



## **COMUNE DI AMOROSI**

(Provincia di Benevento)

# **PUC**

## **Piano Urbanistico Comunale**

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Sindaco:  
prof. Giuseppe DI CERBO

Assessore:  
ing. Giampiero GAUDIO

Segretario generale:  
dott. Salvatore D'AGOSTINO

Dirigente servizio Urbanistica  
arch. Giovanni RAGONE

**TAV. 2**

Progettista:

arch. Costantino FURNO

Collaborazione:

arch. Nicola MUCCI

luglio 2016

# **PUC – Norme tecniche di attuazione**



## Sommario

TITOLO I.....	5
DISPOSIZIONI GENERALI.....	5
CAPO 1°.....	6
OGGETTO ED ELABORATI DEL PIANO.....	6
Art. 1 Oggetto del Piano.....	6
Art. 2 - Riferimenti legislativi.....	6
Art. 3 - Rapporti con il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale.....	6
Art. 4 - Elaborati del Piano.....	6
Art. 5 - Contenuto del Piano Urbanistico Comunale.....	7
CAPO 2°.....	9
PARAMETRI E CLASSIFICAZIONI.....	9
Art. 6 - Definizioni degli indici e dei parametri.....	9
Art. 7 - Classificazione delle destinazioni d'uso.....	19
Art.8 - Parcheggi pubblici e pertinenziali.....	22
Art. 9 - Opere di urbanizzazione e standard urbanistici.....	23
Art. 10 - Categorie di intervento urbanistico e edilizio.....	25
CAPO 3°.....	27
ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO.....	27
Art.11 - Attuazione del PUC.....	27
Art. 12 - Piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e privata.....	27
Art. 13 - Atti di programmazione degli interventi.....	28
Art.14 - Criteri di perequazione urbanistica.....	29
Art. 15 - Procedimento di formazione dei piani urbanistici attuativi (Pua).....	30
Art.16 - Oneri e costi nell'attuazione del Puc.....	31
Art. 17 - Strumenti urbanistici attuativi di iniziativa comunale.....	32
Art. 18 - Piano di zona.....	33
Art.19 - Piano degli insediamenti produttivi.....	33
Art. 20 - Programmi integrati d'intervento.....	34
Art. 21 - Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale.....	34
Art. 22 - Piani di Recupero.....	35
Art. 23 - Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata, Piano di lottizzazione convenzionato (Legge 17.08.1942, n.1150, art.28).....	36
Art. 24 - Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata, lottizzazione convenzionata: convenzione.....	39
TITOLO II.....	41
SISTEMI TERRITORIALI.....	41
Art. 25 - Sistemi territoriali.....	41
Capo 1°.....	42
I sistemi e le componenti.....	42
Art. 26 - Articolazione dei sistemi e delle componenti.....	42
Capo 2°.....	44
Articolazione delle Componenti del Sistema insediativo residenziale.....	44
ZONE OMOGENEE.....	44
Art. 27 – Componente della tutela. ZTO A1 - Città Storica-.....	44
Art. 28 - Componente della tutela - ZTO A2 - Territorio urbano destinato ad orti e giardini.....	46
Art. 29 – Componenti del Sistema del Consolidamento- ZTO B1 – Saturazione.....	46
Art. 30 – Componenti del Sistema del Consolidamento- ZTO B2– Completamento.....	48
Art. 31 – Componenti del Sistema del Consolidamento- ZTO B3 – Insediamenti diffusi in zona periurbana.....	49
Art. 32 – Componenti della trasformazione - ZTO C1- Ambito a basso indice di utilizzazione, prevalentemente residenziale soggetto a regime di perequazione.....	51

Art. 33 – Componenti della trasformazione - ZTO C2- Ambito a medio indice di utilizzazione, prevalentemente residenziale soggetto a regime di perequazione. ....	52
Capo 3° .....	54
Articolazione delle Componenti del Sistema insediativo produttivo .....	54
ZONE OMOGENEE .....	54
Art. 34 - Componenti della trasformazione - ZTO D1- Ambito di utilizzazione a prevalenza produttive riguardanti le attività industriali e terziarie nonché le altre attività indicate al comma 1bis dell'art 1 del DPR 440 del 07/12/2000. Area ASI.....	54
Art.35 - Componente della trasformazione - ZTO D2 -Ambito di utilizzazione a prevalenza commerciale artigianale e dei relativi servizi. Componente destinata a Piano insediamenti produttivi vigente. ....	54
Art.36 - Componente della trasformazione - ZTO D2.1 -Ambito di utilizzazione a prevalenza commerciale artigianale e dei relativi servizi. Componente destinata all'ampliamento del Piano insediamenti produttivi. ....	54
Art.37 - Componente della trasformazione - ZTO D3 - Componente destinata ad attività commerciale per la piccola, media e grande distribuzione. ....	55
Art.38 - Componente della trasformazione - ZTO D4 - Componente destinata ad usi produttivi compatibili con il territorio urbanizzato.....	56
Capo 4° .....	57
Articolazione delle Componenti del Sistema ambientale dei suoli ad uso non urbano .....	57
ZONE OMOGENEE.....	57
Art. 39 - Componenti della trasformazione - Fascia di rispetto dei corridoi ecologici-ZTO E1.1. 57	
Art. 40 – Area SIC – Parco agricolo-fluviale del Calore-Volturno- ZTO E1.2.....	59
Art. 41 - Fascia di rispetto delle aree di protezione dei corridoi ecologici regionali del Fiume Calore e del fiume Volturno (700 m).....	62
Art. 42 - Prescrizioni generali per il territorio rurale e aperto ZTO E2.1, E2.2. - Art 49 delle NTA del PTCP.....	63
Art. 43 - Componenti della trasformazione - ZTO E2.1 - Territorio rurale e aperto di pianura – Aree boscate.....	64
Art. 44 - Componenti della trasformazione - ZTO E2.2 - Territorio rurale e aperto di pianura – Aree seminate .....	66
Art. 45 - Aree destinate a verde privato urbano. Sottozona E1.7.....	67
Capo 5° .....	68
Articolazione delle Componenti del Sistema della Tutela .....	68
Art. 46 - Vincoli e Perimetrazioni.....	68
Art. 47 - Beni vincolati ai sensi dell'art.136 del DLGS 42/04 - Codice dei Beni culturali .....	68
Art.48 - Aree di rispetto ambientale ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. 42/04.....	69
Art. 49 - Fascia di inedificabilità di fiumi e torrenti legge regionale 14/82.....	69
Art. 50 - Vincolo cimiteriale.....	70
Art. 51 - Fascia di rispetto depuratore - Fascia di rispetto elettrodotta- Fascia di rispetto metanodotta 70	
Art. 52 - Aree di rispetto e di valorizzazione delle risorse idriche.....	70
Art. 53 - Prescrizioni per l'area di salvaguardia delle opere di captazione delle acque destinate al consumo umano. ....	72
Art. 54 - Aree a rischio idrogeologico molto elevato per l'incolumità delle persone e per la sicurezza delle infrastrutture e del patrimonio ambientale e culturale.....	75
TITOLO III .....	77
SISTEMA DEI SERVIZI, DELLE INFRASTRUTTURE E DEGLI IMPIANTI.....	77
Capo 1° .....	78
Componenti del sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti.....	78
Art.55 - Articolazione delle componenti.....	78

