
  - Prediliga trasformazioni di alto valore identitario con la creazione di nuovi luoghi urbani costruendo il nuovo paesaggio urbano della città;
  - Preveda involucri edilizi che utilizzino tecnologie avanzate di bioedilizia (uso di materiali ecocompatibili e di tecniche costruttive per il risparmio energetico), con materiali e colori coerenti al contesto;
  - Preveda spazi aperti (strade, parcheggi, aree verdi e aree di pertinenza dei lotti) che garantiscano un'elevata qualità in termini di assetto complessivo e scelte di realizzazione, garantendo una progettazione attenta al microclima locale per il comfort termoigrometrico degli spazi esterni (alberature, pavimentazioni, ecc.);
  - Garantisca un'idonea urbanizzazione dell'area (reti fognarie separate, allacciamento rete potabile e non potabile, reti telematiche, elettriche e gas/metano) prevedendo che tutte le reti seguano un unico tracciato, la cui larghezza e il cui manto di copertura consentano di eseguire opere e manutenzioni senza interventi distruttivi (es. corridoio in manto erboso o in terra battuta);
3. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento all'ART.6 sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	TUTTE
DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)	DC1, DC4, DC5, DC6
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP1, SP2, SP3, SP4, SP5, SP6, SP7



4. Negli ATR il P.P. si attua mediante la predisposizione di un P.U.A. (di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero ambito) volto a disciplinare le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili delle unità edilizie e degli spazi scoperti.

Il P.U.A. dovrà prevedere per la realizzazione di attrezzature aree verdi o comunque aree destinate agli usi pubblici e di interesse pubblico, con le finalità di cui al comma 2, la cessione all'Amministrazione Comunale di una superficie non inferiore al 40% della Superficie di Intervento.

5. Ai fini dell'edificazione si applicano i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

<u>LM (MQ)</u>	<u>IT (MC/MQ)</u>	<u>RC (%)</u>	<u>IPT (%)</u>
<u>750</u>	<u>0,70</u>	<u>60%</u>	<u>60%</u>
<u>HE (ML)</u>	<u>DC (ML)</u>	<u>DF (ML)</u>	
<u>10,50</u>	<u>5,00</u>	<u>10,00</u>	
<u>DS (ML)</u>			
<u>ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00</u>	<u>ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00</u>	<u>ml 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00</u>	

6. Negli ATR dovrà essere riservata una quota non inferiore al 40% degli alloggi previsti per l'edilizia residenziale sociale (pubblica e agevolata).
7. Negli ATR è necessario predisporre all'interno degli edifici idonee aree e/o garage per la sosta dei mezzi privati, nella misura di 1,0 mq per ogni 10 mc di costruzione e comunque di un posto auto coperto, singolo o collettivo, per ogni alloggio. Potranno essere comunque realizzate eventuali sistemazioni a parcheggio delle aree aperte interne al lotto di pertinenza in eccedenza a quanto sopra.
8. Negli ATR le trasformazioni promosse dovranno rispettare le "Linee guida di cui alla D.G.R.C. 572 del 22 luglio 2010" con particolare attenzione alle "Linee guida di in materia di Qualità Urbana" per la quale nella tabella seguente si offre un'esemplificazione delle principali azioni che potranno essere perseguite in fase di progettazione con l'obiettivo di mantenere l'equilibrio del territorio e secondo la logica del mixité:

	<u>INDICATORI DI QUALITÀ</u>
<u>Ambiente e risorse naturali</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Attivazione di misure integrate di tutela ambientale e di incremento della biodiversità</u></li> <li>• <u>Miglioramento del microclima</u></li> <li>• <u>Riduzione del consumo di acqua potabile</u></li> <li>• <u>Riciclo dell'acqua piovana</u></li> <li>• <u>Creazione di bacini idrici</u></li> <li>• <u>Incremento della permeabilità dei suoli</u></li> <li>• <u>Incidenza degli interventi di recupero/ristrutturazione rispetto alla nuova edificazione</u></li> <li>• <u>Riduzione delle emissioni di CO2</u></li> </ul>
<u>Paesaggio</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Integrazione con il paesaggio esistente</u></li> <li>• <u>Percezione del paesaggio circostante</u></li> <li>• <u>Rinverdimento dei tetti piani</u></li> <li>• <u>Realizzazione e tutela di corridoi verdi</u></li> <li>• <u>Salvaguardia della vegetazione esistente</u></li> <li>• <u>Creazione di aree a verde pubbliche e private per migliorare il confort climatico</u></li> </ul>
<u>Energia</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Promozione dell'efficienza energetica mediante sistemi integrati</u></li> <li>• <u>Sfruttamento attivo e passivo dell'energia solare</u></li> </ul>



	<u>INDICATORI DI QUALITÀ</u>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Sfruttamento di fonti energetiche alternative (da biogas, eoliche, idroelettriche, ecc.)</u></li> <li>• <u>Riduzione del fabbisogno energetico dell'edificio attraverso la bio climatica</u></li> </ul>
<u>Rifiuti</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Riduzione della produzione di rifiuti in fase di costruzione</u></li> <li>• <u>Organizzazione di sistemi per la raccolta differenziata dei rifiuti</u></li> <li>• <u>Organizzazione di sistemi di riciclo dei rifiuti</u></li> </ul>
<u>Insediamen- to/Eco- Quar- tiere</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Rispetto della morfologia del luogo e dei caratteri del contesto (materiali locali, studio cromatico delle facciate, volumetrie, tipologie).</u></li> <li>• <u>Differenziazione tipologica e formale degli edifici nel rispetto dei luoghi</u></li> <li>• <u>Integrazione di funzioni differenziate</u></li> <li>• <u>Attrattività e funzionalità degli spazi pubblici</u></li> <li>• <u>Presenza di attrezzature ricreative e culturali</u></li> <li>• <u>Realizzazione di un sistema di infrastrutture adeguato</u></li> <li>• <u>Realizzazione di spazi sociali per incrementare le occasioni di incontro e di coesione (piazza, zona giochi bambini e anziani, attrezzature per il tempo libero, orti condominiali, common house)</u></li> </ul>
<u>Edificio</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Ottimizzazione della disposizione planimetrica dei blocchi residenziali secondo l'asse Nord-Sud per usufruire del massimo irraggiamento solare</u></li> <li>• <u>Semplificazione del volume edilizio</u></li> <li>• <u>Efficacia della soluzione morfologica (orientamento, dimensioni, distribuzione degli ambienti, aperture vetrate, rapporto tra superficie disperdente e superficie riscaldata, ecc.)</u></li> <li>• <u>Efficacia dell'isolamento termico, acustico e dal terreno di fondazione (gas radon presente nel sottosuolo)</u></li> <li>• <u>Efficacia della sicurezza strutturale</u></li> <li>• <u>Uso di materiali eco-compatibili, rinnovabili e riciclabili</u></li> <li>• <u>Ottimizzazione dei flussi di ventilazione naturale incrociata per il raffrescamento passivo</u></li> </ul>
<u>Mobilità sosteni- bile</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Attivazione di politiche per il trasporto pubblico e privato (car sharing, park and ride, piani orari e tariffari, ecc.)</u></li> <li>• <u>Organizzazione del trasporto pubblico: rete integrata</u></li> <li>• <u>Organizzazione del trasporto privato: circuiti pedonali e ciclabili</u></li> <li>• <u>Razionalizzazione del trasporto privato: controllo del traffico veicolare e dei limiti di velocità</u></li> <li>• <u>Razionalizzazione del sistema dei parcheggi</u></li> <li>• <u>Utilizzo di veicoli alimentati da combustibili alternativi</u></li> <li>• <u>Prossimità con reti di trasporto su ferro e grandi arterie di trasporto stradale</u></li> </ul>
<u>Uso del suolo</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Interventi ricadenti in aree o immobili dismessi</u></li> <li>• <u>Stratificazione di destinazioni d'uso (negozi, co-housing, studenti e/o anziani, alloggi giovani coppie)</u></li> <li>• <u>Attivazione di strategie fondiarie per un minore consumo di suolo</u></li> </ul>



	<u>INDICATORI DI QUALITÀ</u>
<u>Tecnologie e sistemi costruttivi</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Applicazione di tecnologie sperimentali (celle fotovoltaiche, impianti di cogenerazione a gas, ecc.)</u></li> <li>• <u>Applicazione di tecnologie domotiche per il miglioramento della sicurezza e della qualità della vita</u></li> <li>• <u>Adozione di impianti tecnici e sistemi costruttivi eco-compatibili</u></li> </ul>
<u>Sostenibilità economica</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Entità delle risorse private da destinare ad alloggi a canone sostenibile in % rispetto alle risorse pubbliche</u></li> <li>• <u>Entità finanziamenti privati destinati alle infrastrutture primarie e secondarie in % rispetto alle risorse pubbliche</u></li> <li>• <u>Presenza risorse private da destinare ad alloggi sul libero mercato</u></li> <li>• <u>Presenza di altri interventi diversi da residenze e urbanizzazioni</u></li> <li>• <u>Costi di gestione delle opere pubbliche posti a carico dei privati</u></li> <li>• <u>Promozione di nuova occupazione</u></li> <li>• <u>Promozione dell'integrazione tra i diversi diritti di godimento/possesso</u></li> <li>• <u>Incremento degli investimenti privati</u></li> </ul>
<u>Costi</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Riduzione dei tempi di realizzazione del progetto</u></li> <li>• <u>Riduzione dei costi energetici domestici</u></li> </ul>
<u>Norme e regolamenti</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Rispetto del Protocollo Itaca</u></li> <li>• <u>Rispetto degli standard edilizi di qualità</u></li> <li>• <u>Rispetto degli standard energetici a basso consumo</u></li> </ul>
<u>Governance locale</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Adesione a politiche e programmi sostenibili</u></li> <li>• <u>Fattibilità urbanistica</u></li> <li>• <u>Accordo con i Comuni</u></li> <li>• <u>Disponibilità dei suoli</u></li> <li>• <u>Accesso alle informazioni ed ai processi decisionali</u></li> </ul>
<u>Partnership</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Attivazione di rapporti di partnership (pubblico-privato-privato sociale)</u></li> <li>• <u>Promozione di concertazione/negoziazione</u></li> </ul>
<u>Educazione, sensibilizzazione e partecipazione</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Promozione di campagne di informazione e sensibilizzazione sui temi della sostenibilità e del risparmio energetico</u></li> <li>• <u>Coinvolgimento della comunità (forum, consigli di quartiere, piattaforme virtuali, ecc.)</u></li> </ul>
<u>Innovazione e creatività</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Promozione di una cultura innovativa del progetto</u></li> <li>• <u>Sperimentazione di soluzioni tecnologiche innovative</u></li> </ul>
<u>Equità ed inclusione sociale</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Presenza di alloggi per utenze differenziate (mixité sociale)</u></li> <li>• <u>Integrazione di gruppi sociali emarginati e/o deboli</u></li> </ul>
<u>Qualità della vita</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Miglioramento del benessere ambientale (confort e salute)</u></li> <li>• <u>Promozione di condizioni abitative di tranquillità e sicurezza</u></li> <li>• <u>Integrazione funzionale</u></li> </ul>