Capo 2° .....	79
Servizi pubblici e standard .....	79
Art.56 - Norme Generali .....	79
Art.57 - Servizi pubblici e standards di livello urbano .....	79
Capo 3° .....	81
Infrastrutture per la mobilità .....	81
Art.58 - Infrastrutture per la mobilità.....	81
Art.59 - Infrastrutture stradali .....	81
Art.60 - Classificazione delle infrastrutture stradali .....	82
Art.61 - Fasce di pertinenza delle infrastrutture stradali.....	83
Art.62 - Fasce di rispetto delle infrastrutture stradali .....	84
a) fuori del centro abitato: .....	84
c) nel centro urbano:.....	84
Art.63- Fasce di rispetto delle infrastrutture ferroviarie-Alta Capacità NA-BA.....	86
Art.64- Percorsi pedonali e ciclabili .....	86
Capo 4° .....	88
Reti tecnologiche.....	88
Art.63 - Reti energetiche.....	88
Art.64 - Reti e sistemi per la gestione del servizio idrico integrato.....	88
Art.65 - Reti e impianti radiotelevisivi e della telefonia mobile .....	89
TITOLO IV .....	90
NORME FINALI .....	90
Art.66 - Adeguamenti e deroghe al PUC.....	90
Art.67 - Difformità.....	90
Art. 68- Norma transitoria.....	90

**TITOLO I**  
**DISPOSIZIONI GENERALI**

**Capo 1°**    **Oggetto del Piano**

**Capo 2°**    **Parametri e classificazioni**

**Capo 3°**    **Attuazione e gestione del Piano**Sommario

## **CAPO 1°**

### **OGGETTO ED ELABORATI DEL PIANO**

#### **Art. 1 Oggetto del Piano**

1. Il Piano urbanistico del Comune di Amorosi disciplina la tutela ambientale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'intero territorio comunale, anche mediante disposizioni a contenuto conformativo del diritto di proprietà

2. Il Piano persegue gli obiettivi della riqualificazione e valorizzazione del territorio, secondo i principi della sostenibilità ambientale e della perequazione urbanistica e nel rispetto dei criteri di economicità, efficacia, pubblicità e semplificazione dell'azione amministrativa, nel quadro della legislazione vigente.

#### **Art. 2 - Riferimenti legislativi**

1. Il presente Puc è redatto ai sensi della Legge della Regione Campania n°16 del 22 dicembre 2004 come integrata e modificata dalle successive disposizioni legislative regionali, della Legge Regionale n°14 del 20 Marzo 1982; nonché della Legge 17 Agosto 1942, n°1150 (Legge Urbanistica), come integrata e modificata dalle successive disposizioni legislative nazionali.

2. Il Puc si conforma alle disposizioni della legislazione, di cui ai testi unici di recente emanazione, ovvero:

- D.lgs. 22 gennaio 2004, n°42, “Codice dei beni culturali e del paesaggio” come integrato e modificato dalle successive disposizioni legislative nazionali.
- D.P.R. 6 Giugno 2001, n°380, “Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia Edilizia”.
- Legge regionale n.1 del 05 gennaio 2011.
- Legge regionale n. 16 del 22 dicembre 2004 e successive integrazioni.
- Regolamento Regione Campania n. 5 del 4 agosto 2011.

Ha recepito, infine, le disposizioni di cui alla Legge Regionale 28 novembre 2001, n°19 “Procedure per il rilascio delle concessioni edilizie”.

#### **Art. 3 - Rapporti con il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale**

1. Le definizioni e le prescrizioni contenute nelle presenti norme sono coerenti con le prescrizioni contenute nel Regolamento Urbanistico ed Edilizio Comunale di cui all'art. 28 delle Legge Regionale 16/2004 e si riferiscono a tutte le norme, le definizioni ed i criteri di natura generale e prestazionale riguardanti l'attività edilizia nell'intero Comune.

2. Le definizioni di indici e parametri urbanistici, nonché le definizioni dei tipi di intervento riportate nel Capitolo Secondo e Terzo delle presenti Norme Tecniche, sono altresì riportate nel Regolamento Urbanistico ed Edilizio Comunale.

#### **Art. 4 - Elaborati del Piano**

1. Gli elaborati che compongono il PUC sono di natura strutturale e programmatica I contenuti strutturali del PUC comprendono, da un lato, la descrizione del territorio e la sua classificazione ai fini perequativi, dall'altro, tutti i vincoli imposti sia da piani e leggi sovraordinate sia da iniziative comunali. Sono contenuti vincolanti dal momento che sono resi pubblici, non decadono e possono essere modificati con varianti al PUC quando lo stato di fatto e di diritto sia sensibilmente mutato.

I contenuti programmatici disciplinano le modalità e i tempi di attuazione delle previsioni strutturali, con la definizione degli interventi da realizzare in via prioritaria e le stime di massima delle risorse economiche da impiegare per la loro realizzazione.

Gli atti di programmazione non possono modificare i diritti edificatori, in quanto il modello perequativo implica che le quantità convenzionali di edificazione spettanti ai privati – contenuto strutturale del PUC – siano assolute e immodificabili come le previsioni di aree compensative da cedere al pubblico.

2. La disciplina di PUC è definita dall'insieme delle prescrizioni di testo e grafiche contenute negli elaborati e nelle presenti norme. Nell'eventuale contrasto tra prescrizioni di testo e grafiche, prevalgono le prescrizioni di testo; se il contrasto è tra prescrizioni grafiche a scala diversa, prevale la scala più dettagliata.

3. Gli elaborati grafici del PUC comprendono le Schede Progetto dei comparti edificatori con proposte di soluzioni funzionali e modi d'uso concernenti zone omogenee.