**ART.50. AMBITI DI TRASFORMAZIONE INTEGRATA (D)**

1. Gli "Ambiti di Trasformazione Integrata (ATI)" comprendono le parti del territorio localizzate all'interno del territorio urbano o al margine di esso destinate ad interventi di rigenerazione e riqualificazione urbanistica per la creazione di centralità urbane.
2. Negli ATI le trasformazioni promosse devono garantire la ricucitura di porzioni del sistema insediativo e relazionale esistente proponendo un progetto che:
  - Curi l'integrazione tra la nuova edificazione e l'edificato esistente attraverso la composizione accurata dei nuovi volumi, minimizzando l'alterazione della morfologia naturale e valorizzandola adattando il progetto alla topografia, sfruttando le caratteristiche climatiche e le geometrie solari del luogo;
  - Preveda involucri edilizi che utilizzino tecnologie avanzate di bioedilizia (uso di materiali ecocompatibili e di tecniche costruttive per il risparmio energetico), con materiali e colori coerenti al contesto;
  - Preveda spazi aperti (strade, parcheggi, aree verdi e aree di pertinenza dei lotti) che garantiscano un'elevata qualità in termini di assetto complessivo e scelte di realizzazione, garantendo una progettazione attenta al microclima locale per il comfort termoigrometrico degli spazi esterni (alberature, pavimentazioni, ecc.);
3. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento all'ART.6 sono le seguenti:

DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DT)	TUTTE
DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)	DC1, DC4, DC5, DC6
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	TUTTE

4. Negli ATI il P.P. si attua mediante la predisposizione di un P.U.A. di iniziativa privata (esteso all'intero ambito) volto a disciplinare le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili delle unità edilizie e degli spazi scoperti.

Il P.U.A. dovrà prevedere una superficie a standard da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non inferiore al 10% dell'intera superficie dell'ATI.

5. Ai fini dell'edificazione si applicano i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

ATI	DESTINAZIONI		PARAMETRI URBANISTICI EDILIZI			NOTE
	DT	SP	RC	IPT	HE	
	(%)	(%)	(%)	(%)	(ML)	
1	--	100	30	65	H del contesto di riferimento	Da attuare senza aumento del Carico insediativo
2	--	100	--	65		Da attuare senza realizzazione di volumetrie
3	--	100	30	65		
4	--	100	30	65		Da attuare senza aumento del Carico insediativo
5	--	<u>100</u>	<u>Pari al minimo valore tra 60% e RC esistente</u>	<u>60</u>		Da attuare senza aumento del Carico insediativo
6	100	--	30	65		
7	100	--	30	65		
8	50	50	30	65		



ATI	DESTINAZIONI		PARAMETRI URBANISTICI EDILIZI			NOTE
	DT	SP	RC	IPT	HE	
	(%)	(%)	(%)	(%)	(ML)	
10	--	100	30	65		Da attuare senza aumento del Carico insediativo
11	--	100	--	65		Da attuare senza realizzazione di volumetrie
12	100	--	30	65		
13	100	--	30	65		
14	100	--	30	65		
15	100	--	30	65		
16	100	--	30	65		
17	100	--	30	65		
18	100	--	30	65		
19	100	--	30	65		
20	100	--	30	65		
21	100	--	30	65		
22	100	--	30	65		

6. Ai fini dell'edificazione si applicano i seguenti parametri sulle distanze:

DC (ML)		DF (ML)
5,00		10,00
DS (ML)		
ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00	ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00	ml 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00

#### ART.51. AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA (D)

1. Gli "Ambiti di Trasformazione Produttiva (ATP)" comprendono le parti del territorio orientate al raggiungimento di obiettivi legati alla crescita del sistema produttivo locale destinate a complessi artigianali, produttivi o ad essi assimilati. Tali aree derivano dalla identificazione degli obiettivi di cui al Piano Strutturale e rientrando in tale P.P. devono essere realizzate o avviate entro il periodo di validità dello stesso.
2. Negli ATP le trasformazioni promosse devono poter definire "Aree produttive ecologicamente attrezzate" dotate delle infrastrutture e dei sistemi necessari a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente. A tal fine:
  - Il progetto dovrà curare l'integrazione tra il paesaggio e l'edificato attraverso la composizione accurata dei volumi, minimizzando l'alterazione della morfologia naturale e valorizzandola adattando il progetto alla topografia, sfruttando le caratteristiche climatiche e le geometrie solari del luogo;
  - Gli involucri edilizi dovranno utilizzare tecnologie avanzate di bioedilizia (uso di materiali ecocompatibili e di tecniche costruttive per il risparmio energetico), con materiali e colori coerenti al contesto;
  - Il progetto dovrà risolvere i possibili punti critici nel sistema di accessibilità all'area, in modo da separare i flussi con destinazione interna da quelli esterni;
  - Gli spazi aperti (strade, parcheggi, aree verdi e aree di pertinenza dei lotti) dovranno garantire un'elevata qualità in termini di assetto complessivo e scelte di realizzazione, favorendo l'accessibilità della zona con adeguate aree di sosta, piste ciclabili e pedonali, e garantendo altresì una progettazione



attenta al microclima locale per il comfort termoigrometrico degli spazi esterni (alberature, pavimentazioni, ecc.);