### **Art. 5 - Contenuto del Piano Urbanistico Comunale**

1. Il Puc, in coerenza con le disposizioni del Ptr e del Ptcp:

- a) individua gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale e gli indirizzi per l'attuazione degli stessi;
- b) definisce gli elementi del territorio urbano ed extraurbano raccordando la previsione di interventi di trasformazione con le esigenze di salvaguardia delle risorse naturali, paesaggistico-ambientali, agro-silvo-pastorali e storico-culturali disponibili, nonché i criteri per la valutazione degli effetti ambientali degli interventi stessi;
- c) determina i fabbisogni insediativi e le priorità relative alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie;
- d) stabilisce la suddivisione del territorio comunale in zone omogenee, individuando le aree non suscettibili di trasformazione;
- e) indica le trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili nelle singole zone, garantendo la tutela e la valorizzazione del centro storico nonché lo sviluppo sostenibile del territorio comunale;
- f) promuove l'architettura contemporanea e la qualità dell'edilizia pubblica e privata, prevalentemente attraverso il ricorso a concorsi di progettazione;
- g) disciplina i sistemi di mobilità di beni e persone;
- h) tutela e valorizza il paesaggio agrario attraverso la classificazione dei terreni agricoli, anche vietando l'utilizzazione ai fini edilizi delle aree agricole particolarmente produttive fatti salvi gli interventi realizzati dai coltivatori diretti o dagli imprenditori agricoli;
- i) assicura la piena compatibilità delle previsioni in esso contenute rispetto all'assetto geologico e geomorfologico del territorio comunale, così come risultante da apposite indagini di settore preliminari alla redazione del piano.

2. Al Puc sono allegati le norme tecniche di attuazione, Nta, riguardanti la manutenzione del territorio e la manutenzione urbana, il recupero, la trasformazione e la sostituzione

edilizia, il supporto delle attività produttive, il mantenimento e lo sviluppo dell'attività agricola e la regolamentazione dell'attività edilizia.

3. Fanno parte integrante del Puc i piani di settore riguardanti il territorio comunale, ivi inclusi i piani riguardanti le aree naturali protette e i piani relativi alla prevenzione dei rischi derivanti da calamità naturali ed al contenimento dei consumi energetici.

4. Il Puc fonda la disciplina d'uso e tutela su previsioni di sviluppo relative a dieci anni, suffragate da ipotesi attendibili e realistiche ed attuabili nel periodo temporale di previsione, in conformità alle disposizioni di cui alla Legge Regionale 20 marzo 1982, n°14, Titolo II, par. 1.3 e in conformità a quanto stabilito dal PTCP, Parte III- TitoloXVI -Indirizzi e prescrizioni per il dimensionamento dei PUC e per le politiche abitative, art. 145.

5. Il Puc definisce altresì:

- a) le disposizioni **strutturali**, con validità a tempo indeterminato, tese a individuare le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità;
- b) le disposizioni **programmatiche**, tese a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali dell'amministrazioni comunale.



## **CAPO 2° PARAMETRI E CLASSIFICAZIONI**

### **Art. 6 - Definizioni degli indici e dei parametri**

**1.** Il Progetto di Puc esprime le densità territoriali e fondiari relative alle singole zone ed alle aree di intervento.

**2.** Il D.M. n. 1444 del 02.04.68, all'art. 7, stabilisce densità fondiari massime nei diversi casi, ed analogamente la Legge Regionale n°14/1982. Gli indicatori sono espressi in detti atti legislativi in termini di metri cubi edificabili in rapporto ai metri quadrati di riferimento. Si riportano le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi assunte nel Puc:

#### **2.1. GRANDEZZE URBANISTICHE**

**SUPERFICIE TERRITORIALE (St)** – E' la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi pubblici o privati di attuazione del PUC, ed è, pertanto, la somma di tutte le aree fondiari destinate da edificazione vera e propria e dalle rimanenti, comprese quelle destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie definite come superfici integrate e quelle definite come superfici compensative. Sono da escludere ai fini del suo computo: le aree e gli spazi pubblici che siano già di proprietà e di uso pubblico.

**SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)** – E' la superficie di necessaria pertinenza degli edifici, essa è misurata detraendo dalla superficie integrata, le aree per le urbanizzazioni primaria e secondaria, le aree destinate alla viabilità, al parcheggio e alla superficie permeabile e le aree già asservite ad una cubatura preesistente.

**SUPERFICIE INTEGRATA:** somma della superficie fondiaria ad uso della specifica funzione e della superficie dell'area per attività collettive, verde pubblico, viabilità o parcheggi, connessa all'uso funzionale, con le modalità metriche sancite nella legislazione regionale.

**SUPERFICIE COMPENSATIVA:** la quota residua della superficie territoriale, detratta la superficie integrata, pubblica in quanto da acquisire al demanio comunale, e compensativa in quanto determina la convenienza pubblica nel procedimento perequativo.

**SUPERFICIE FONDIARIA NEGLI INTERVENTI AD ATTUAZIONE DIRETTA:** In caso di intervento edilizio diretto, la superficie fondiaria si identifica con l'area edificabile, al netto delle strade pubbliche esistenti e previste nello strumento urbanistico generale, ed al netto delle aree per l'urbanizzazione secondaria e primaria.

**SUPERFICIE PERMEABILE:** quella non trattata da opere ed artifici, ostacolanti la permeabilità dell'acqua nel sottosuolo;

**DENSITA' DI POPOLAZIONE TERRITORIALE (Dt)** – E' il rapporto in ab/ha fra il numero degli abitanti e l'area della zona di insediamento definita come superficie integrata.

**DENSITA' DI POPOLAZIONE FONDIARIA (Df)** - E' il rapporto in ab/ha fra il numero di abitanti e l'area pertinente alle abitazioni, comprendente i soli lotti residenziali.

**DESTINAZIONE D'USO** - Per ogni zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.



**INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO (If)** – E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area edificabile del lotto residenziale da edificare, escluse le sedi viarie, anche se private o da cedere al Comune e le aree per gli eventuali parcheggi pubblici.

**LOTTO MINIMO (L.min)** - Definisce, per ciascuna zona omogenea, l'area minima richiesta per un intervento urbanistico diretto. In alcuni casi comprende anche le fasce di rispetto stradale.

**INDICE DI COPERTURA (Ic)** – E' il rapporto tra la superficie coperta o area coperta e la superficie edificabile.

**SUPERFICIE COPERTA (Sc)** – E' la proiezione orizzontale sul lotto di tutti gli edifici principali ed accessori, compresi i corpi a sbalzo (bow-window), i porticati e le tettoie. Sono esclusi i balconi, i cornicioni se hanno sporgenze inferiori a m 1,20, le pensiline di ingresso se non superano 4-6 mq di superficie, le parti di edificio completamente interrato, le autorimesse interrate per almeno 3/4 della loro altezza lorda purché la copertura sia praticabile ed inserita nelle sistemazioni delle aree esterne, i porticati la cui superficie non supera il 30% della superficie coperta totale, piscine all'aperto, aie, concimaie e serre di coltura in zona rurale.

**AREA EDIFICABILE** – E' la porzione del lotto che è suscettibile di utilizzazione edilizia privata. Essa si ottiene deducendo dall'area totale del lotto:

- le aree pertinenti ad altri edifici esistenti sul lotto;
- le aree che, per vincolo di legge o del Puc, sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate ad uso o funzioni di pubblico interesse (strade e relativi vincoli di rispetto, attrezzature e servizi, verde pubblico, etc...);
- le aree la cui edificabilità è stata trasferita ad altro lotto vicino dello stesso proprietario o ceduto per convenzione (anche se non trascritta con atto pubblico) ad un lotto confinante di altro proprietario.