- Il progetto dovrà prevedere adeguate fasce di mitigazione paesaggistica dal punto di vista visivo/percettivo non inferiori a ml 5, utilizzando specie autoctone e sviluppandole sul piano sia arbustivo sia arboreo. Tali fasce dovranno essere previste anche negli spazi all'interno dei singoli lotti;
  - Il progetto dovrà prevedere aree dedicate per lo stoccaggio di merci/materiali e aree di manovra/sosta per i mezzi pesanti, mitigandole opportunamente nel paesaggio (ad es. attraverso l'impianto di siepi arboreo/arbustive di piante autoctone, la realizzazione di schermi verdi realizzati con piante rampicanti, ecc.) al fine di integrare il tutto in un disegno complessivo unitario;
  - Dovrà essere garantita un'ideale urbanizzazione dell'area (reti fognarie separate, allacciamento rete potabile e non potabile, reti telematiche, elettriche e gas/metano) prevedendo che tutte le reti seguano un unico tracciato, la cui larghezza e il cui manto di copertura consentano di eseguire opere e manutenzioni senza interventi distruttivi (es. corridoio in manto erboso o in terra battuta);
  - Dovrà essere prevista ed incentivata l'autoproduzione di energia attraverso un progetto unitario, integrato e sinergico dell'area (preferendo l'uso di recinzioni, pensiline e facciate per la produzione di energia, garantendo il più possibile coperture e tetti verdi e l'eventuale recupero dell'acqua meteorica);
  - Dovrà essere prevista una illuminazione e una segnaletica unica per l'intero ambito, che si integri con l'ambiente (colori, taglia, materiali naturali ed ecologici, possibilmente alimentati con energia rinnovabile qualora fosse necessaria l'illuminazione).
  - Dovrà essere uniformato il progetto delle recinzioni dei lotti (mantenendosi all'interno di un numero limitato e concordato di tipologie), integrandole/mascherandole con siepi arbustive, costituite da specie autoctone, ovvero attraverso l'uso di rampicanti, al fine di integrare il tutto in un disegno complessivo unitario.
3. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento all'ART.6 sono le seguenti:

<u>DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DT)</u>	<u>TUTTE</u>
<u>DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)</u>	<u>DC1, DC4, DC5, DC6, DC7, DC8</u>
<u>DESTINAZIONI PRODUTTIVE (DP)</u>	<u>TUTTE</u>
<u>SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)</u>	<u>TUTTE</u>

All'interno della ZTO tutte le attività devono risultare non inquinanti, e, comunque, non devono essere classificate insalubri ai sensi della normativa vigente in materia.

Nell'area di intervento è consentita la commistione di più destinazioni d'uso per come segue:

- DT associato con DC (nello specifico DC1, DC4, DC5, DC6, DC7.a, DC7.b, DC7.c, DC7.d) e SP (nello specifico SP1, SP2, SP3, SP4, SP5, SP6, SP7);
  - DC7.e e DC8 associato con DP e SP (nello specifico SP6, SP7, SP8).
4. Negli ATP il P.P. si attua mediante la predisposizione di un P.U.A. di iniziativa privata (esteso all'intero ambito) volto a disciplinare le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili delle unità edilizie e degli spazi scoperti.
- Il P.U.A. dovrà prevedere una superficie a standard da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non inferiore al 10% dell'intera superficie dell'ATP.
5. Ai fini dell'edificazione si applicano i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

<u>LM (mq)</u>	<u>RC (%)</u>	<u>IPT (%)</u>
<u>2.000</u>	<u>40%</u>	<u>60%</u>



<u>HE (ML)</u>	<u>DC (ML)</u>	<u>DF (ML)</u>
<u>10,50 con esclusione dei volumi tecnici</u>	<u>HE/2 (con minimo di ml 5,00)</u>	<u>HE/2 (con minimo di ml 10,00)</u>
<u>DS (ML)</u>		
<u>ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00</u>	<u>ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00</u>	<u>ml 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00</u>

All'interno dell'area inoltre:

- Dovranno essere previsti aree per parcheggi in misura non inferiore a quanto previsto dall'art. 5 del D.M. 1444/1968.
- È ammissibile la realizzazione di locali di guardiania muniti dei necessari comfort per lo stazionamento del personale con una SUL non superiore a mq 38.

Per il miglioramento ambientale e paesaggistico si intende incentivare la diffusione di coperture verdi con la dispersione delle acque di pioggia, le quali concorrono al raggiungimento dell'IPF.

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

#### **ART.52. AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI (F)**

1. Gli "Ambiti di Trasformazione per Servizi (ATS)" comprendono le parti del territorio destinate prioritariamente all'acquisizione pubblica dei suoli e alla realizzazione di attrezzature per il soddisfacimento del fabbisogno di standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968. Tali ambiti sono individuati sulla base delle vocazioni e le effettive necessità della struttura insediativa e delle sue diverse parti, e per la loro posizione strategica possono contribuire notevolmente al miglioramento della qualità urbana.
2. Gli ATS sono soggetti alla redazione di un Progetto di Opera Pubblica.
3. Le aree di cui al presente articolo, che non siano già acquisite al patrimonio pubblico comunale alla data di approvazione del presente P.P., possono essere acquisite, trasformate e gestite:
  - Come impianto pubblico realizzato e gestito dall'Ente istituzionalmente competente;
  - A cura dei privati, singoli o associati, come di seguito specificato;
  - In forma mista attraverso formule di coordinamento e/o partnership dell'azione e delle risorse pubbliche e private nel rispetto del perseguimento delle finalità di interesse pubblico degli interventi.

Nei casi in cui le aree di cui al presente articolo non vengano cedute al Comune e/o ad altro soggetto pubblico e/o con finalità pubbliche sulle stesse dovrà essere costituito un vincolo di destinazione d'uso pubblico.
4. Qualora enti e/o privati, singoli o associati, vogliano presentare un progetto per la realizzazione e la gestione di un servizio di uso pubblico questi dovranno predisporre idoneo P.U.A. che dovrà avere le caratteristiche di cui all'ART.16; in questo caso l'intervento dovrà essere compatibile con gli interessi generali ed i programmi dell'Amministrazione stessa e nella dovrà essere stipulata una convenzione tra le parti nella quale siano espressamente definiti:
  - a) Le modalità tecniche di utilizzo dell'area con particolare riferimento alle aggregazioni di attività, al fine di garantirne la specifica funzionalità;
  - b) Le modalità di esercizio degli impianti con il regolamento di fruizione da parte della cittadinanza.
5. Ai fini dell'edificazione si applicano i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:



<u>ATS</u>	<u>DESTINAZIONE</u>	<u>PARAMETRI URBANISTICI EDILIZI</u>		
		<u>RC</u>	<u>IPT</u>	<u>HE</u>
		<u>(%)</u>	<u>(%)</u>	<u>(ML)</u>
<u>1</u>	<u>Aree per l'istruzione</u>	<u>50</u>	<u>60</u>	<u>H del contesto di riferimento</u>
<u>2</u>	<u>Aree per l'istruzione</u>	<u>50</u>	<u>60</u>	
<u>3</u>	<u>Aree per parcheggi</u>	<u>50</u>	<u>60</u>	
<u>4</u>	<u>Aree per spazi pubblici attrezzati</u>	<u>50</u>	<u>60</u>	
<u>5</u>	<u>Aree per spazi pubblici attrezzati</u>	<u>50</u>	<u>60</u>	
<u>6</u>	<u>Aree per spazi pubblici attrezzati</u>	<u>50</u>	<u>60</u>	
<u>7</u>	<u>Aree per parcheggi</u>	<u>50</u>	<u>60</u>	
<u>8</u>	<u>Aree per spazi pubblici attrezzati</u>	<u>50</u>	<u>60</u>	
<u>9</u>	<u>Aree per parcheggi</u>	<u>50</u>	<u>60</u>	
<u>10</u>	<u>Aree per spazi pubblici attrezzati</u>	<u>50</u>	<u>60</u>	
<u>11</u>	<u>Attrezzature di interesse comune</u>	<u>50</u>	<u>60</u>	
<u>12</u>	<u>Aree per parcheggi</u>	<u>50</u>	<u>50</u>	



## CAPO V – IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ E INFRASTRUTTURE

### ART.53. SPAZI DESTINATI ALLA VIABILITÀ

1. Gli spazi destinati alla viabilità comprendono le aree (esistenti e di progetto) utilizzate per la circolazione e la sosta di veicoli, anche ciclabili, e pedoni.
2. Gli ambiti delle principali strutture ed infrastrutture destinate alla mobilità sono individuati nelle Tavole di piano e sono articolati in:
  - a) Viabilità esistente;
  - b) Viabilità da potenziare;
  - c) Viabilità di nuova realizzazione;
  - d) Sentieri da valorizzare.
3. Per gli interventi di potenziamento e di nuova realizzazione il P.P. non definisce in maniera definitiva il percorso degli assi viari di nuovo impianto, ma ne dà un'indicazione grafica che ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera, che può eventualmente proporre soluzioni parzialmente differenti, purché motivate da esigenze di migliore fruibilità degli spazi pubblici e di sicurezza e funzionalità della rete stradale.
4. Rispetto al P.P. i P.U.A. ed i progetti delle OOPP possono prevedere modifiche alla viabilità esistente, che non costituiscono variante al P.P., se rientranti nelle seguenti fattispecie:
  - Adeguamento della viabilità esistente;
  - Realizzazione di nuovi percorsi ciclopedonali e marciapiedi in affiancamento alla viabilità esistente;
  - Realizzazione di nuovi parcheggi e piazzole di sosta;
5. Il RUEC definisce le caratteristiche progettuali di strade, piste ciclabili, piazze, aree pedonalizzate, marciapiedi, sentieri.
6. Le dimensioni e le attrezzature delle strade dovranno rispettare le seguenti norme geometriche e funzionali di cui al D.Lgs. 285/1992:

TIPO DI STRADA	C Extraurbane secondarie	E Urbane di quartiere	F locali (Escluse vicinali)
<b>CARREGGIATA</b>	Unica in doppio senso		
<b>LARGHEZZA DELLE CORSIE (ML)</b>	3,50 ÷ 3,75	3,00	2,75
<b>LARGHEZZA DELLE BANCHINE (ML)</b>	1,25 ÷ 1,50 m	0,50	0,50
<b>LARGHEZZA MINIMA DEI MARCIAPIEDI (ML)</b>	--	1,50	1,50
<b>PENDENZA MASSIMA (%)</b>	7%	8%	10%
<b>REGOLAZIONE DELLA SOSTA</b>	Ammessa in piazzole di sosta	Parcheggi ammessi solo nelle strade locali di servizio	Parcheggi ammessi in fila parallela alla cordo- nata o inclinati a 30°/45°

7. Le strade di nuova realizzazione, anche in ambito di strumenti attuativi P.U.A., dovranno avere le seguenti caratteristiche:



<b>LARGHEZZA DELLE CORSIE (ML)</b>	3,50 m (se residenziali) 3,75 m (se produttivi)
<b>LARGHEZZA DELLE BANCHINE (ML)</b>	0,50 m (se residenziali) 1,25 m (se produttivi)
<b>LARGHEZZA MINIMA DEI MARCIAPIEDI (ML)</b>	1,50
<b>PENDENZA MASSIMA (%)</b>	10%
<b>REGOLAZIONE DELLA SOSTA</b>	Parcheggi in fila parallela alla cordonata (solo uso autovetture), in piazzole di sosta (veicoli commerciali, autocarri, autotreni, ecc.)

Le strade di nuova realizzazione dovranno inoltre essere di norma alberate almeno lungo il lato sud, utilizzando specie con chioma alta e folta, resistenti all'inquinamento, poco fruttifere e dotate di una certa rusticità; le alberature:

- Andranno previste nel numero di almeno una pianta ogni ml 10;
  - Dovranno avere diametro del fusto non inferiore a 12 cm con impalcato di altezza non inferiore a ml 2,50.
8. La sezione minima dei percorsi pedonali è pari a ml 1,50.
9. Al termine delle strade a fondo cieco dovrà essere prevista una piazzola per la manovra degli automezzi nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a ml 12,00.

#### ART.54. AMBITO FERROVIARIO

1. Le aree indicate come "Ambito Ferroviario" rappresentano il sedime occupato dall'infrastruttura ferroviaria, i relativi servizi ed impianti, la direzionalità connessa con il trasporto ferroviario, appartenenti alla linea ferroviaria "Valle Caudina".
2. Nell'Ambito Ferroviario sono consentiti gli interventi previsti dalle specifiche normative di settore.

#### ART.55. IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI

1. Le aree "Impianti di distribuzione carburanti" individuano le aree attualmente occupate da distributori di carburanti e stazioni di servizio esistenti.
2. Per i distributori carburanti esistenti sono consentiti, nel rispetto della L.R. 8/2013 e del R.R. 1/2012, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di Ristrutturazione edilizia. È inoltre consentita, sempre nel rispetto della L.R. 8/2013 e del R.R. 1/2012, la realizzazione di attrezzature di supporto ai distributori carburanti esistenti nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

<b>RC (%)</b>	<b>HE (ML)</b>
10	5,00

3. Per i distributori carburanti di nuova realizzazione è consentita nel rispetto della L.R. 8/2013 e del R.R. 1/2012, la realizzazione di attrezzature di supporto ai distributori carburanti nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

<b>IT (MC/MQ)</b>	<b>RC (%)</b>	<b>HE (ML)</b>
0,35	10	5,00

4. Ai fini delle distanze di sicurezza e della normativa di prevenzione degli incendi si applicano il D.P.R. 340/2003 e i DD.MM. del 28/06/2002 e del 03/4/2007.



5. È consentita la localizzazione degli impianti di distribuzione carburanti sull'intero territorio comunale ad esclusione delle zone A, B e C in conformità a quanto prescritto dalle leggi nazionali e regionali vigenti.

#### **ART.56. IMPIANTI TECNOLOGICI**

1. Sugli impianti tecnologici esistenti (serbatoi idrici, impianti di depurazione, ecc.) sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia secondo le specifiche normative di settore.
2. La capacità idraulica delle reti fognarie deve essere adeguata ai deflussi di acque nere e miste in essere e previsti. È obbligatorio l'allacciamento alla rete fognaria pubblica di tutti gli insediamenti edifici ed installazioni ubicati in aree servite da rete fognaria.
3. Nell'ambito della progettazione di nuove opere fognarie o del risanamento di opere esistenti, si deve prevedere la realizzazione di reti separate anche nel caso che la fognatura di recapito sia mista. Nel caso sia tecnicamente possibile l'allacciamento delle reti oggetto della progettazione sia a collettori misti sia a collettori separati, si deve prevedere il loro collegamento alle rispettive tubazioni delle reti separate esistenti.
4. Gli attuali collettori di rete fognaria, se privi di allacciamenti di reflui industriali e domestici e già definiti come "rete fognaria separata di acque bianche", devono essere prioritariamente destinati alla costituzione di una rete di acque meteoriche, qualora ne ricorrano le condizioni tecniche. A tal fine, deve essere di norma vietato l'allacciamento di acque reflue domestiche o industriali e deve essere consentito solo l'allacciamento di acque meteoriche di dilavamento pulite e/o di seconda pioggia. I sistemi di raccolta delle acque meteoriche non contaminate devono prevedere come recettore la rete fognaria bianca separata, e in subordine il suolo o strati superficiali del sottosuolo oppure un corpo idrico che ne favorisca il riuso, ossia:
  - Un canale di bonifica, previo accordo tra enti gestori, Comune e Consorzio di bonifica, al fine di un riutilizzo agricolo delle acque;
  - Una condotta di adduzione per usi industriali, usi civili non potabili o usi agricoli e irrigui in generale, previ accordi tra ente gestore e Comune;
  - Un corso d'acqua superficiale, anche al fine di conseguire il miglioramento dello stato ambientale del corso stesso.