**INDICE VOLUMETRICO CAPITARIO (Ivc)** – E' il volume edilizio medio per abitante.

**SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL):** misura in mq la somma delle superfici lorde, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso. E' esclusa la superficie di:

- a) vani corsa degli ascensori, vani scala, androni: la superficie a piano-terra di tali spazi è esclusa dal computo della SUL in misura non eccedente l'estensione della proiezione orizzontale del massimo ingombro dei piani sovrastanti;
- b) locali o volumi tecnici, per le sole parti emergenti dall'estradosso del solaio di copertura;
- c) spazi non interamente chiusi anche se coperti, quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati al piano-terra;
- d) locali completamente interrati o emergenti non oltre m. 0,80 fuori terra, misurati fino all'intradosso del solaio, qualora destinati a funzioni accessorie (quali locali tecnici, cantine, autorimesse, parcheggi) asservite alle unità edilizie o immobiliari;
- e) parcheggi pertinenziali coperti, anche localizzati fuori terra, in misura non eccedente lo standard minimo stabilito ai sensi dell'art. 7, comma 1;

- f) locali ricavati tra intradosso del solaio di copertura ed estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, per le parti di altezza utile inferiore a m. 1,80;
- g) ingombri dei muri e delle tamponature perimetrali per le parti eccedenti i 30 cm di spessore.

### **COMPARTO EDIFICATORIO**

Il comparto è costituito da uno o più ambiti territoriali, edificati o non, che indicano le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, i tipi di intervento, le funzioni urbane ammissibili, la volumetria complessiva realizzabile e le quote edificatorie attribuite ai proprietari degli immobili inclusi nel comparto, la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e aree verdi.

Le quote edificatorie sono espresse in metri quadrati o in metri cubi e sono ripartite tra i proprietari in proporzione alla frazione percentuale da ciascuno di loro detenuta del complessivo valore imponibile, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili per l'insieme di tutti gli immobili ricadenti nel comparto. La superficie necessaria per la realizzazione di attrezzature pubbliche non è computata ai fini della determinazione delle quote edificatorie.

Ferme restando le quote edificatorie attribuite ai proprietari di immobili, il Puc, i Pua e gli atti di programmazione degli interventi definiscono le caratteristiche e il dimensionamento degli interventi edilizi funzionali alla realizzazione, nei comparti edificatori, di attrezzature e di altre opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il comparto edificatorio può essere attuato dai proprietari degli immobili inclusi nel comparto stesso, anche riuniti in consorzio, dal comune, o da società miste, anche di trasformazione urbana.

Nel caso di attuazione di un comparto da parte di soggetti privati devono essere preventivamente ceduti a titolo gratuito al comune, o ad altri soggetti pubblici, gli immobili necessari per la realizzazione nel comparto di infrastrutture, attrezzature, aree verdi, edilizia residenziale pubblica e altre opere pubbliche o di interesse pubblico così come localizzate dal comune attraverso il Puc, i Pua e gli atti di programmazione degli interventi.

I detentori di una quantità corrispondente al cinquantuno per cento delle quote edificatorie complessive attribuite ad un comparto edificatorio possono procedere all'attuazione del comparto nel caso di rifiuto o inerzia dei rimanenti proprietari. Accertato il rifiuto, previa notifica di atto di costituzione in mora, con assegnazione di un termine non superiore a trenta giorni, gli stessi soggetti procedono all'attuazione del comparto, acquisite le quote edificatorie, attribuite ai proprietari che hanno deciso di non partecipare all'iniziativa, e i relativi immobili, mediante corresponsione del controvalore determinato dall'ufficio tecnico comunale, o nel caso di rifiuto di tale somma, mediante deposito della stessa presso la tesoreria comunale.

Nel caso di inerzia o di rifiuto all'attuazione di un comparto edificatorio da parte di proprietari di immobili detentori nel loro insieme di una quantità superiore al quarantanove per cento delle quote edificatorie complessive, il Comune fissa un termine per l'attuazione del comparto stesso, trascorso il quale il può attuare direttamente, o per mezzo di una società mista, il comparto edificatorio, acquisendone le quote edificatorie e i relativi immobili.

Le acquisizioni delle quote edificatorie e dei relativi immobili avvengono mediante procedure di esproprio.

L'approvazione degli interventi disciplinati dal comma precedente equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza previste.

Il comparto va assunto quale base per l'attuazione delle scelte urbanistiche, e quindi per la formazione dei piani esecutivi per l'attuazione indiretta del Puc.

**PEREQUAZIONE URBANISTICA:** modalità attuativa del Puc, avente ad oggetto il regime immobiliare dei suoli, alternativa all'espropriazione, fondata su bilanciamento di interessi pubblici ed interessi privati, perseguita attraverso cessione compensativa consensuale e gratuita di aree dal privato al demanio comunale, conforme a regole preventive definite nel Piano Urbanistico Comunale;

**ZONE DI RECUPERO:** zone (individuate in base all'art. 27 legge 457/78) ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Dette zone possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature;

**ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (Z.T.O.):** zone in cui suddividere il territorio comunale ai fini dell'applicazione dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e del calcolo degli standard urbanistici minimi, a norma del D.I. n° 1444 del 02.04.1968:

**Z.t.o. A:** parti del territorio interessate da agglomerati urbani d'interesse storico, artistico e di particolare pregio ambientale, nonché dalle aree circostanti che, per tali caratteristiche, ne sono parte integrante;

**Z.t.o. B:** parti del territorio, totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A; si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti supera il 12,5% della superficie fondiaria e la densità edilizia supera 1,5 mc/mq;

**Z.t.o. C:** parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultano ineditati o nelle quali l'edificazione esistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente zona B;

**Z.t.o. D:** parti del territorio destinate a nuovi insediamenti produttivi, industriali o ad essi assimilati: commerciali, terziari, turistici;

**Z.t.o. E:** parti del territorio extraurbano destinate ad usi agricoli escluse quelle in cui, fermo restando il carattere agricolo delle stesse, il frazionamento di proprietà richiede insediamenti da considerare come zone C; nonché parti del territorio destinate a promuovere la tutela mirata di specifiche qualità naturali.

**Z.t.o. F:** parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti d'interesse generale;

## 2.2 GRANDEZZE EDILIZIE

**ALTEZZA (H)** – L'altezza delle pareti di un edificio non può superare gli eventuali limiti fissati per le singole zone dello strumento urbanistico o da particolari norme vigenti in materia sismica, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscono una soluzione architettonicamente compiuta. Si intende per parete esterna una parete con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dall'edificio) alla linea di copertura (definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura, o in mancanza, dal piano di gronda del tetto, o, se questo ha pendenza superiore al 30%, dai 2/3 della proiezione verticale del tetto).

Quando le linee suddette non sono orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari, o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle

altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà superare del 20%, né di 2 metri, l'altezza massima consentita.