Solo nel caso in cui sia impossibile adottare una delle suddette soluzioni si può prevedere il recapito delle acque meteoriche in fognatura di acque nere o miste. Sono comunque preferibili sistemi volti all'accumulo e al riutilizzo di acque meteoriche per usi irrigui o per usi diversi dall'utilizzo idropotabile.
5. La rete delle acque meteoriche deve essere dimensionata anche in funzione di futuri ampliamenti, per l'eventuale raccolta delle acque meteoriche provenienti da aree contermini. Tale soluzione deve essere praticata in particolare in adiacenza di aree agricole, a uso a verde, a uso produttivo, in adiacenze di altri interventi urbanistici di trasformazione ove è già stata realizzata una rete separata, in corrispondenza di assi infrastrutturali in cui è prevedibile - a medio/lungo termine - il rifacimento del sistema di smaltimento.
6. I fossi di scolo adiacenti agli assi stradali devono essere salvaguardati in quanto vettori di elevata capacità idraulica, agevole manutenzione ed efficace sistema di trattamento e smaltimento delle acque meteoriche. A tal fine è vietato il loro tombinamento. Deve inoltre essere garantita la regolare manutenzione e pulizia degli stessi.
7. La potenzialità degli impianti di depurazione deve essere adeguata ai carichi idraulici e inquinanti in essere e derivanti dalle previsioni urbanistiche approvate con adeguato margine di sicurezza. Gli impianti di depurazione di acque reflue a servizio di insediamenti isolati o presenti in zona non servita da rete



- fognaria pubblica dovranno essere realizzati nel rispetto delle vigenti normative regionali e nazionali in materia di prevenzione dal rischio di inquinamento. I sistemi di trattamento delle acque reflue dovranno essere oggetto di pulizia e manutenzione periodica con la cadenza minima indicata nei provvedimenti di autorizzazione allo scarico; dovranno comunque essere garantiti livelli di efficienza tali da non creare inconvenienti ambientali e consentire il rispetto dei valori limite di emissione prescritti e previsti dalla normativa vigente.
8. Le Norme Tecniche dei Piani Attuativi degli Ambiti di Trasformazione dovranno specificare la sostenibilità delle previsioni urbanistiche in ordine alla capacità idraulica delle reti fognarie e della potenzialità degli impianti di depurazione.
  9. Il gestore del Servizio idrico integrato, in seguito a valutazioni generali sullo stato delle reti fognarie, può richiedere interventi specifici a carico dei soggetti attuatori di interventi urbanistici, funzionali per il risanamento, adeguamento o potenziamento della rete fognaria e degli impianti esistenti all'interno o all'esterno dell'area afferente l'intervento urbanistico. In relazione a particolari condizioni tecniche o ambientali l'ente gestore del Servizio idrico potrà valutare l'emissione di prescrizioni particolari diverse da quelle contenute nel presente documento. Al fine di ridurre la captazione di acque nel sistema fognario andranno rispettate le prescrizioni circa gli indici di permeabilità fondiaria 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*.
  10. L'Amministrazione comunale promuove la implementazione di studi ed eventuali accordi con enti gestori e Consorzi di bonifica al fine di progettare e attuare interventi di riutilizzo agricolo delle acque meteoriche, per gli ambiti di nuovo insediamento e di riqualificazione, favorendo il più possibile interventi di depurazione naturale, se e quando necessari.
  11. L'Amministrazione comunale, in accordo con le società gestrici, a seguito dell'approvazione del PUC provvede ad effettuare la mappatura dei sottoservizi valutandone le parti maggiormente vulnerabili e redigendo il Progetto definitivo di adeguamento della Rete dei sottoservizi.