L'altezza di una parete in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna o, in mancanza, il piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne più vicine.

**VOLUME (V)** - Il volume va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, salvo che il volume seminterrato od interrato è destinato a residenza, uffici o attività produttive. Sono altresì esclusi dal calcolo del volume i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili le cui falde hanno pendenza inferiore al 30%, i porticati se non eccedono il 30% della superficie coperta totale o se pubblici o d'uso pubblico ( nel qual caso prima del rilascio del permesso di costruire, deve essere trascritto il vincolo che impedisce qualsiasi genere di chiusura o differente uso degli stessi), i balconi, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda quali extracorsa degli ascensori, del vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione. Nelle coperture a tetto i volumi tecnici devono rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di copertura a terrazzo deve essere prevista una soluzione architettonica unitaria.

Al fine di attenuare, la rigidità che consegue dalla riportata definizione nella configurazione formale e funzionale delle articolazioni tipologiche, la disciplina di Puc sancisce che:

- non vanno computati come volume i manufatti necessari ad assicurare impiantistica tecnologica
- negli usi terziari, commerciali e per le attrezzature private di interesse collettivo non si considerano partecipi del volume edilizio le consistenze volumetriche costituite dalle strutture orizzontali, per questo le altezze che determinano la volumetria sono da considerare al netto degli spessori delle strutture orizzontali.

**DISTACCO FRA GLI EDIFICI** – E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza dei volumi, è stabilito in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato altresì un minimo assoluto. Le norme relative ai distacchi fra edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti a spazi interni, sempre che balconi, cornicioni, etc. non siano di larghezza superiore a m 1,20; nel caso di larghezze maggiori, la distanza minima va misurata dai punti di massima sporgenza. E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato altresì un minimo assoluto. I piani interrati destinati a parcheggi pertinenziali non costituiscono limite di distanza dai confini o dai fabbricati se non eccedono di 1 m la porzione di edificato fuori terra.

**DISTACCO DAI CONFINI** – E' la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza del volume e la linea di confine, è stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto, sempre che balconi,

cornicioni, etc. non siano di larghezza superiore a m 1,20; nel caso di larghezze maggiori, la distanza minima va misurata dai punti di massima sporgenza.

**CONTORNO DELL'EDIFICIO** - E' la proiezione in pianta del fronte dell'edificio stesso, escluse le sporgenze di cornicioni e balconi aperti

**STRADA** - È l'area di uso pubblico aperta alla circolazione dei pedoni e dei veicoli, nonché lo spazio in edificabile non cintato aperto alla circolazione pedonale.

**CIGLIO** - È la linea di limite della sede stradale o dello spazio di cui al punto precedente.

**SEDE STRADALE** - È la superficie formata dalla carreggiata, dalle banchine e dai marciapiedi.

**ALLINEAMENTO**: linea su cui deve obbligatoriamente sorgere l'edificio;

**ARRETRAMENTO**: minima distanza che l'edificio deve osservare da un'infrastruttura viaria o da attrezzatura pubblica. L'arretramento vincola la posizione dell'edificio, ma non riduce lo sfruttamento edilizio del lotto, sicché la densità edilizia o l'indice di fabbricabilità si applicano all'intero lotto;

**MISURA DELLA DISTANZA**: si effettua sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra gli edifici o gli elementi che si considerano, compresi balconi aperti e chiusi ma esclusi i cornicioni e le gronde. La distanza dalle strade si misura dal punto dell'edificio più vicino al confine della proprietà stradale, esclusi balconi aperti e gronde, salvo che questi possano ostacolare la circolazione veicolare e pedonale;

**NUOVA COSTRUZIONE**: realizzazione di un immobile prima non esistente e/o sostanzialmente o totalmente diverso dal precedente;

**PIANI FUORI TERRA**: numero totale dei piani abitabili interamente fuori terra. Si misurano sul prospetto più alto dell'edificio; se il terreno è in pendio, non si computa il seminterrato abitabile verso valle, purché sotto di esso non si ricavino altri locali abitabili. Negli edifici su pilotis, in quelli con uno o due piani fuori terra e negli edifici su terreni in pendio non si computa l'eventuale piano dei pilotis, oppure il piano di servizio a livello di terra o verso valle, purché la quota del primo piano abitabile non superi i m 2,60 nel punto più alto della linea di spiccato e l'altezza interna del piano di servizio non superi i m 2,40;

**PIANO INTERRATO**: piano al di sotto del livello del suolo per almeno il 50% del suo perimetro e della sua altezza;

**QUOTA DI SPICCATO**: quota più alta del marciapiede pubblico fronteggiante lo spazio privato di pertinenza della costruzione. Qualora manchi il marciapiede pubblico, o la costruzione riguardi uno spazio privato avente in tutto od in parte quota diversa da quella del marciapiede pubblico, la quota di spiccato è rappresentata nel progetto riferimento dell'atto autorizzativo e concordata con l'Ufficio Tecnico del Comune.

**ACCESSO CARRABILE**: entrata carrabile da un lotto a una strada pubblica o privata aperta al pubblico transito.



**AMPLIAMENTO:** complesso di lavori che hanno l'effetto di ingrandire il fabbricato, creando spazi supplementari.

**ALLOGGIO:** unità immobiliare destinata alla residenza composta di un insieme di vani ed accessori, situata in una costruzione e dotata di ingresso sulla strada, direttamente o attraverso giardino, cortile, ecc., o su spazio comune interno alla costruzione stessa.

**ATTREZZATURE PUBBLICHE:** previste dal D.M. 02.04.68 n. 1444, si dividono in attrezzature per l'istruzione; attrezzature d'interesse comune; verde attrezzato, parco, gioco e sport, parcheggi pubblici.

**DESTINAZIONE D'USO:** complesso di usi o di funzioni consentiti dallo strumento urbanistico per un'area o un edificio. Destinazione principale è quella d'uso qualificante; complementare o secondaria è quella o quelle destinazioni che integrano o rendono possibile la principale;

**DISTANZA DI PROTEZIONE DELLE STRADE:** minima distanza che deve osservare l'edificazione dal ciglio della strada a norma del D.M. 01.04.68 n. 1404 e della Legge Regionale n. 14/82 paragrafo 1.7, fuori del perimetro di centro edificato, salvo distanze maggiori fissate dal Puc;

*LIMITI DI DISTANZA DAI CONFINI E DALLE STRADE E DISTACCHI TRA FABBRICATI*

1. I limiti minimi di distanza tra i fabbricati ed i confini di proprietà, sono stabiliti dagli articoli relativi alle varie zone omogenee.

2. Valgono comunque in tutti i casi i seguenti criteri generali, con le eventuali eccezioni di quanto più specificatamente prescritto per le varie sottozone.

- a) E' prescritta in tutti i casi una distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari all'altezza dell'edificio più alto e in ogni caso non inferiore a m 10. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m 12,00.
- b) Nel caso di pareti di edifici fronteggianti, delle quali una sola finestrata, è ammessa invece la riduzione del limite di distanze fino ai 2/3 dell'altezza dell'edificio più alto, sempre con un minimo assoluto di m 10,00, qualora le pareti degli edifici che si fronteggino si sovrappongono per uno sviluppo non superiore a m 12,00.
- c) Nel caso di pareti di edifici fronteggianti, ambedue non finestrate, è ammessa la riduzione del limite di distanza fino ad un minimo di m 3,00 qualora le pareti degli edifici che fronteggiano si sovrappongano per uno sviluppo non superiore a m 6,00.
- d) Nel caso che un fabbricato venga ad essere edificato su un lotto confinante con altri lotti non ancora edificati, la relativa distanza dai confini dovrà essere pari ad almeno la metà della distanza minima tra fabbricati consentita dalle presenti norme per le varie zone omogenee in relazione all'altezza dell'edificio più alto.
- e) Ciò a meno che il proprietario non presenti, assieme alla domanda per la concessione edilizia, un atto d'obbligo regolarmente trascritto, con il quale il proprietario del lotto confinante si impegni a disporre il suo edificio in modo da assicurare il rispetto della distanza minima consentita dalle presenti norme.
- f) I distacchi dovranno essere piantati a verde e sistemati a giardino e non potranno essere adibiti a costruzioni accessorie, anche se interrate) a meno

che esse non risultino completamente sotterranee e sopra di esse sia ricostituito l'andamento naturale del terreno e sia realizzata una sistemazione a giardino.

- g) Per tutte le aree ricadenti nel territorio comunale, esterne al centro abitato definito dal Nuovo Codice della Strada, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle costruzioni conseguenti a demolizioni integrali o degli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a quelle riportate all'art. 1 del D.P.R. 26/4/93 n. ° 147 e art. 27 del D.P.R. 16/12/92 n. ° 495.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi a, b, c, d, e, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani urbanistici attuativi o lottizzazioni convenzionate, con previsioni plano-volumetriche.

**EDIFICAZIONE:** manufatto avente forma e funzione di edificio, qualunque sia la sua dimensione, i materiali adottati e la tecnica costruttiva eseguita. Sono pertanto assimilati ad edifici i prefabbricati smontabili privi di fondazioni;

**EDIFICIO O FABBRICATO:** qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e, se a più piani, abbia almeno una scala autonoma;

**EDIFICIO O FABBRICATO RESIDENZIALE:** fabbricato urbano o rurale, destinato per la maggior parte (più della metà delle sue superfici utili) ad uso di abitazione;

**FABBRICATO ACCESSORIO:** fabbricati non abitabili destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo, commerciale, ecc. Non possono essere, di norma, autorizzati se non contestualmente al fabbricato principale od a servizio di un fabbricato principale esistente;

**FRONTE DELLA COSTRUZIONE:** figura rappresentata da una faccia del volume di costruzione (vuoto per pieno) e delimitata alle estremità inferiore e superiore rispettivamente dal piano di spiccato e dal piano o dai piani di intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile;

**IMPIANTI TECNOLOGICI:**

- nelle costruzioni a destinazione d'uso residenziale, gli impianti elettrici, idraulici, di riscaldamento, di condizionamento, di sollevamento, al servizio dei residenti;
- nelle costruzioni a destinazione d'uso produttivo o commerciale, gli impianti, come sopra, al servizio degli addetti;

**NUOVA COSTRUZIONE:** realizzazione di un immobile prima non esistente e/o sostanzialmente o totalmente diverso dal precedente;

**PARCHEGGIO:** luogo appositamente attrezzato, destinato alla sosta di veicoli. Nelle nuove costruzioni ad uso abitativo e nelle nuove zone residenziali, oltre ai parcheggi di cui all'art. 41 sexies legge 1150/42 modificata ed integrata dalla legge 765/67 e 122/89, devono essere previsti nell'ambito del lotto parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione fuori terra;

**PERMEABILITÀ:** capacità del terreno di assorbimento delle acque meteoriche in rapporto alla sua qualità ed alla percentuale e/o tipo di pavimentazione;

**PLANOVOLUMETRICO:** la disposizione planovolumetrica degli edifici, che rappresenta di norma elemento costitutivo degli strumenti urbanistici esecutivi, non va intesa come rigida prefigurazione spaziale delle costruzioni: soprattutto nel caso di strumenti estesi a vaste porzioni di territorio da realizzare in archi temporali di una certa entità, occorre sia formulata in maniera flessibile, senza precise forme edilizie. Negli elaborati degli strumenti urbanistici attuativi, per consentire un grado di libertà tipologica ed espressiva alla successiva fase di progettazione, risulta sufficiente definire l'impostazione planovolumetrica di base che, nell'ambito delle quantità consentite, fissi l'involucro massimo entro il quale dovranno risultare contenuti i volumi edilizi da definire in sede di richiesta di permesso di costruire;

**PROFILO:** si intende per profilo la sagoma altimetrica, vale a dire l'involucro massimo della costruzione come definita dalle quote limite di altezza all'interno delle quali devono includersi tutti gli elementi costitutivi della costruzione con sola possibilità di eccezione per antenne e camini. La sagoma del singolo edificio non include gli spazi interrati di servizio se destinati a parcheggi, depositi, centrali tecnologiche, per i quali indipendentemente dalle indicazioni dello strumento urbanistico è sempre consentita la realizzazione;

**PRESCRIZIONE URBANISTICO-EDILIZIA:** limitazione alla libera utilizzazione di un bene immobile (area o fabbricato) disposta da uno strumento urbanistico-edilizio;

**RICOSTRUZIONE:** intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa, demolita;

**SOPRELEVAZIONE:** ampliamento della costruzione in senso verticale;

**SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI:** aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro, classificati nei seguenti tipi:

- a. **Ampio cortile:** spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m 20;
- b. **Cortile:** spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m 8 e la superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano;
- c. **Patio:** spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 6, e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4;
- d. **Chiostrina:** spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, di altezza inferiore a m 20 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3.

**SUPERFICIE DESTINATA AD OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:** comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto stabilito, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale;

**SUPERFICIE DESTINATA AD OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA:** comprende tutte le aree da riservare alle opere di urbanizzazione secondaria secondo le quantità minime stabilite alle leggi vigenti o quanto previsto, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale;

**TIPOLOGIA EDILIZIA:** insieme di elementi, figurativi e funzionali, attraverso i quali emergono i caratteri della costruzione.



**UNITÀ EDILIZIA:** rappresenta l'entità costruita, composta di una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio e configurantesi - dal punto di vista spaziale, statica e funzionale - come costruzione autonoma, a meno degli spazi di pertinenza condominiale.