## TITOLO IV – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

---

**ART.57. MISURE DI SALVAGUARDIA**

1. Le misure di salvaguardia hanno lo scopo di impedire interventi edilizi ed urbanistici contrastanti con il Piano adottato e non ancora approvato.
2. Dalla data di Adozione del P.P., il Dirigente o il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune concede l'assenso alla realizzazione di interventi edilizi conformi allo strumento urbanistico vigente, tenendo conto dell'art. 5 della L.R. n. 35/87, e non in contrasto con il P.P. adottato indipendentemente dalla data di presentazione delle relative richieste.
3. Le misure di salvaguardia scattano dalla data di adozione del P.P., e durano fino all'approvazione dello stesso e comunque per un periodo conforme alla legge regionale

**ART.58. OPERE AUTORIZZATE PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NTA**

1. È sospesa ogni determinazione sui titoli abilitativi in itinere alla data di adozione del P.P. ove gli interventi in essi previsti contrastino in tutto o in parte con il P.P. adottato.
2. È altresì sospesa l'efficacia dei titoli abilitativi già rilasciati per i quali, alla data di adozione del P.P., non siano stati iniziati i relativi lavori, ove gli interventi in essi previsti contrastino in tutto o in parte con il P.P. adottato. La decadenza si verifica di diritto, senza necessità di espresso provvedimento o comunicazione da parte dell'Ente ed i lavori ed opere successivamente eseguiti saranno ritenuti abusivi e quindi soggetti a sanzioni.
3. Non si applicano misure di sospensione ai titoli abilitativi già rilasciati per i quali, alla data di adozione del P.P., siano stati iniziati i relativi lavori, e ultimati entro tre anni dalla data di inizio almeno la struttura dell'edificio. Trascorso tale termine si verifica la decadenza a norma delle presenti NTA.

**ART.59. COMPATIBILITÀ DEGLI INTERVENTI**

1. Le attività edilizie e di trasformazione territoriale previste dal P.P. dovranno essere attuate conformemente allo "Studio Geologico-Sismico" allegato al P.U.C., nonché nel rispetto di quanto previsto dal Titolo II dell'elaborato "Rel. F.6 – Normativa Tecnica Strutturale".

**ART.60. DISPOSIZIONI IN MATERIA DI APPARATO DISTRIBUTIVO COMMERCIALE**

1. Le attività edilizie e di trasformazione territoriale previste dal P.P. indicano i parametri edilizi ed urbanistici cogenti fondamentali, per le destinazioni d'uso commerciali.
2. È demandato però allo Strumento d'Intervento per l'Apparato Distributivo (SIAD) disciplinare l'insediamento nel territorio comunale di attività di commercio in sede fissa o itinerante, su aree sia private che pubbliche, secondo le finalità di modernizzare e razionalizzare il sistema commerciale, nel rispetto della programmazione urbanistica comunale, ed in attuazione della legislazione nazionale e regionale in materia.

**ART.61. CORREZIONE DEGLI ERRORI MATERIALI**

1. Non costituisce variante al P.P. la correzione di errori materiali eventualmente presenti nelle NTA, o nelle rappresentazioni grafiche degli elaborati di piano.
2. Gli atti di rettifica di cui al comma 1 sono approvati dal Comune e sono comunicati alla Provincia. Il Comune pubblica gli atti di rettifica nel Bollettino Ufficiale della Regione Campania.

**ART.62. DISPOSIZIONI IN MATERIA DI PROTEZIONE CIVILE**

1. Il P.U.C. persegue in maniera coordinata con il Piano di Emergenza Comunale (P.E.C.) in ambito di Protezione Civile la sicurezza del territorio comunale in termini di prevenzione dei rischi e di gestione delle calamità.
2. Il P.E.C. contiene una accurata analisi dei rischi sul territorio e degli scenari conseguenti.
3. Il coordinamento tra le previsioni del P.U.C. e le disposizioni del P.E.C. dovrà essere sempre assicurato, anche in fase di aggiornamento/varianti degli strumenti di pianificazione.
4. In riferimento all'individuazione delle Aree di Emergenza il P.U.C. recepisce le previsioni contenute del Piano di Protezione Civile per le seguenti attrezzature:

<u>AREA DI EMERGENZA</u>	<u>DENOMINAZIONE AREA P.E.C.</u>	<u>ZTO PUC</u>
<u>Aree di attesa</u>	<u>Scuola Elementare Pirozza</u>	<u>F3 – Aree per l'istruzione</u>
	<u>Scuola Elementare Ioffredo</u>	<u>Viabilità esistente</u> <u>F3 – Aree per l'istruzione</u>
	<u>Piazza Elena</u>	<u>F4 – Aree per spazi pubblici attrezzati</u> <u>Viabilità esistente</u>
	<u>Piazza Castello</u>	<u>A – Insedimenti Storici</u> <u>Viabilità esistente</u>
	<u>Via Pantanari (Piazzale ACI)</u>	<u>A – Insedimenti Storici</u> <u>F4 – Aree per spazi pubblici attrezzati</u> <u>Viabilità esistente</u>
	<u>Piazzale Parco degli Ulivi</u>	<u>B2 – Insedimenti urbani pianificati</u> <u>ATS n.5 – Ambito di Trasformazione per servizi</u>
	<u>Parcheeggio scuola media</u>	<u>F3 – Aree per l'istruzione</u>
<u>Aree di ricovero</u>	<u>Palazzetto dello Sport</u>	<u>F4 – Aree per spazi pubblici attrezzati</u>
	<u>Istituto Tecnico Commerciale</u>	<u>F1 – Aree per l'istruzione superiore all'obbligo</u>
<u>Aree di ammassamento soccorritori e risorse</u>	<u>Zona ASI</u>	<u>Viabilità esistente</u>
	<u>Campo sportivo</u>	<u>F4 – Aree per spazi pubblici attrezzati</u>

In particolare negli interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia di edifici e spazi pubblici esistenti prima richiamati dovranno essere garantite le precipue funzionalità relative alle funzioni di Protezione Civile secondo quanto disposto dalla legislazione vigente in materia