**UNITÀ IMMOBILIARE:** si intende un insieme di vani tra loro collegati, ad uso abitativo o non abitativo, ivi compresi gli spazi accessori coperti e scoperti, dotato di autonomia e unitarietà spaziale, funzionale e distributiva, fatte salve eventuali pertinenze esterne e l'accesso dalla strada, da altro spazio pubblico o da spazio comune situato all'interno dell'unità edilizia cui l'unità immobiliare appartiene.

**VANO:** spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro ecc.) anche se qualcuna non raggiunga il soffitto. La parete interrotta da notevole apertura (arco o simili), deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio, parte integrante dell'altro;

**VANO ACCESSORIO:** vani compresi nelle abitazioni, destinati a servizi, disimpegni, ecc. nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze;

**VERDE URBANO:** unità botaniche presenti nel tessuto urbano, orizzontali e verticali: giardini storici, orti, corti a verde, giardini pubblici, strade alberate;

**VINCOLO:** limitazione alla libera utilizzazione di un bene immobile disposta da una legge per conseguire finalità estranee a quelle urbanistiche. L'esistenza di un vincolo non pregiudica l'azzonamento; pertanto un piano urbanistico può stabilire per una stessa area vincolata destinazioni di uso diverse, purché non contrastanti col vincolo.

## 2.3 PIANI URBANISTICI:

strumenti di pianificazione e di disciplina urbanistica previsti dalle leggi vigenti, distinti in:

### **Piani quadro**

- Piano Territoriale Regionale (P.T.R.)
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.)

### **Piani generali**

- Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.)

### **Piani urbanistici esecutivi (P.U.A.)**

- Piano Particolareggiato (P.P.)
- Piano di Lottizzazione (P.d.L.)
- Piano di Zona (P.d.Z.)
- Piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.)
- Piano di Recupero (P.d.R.)

### **Piani settoriali**

- Piano delle Attività Commerciali (PAC);
- Piano Urbano del Traffico;
- Piano del colore;
- Piano dei rifiuti;
- Piano del risparmio energetico;
- Piano urbano parcheggi.

**Programmi:** strumenti di pianificazione e di disciplina urbanistica previsti dalle leggi vigenti, che incidono sulla disciplina d'uso del suolo.

- Programmi Integrati di intervento (Legge n° 179/92)

- Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale previsti dalla L.R. 26/2002.

## **Art. 7 - Classificazione delle destinazioni d'uso**

**1.** Le destinazioni d'uso ammesse nelle singole zone omogenee ed i relativi spazi accessori che completano l'uso funzionale complessivo sono articolate in cinque raggruppamenti: attività residenziale, attività volte alla produzione di servizi, attività produttive e industriali, turistico-ricettive, agricole produttive. Sulla base di tali funzioni, le destinazioni d'uso sono così classificate:

### **Attività residenziali**

**7.1 Residenza permanente:** sono compresi gli alloggi aventi caratteristiche tali da essere adibiti ad uso permanente, ai sensi del Regolamento Edilizio. Abitazioni monofamiliari e plurifamiliari, compresi spazi di pertinenza delle abitazioni (soffitte, cantine, autorimesse, ecc.), e attrezzature di uso comune (sale condominiali, ecc.); abitazioni per anziani, abitazioni per studenti, altre abitazioni collettive, B&B, abitazioni per custodi e altre abitazioni di servizio. Sono compresi tutti gli spazi accessori alla residenza quali laboratori, ripostigli, lavanderie, ecc. Sono inoltre inclusi gli spazi di servizio, privati e condominiali, e gli spazi per il lavoro domestico ed attività comuni non moleste.

**7.2 Residenza turistica:** sono compresi gli alloggi destinati ad uso stagionale ed i relativi spazi di servizio. Le abitazioni turistiche sono differenziate da quelle permanenti. Sono compatibili con le utilizzazioni per attività residenziali gli usi per uffici privati, e le attività di tipo diffusivo rese ammissibili della normativa zonale.

### **Attività volte alla produzione di servizi**

**7.3 Usi di tipo diffusivo:** comprendono gli uffici pubblici e privati, ambulatori medici, centri di riabilitazione, artigianato di servizio alla persona, artigianali per attività non moleste, mostre ed esposizioni, attività sociali, culturali, religiose, ricreative, di spettacolo, ecologiche e simili, di ricettività.

**7.4 Attività direzionali:** comprendono gli uffici di grandi dimensioni, pubblici e privati, le attività direzionali e le sedi di rappresentanza; le attività amministrative, finanziarie, bancarie, assi curative; gli istituti universitari e di ricerca; le sedi di informatica e telematica, la ricettività in uso specializzato, centri religiosi, parrocchiali e relative attività culturali, sociali, ricreative di interesse locale, le attrezzature culturali e sociali (pubbliche e private) di interesse urbano.

**7.5 Attività commerciali al dettaglio:** comprendono gli spazi di vendita e di servizio, gli spazi tecnici, di magazzino e di esposizione al servizio dell'attività commerciale al dettaglio fino a 250 mq di superficie di vendita e pubblici esercizi a basso concorso di pubblico.

**7.6 Commercio specializzato e attività espositive:** comprendono i centri commerciali a vendita diretta (oltre 2.500 mq di Superficie di vendita), supermercati (superfici comprese tra 250 mq e 2.500 mq di superficie di vendita), esposizione e vendita auto, elettrodomestici, prodotti per la casa. Fanno parte dell'uso gli spazi di vendita, di servizio tecnico e di magazzino.

**7.7 Commercio all'ingrosso:** comprende le attività commerciali all'ingrosso inclusi gli spazi espositivi, uffici, magazzini, depositi, spazi tecnici di supporto e servizio

**7.8 Attività ricettive, pararicettive ed esercizi pubblici:** comprendono alberghi, ristoranti, pizzerie, trattorie, bar, sale ritrovo, fatta esclusione di locali destinati ad attività rumorose o ad elevata affluenza di pubblico (discoteche). Fanno parte dell'uso gli spazi destinati al pubblico, spazi di servizio, spazi tecnici e di magazzino, cinema, teatri, locali per lo spettacolo, sedi espositive e di servizi fieristici, sedi di attività e servizi congressuali, aree attrezzate per spettacoli viaggianti.

**7.9 Impianto di distribuzione carburante:** comprendono le attrezzature ed i servizi di distribuzione carburante, assistenza automobilistica, autolavaggio ivi comprese le attività commerciali di servizio all'utenza automobilistica con i relativi spazi tecnici e servizi di ristoro. Sono consentiti gli impianti come definiti dagli articoli 11, 12, 13, 14 e 22 della legge regionale n° 27 del 29/06/1994.

**7.10 Servizi di interesse collettivo:** costituiti da attrezzature pubbliche o private comportanti accesso pubblico, insediate su aree pubbliche o private. Attrezzature sanitarie di quartiere per l'Istruzione inferiore, per l'Istruzione superiore, giardini di quartiere, parcheggi pubblici di interesse locale, impianti per spettacoli sportivi, attrezzature sportive, parchi urbani, attrezzature pubbliche annonarie, attrezzature militari, pubblica sicurezza e ordine pubblico, attività e attrezzature connesse alla protezione civile e vigili del fuoco.

#### **Attività produttive, industriali o assimilabili**

**7.11 Attività artigianali produttive:** usi artigianali compatibili con l'ambiente urbano, e gli usi incompatibili che sono localizzati in aree esterne ai nuclei urbani. Sono compresi nell'uso per questi ultimi, gli spazi produttivi, uffici, magazzini, spazi espositivi, spazi di servizio, eventuale alloggio custode. Per le attività artigianali localizzabili in aree urbane sono compresi i soli spazi produttivi, gli spazi di servizio, gli spazi tecnici.

**7.12 Attività produttive industriali e manifatturiere:** attività industriali compatibili con l'ambiente urbano, e gli usi incompatibili che sono localizzati in aree esterne ai nuclei urbani. Sono compresi nell'uso per questi ultimi, gli spazi produttivi, uffici, magazzini, spazi espositivi, spazi di servizio, eventuale alloggio custode. Per le attività artigianali localizzabili in aree urbane o comunque a ridosso di zone residenziali sono compresi i soli spazi produttivi, gli spazi di servizio, gli spazi tecnici.

**7.13 Impianti per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici:** comprendono cantine sociali o aziendali, disidratatori, caseifici, sociali o aziendali frigo, etc. annessi ad aziende o consorzi di aziende che lavorano prevalentemente prodotti propri, centri aziendali di servizio alle aziende agricole per lo stoccaggio e la commercializzazione dei prodotti agricoli; strutture complementari, comprese le abitazioni per il personale di custodia.

**7.14 Commercio all'ingrosso:** comprende le attività commerciali all'ingrosso inclusi gli spazi espositivi, uffici, magazzini, depositi, spazi tecnici di supporto e servizio, sono compresi deposito e commercializzazione di materiali all'aperto (materiali edili e altri)

#### **Attività agricole produttive**

**7.15 Abitazioni agricole:** riguardano edifici il cui uso è riservato ai soggetti aventi i requisiti di cui al Titolo II L.R. n. 14/82 cioè coltivatori diretti proprietari e proprietari conduttori in economia, ovvero proprietari concedenti ed affittuari o mezzadri considerati imprenditori

agricoli a titolo principale. L'uso comprende oltre agli spazi abitativi veri e propri anche gli spazi accessori e di servizio (rimesse, cantine, piccoli depositi, ecc.). Si considerano tali anche gli edifici colonici posti in zone agricole ma recuperati o recuperabili ad uso di civile abitazione o ad altri usi compatibili, e abitazioni sparse destinate ad uso civile antecedentemente alla data di adozione del PUC e/o autorizzate ai sensi della Legge 47/85.

**7.16 Fabbricati di servizio, aziendali o interaziendali, pertinenze agricole:** comprendono depositi di attrezzi e di materiali connessi con l'esercizio dell'attività agricola, rimesse per macchine agricole, ed analoghe costruzioni assimilabili, al servizio di aziende singole od associate. Comprende anche piccoli ricoveri per allevamento zootecnico, di dimensione non superiore a 100 mq se per bovini o equini, 50 mq se per animali di bassa corte, 30 mq se per suini.

**7.17 Serre:** comprendono strutture provvisorie e strutture fisse per floricoltura, florovivaismo e orticoltura intensive di tipo aziendale.

**7.18 Allevamenti zootecnici:** comprendono allevamenti zootecnici di dimensione superiore a quella prevista dal precedente punto 7.16, aventi carattere aziendale o interaziendale o industriale (allevamenti zootecnici di pennuti, animali da pelliccia, bovini, equini, suini, di cani, canili, attività di ricovero e addestramento animali, compresi i maneggi ecc.). Sono compresi nell'uso anche gli edifici di servizio, depositi, uffici ed eventuali alloggi per il personale, per questi ultimi sino ad occupare una S.U. massima complessiva di 200 mq.

**7.19 Impianti tecnici al servizio delle aziende e del territorio agricolo:** comprendono le strutture per impianti tecnici e tecnologici quali silos, depositi, serbatoi, rimesse ed officine per macchine agricole, etc., non appartenenti ad una specifica azienda agricola;

**7.20 Opere di trasformazione del territorio agricolo:** comprendono opere di trasformazione del territorio (quali movimenti di terra, sbancamenti a fini colturali, scavi, perforazioni di pozzi, ecc.), finalizzate all'attività agricola ma eccedenti le normali operazioni agronomiche

**7.21 Attività ricettive di agriturismo:** comprendono le attività come definite dalla legislazione nazionale e regionale limitatamente, per gli usi di tipo abitativo e ricettivo, agli edifici esistenti sul fondo, con caratteristiche funzionali e compatibili a tali usi.

**7.22 Elettrodotti, metanodotti, gasdotti, acquedotti:** comprendono oltre ai suddetti impianti le relative stazioni di trasformazione o pompaggio ed oleodotti, depositi speciali e/o pericolosi previa approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale.

#### **Attività produttive turistico-ricettive**

**7.23 Attività ricettive a rotazione d'uso:** comprendono gli alberghi e le residenze turistiche-alberghiere, pensioni, con i relativi servizi (cucina, spazi tecnici, lavanderia, rimessa) e spazi comuni o di ritrovo (ristorante, bar, sale riunione e congressi).

**7.24 Campeggi e Villaggi turistici:** comprendono gli spazi di soggiorno e sosta turisti sia con attrezzature smontabili sia con roulotte o camper ed i relativi servizi di supporto, e piccoli locali ad uso commerciale e ricreativo con residenze per il personale addetto. Sono comprese anche costruzioni temporanee ad uso turistico realizzate nell'ambito di insediamenti a gestione unitaria.

2. Le destinazioni d'uso di cui al comma 1 sono consentite secondo i limiti e le condizioni stabiliti dalle norme delle diverse componenti del PUC. Il cambio di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria omogenea non è considerato tale, ai sensi delle presenti norme, se non comporta un incremento di carico urbanistico e non interessi destinazioni originarie a parcheggio.
3. La modifica di destinazione d'uso comporta la realizzazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche occorrenti, come prescritti dal D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444, e dalla L.R. 14/82.
4. Si ha frazionamento allorché l'esistente unità immobiliare è suddivisa in più unità. Il frazionamento è consentito nel recupero del patrimonio edilizio esistente, anche negli interventi di restauro. Le unità immobiliari conseguenti al frazionamento devono risultare conformi a quanto prescritto dalla legislazione, dal punto di vista funzionale, statico, dimensionale e socio sanitario. Valgono le disposizioni di cui al D.P.R. 22 Aprile 1994, n. 425, articoli 3 e seguenti, concernenti l'accatastamento e l'abitabilità.
5. Si ha accorpamento allorché più unità immobiliari esistenti concorrono nel comporre una nuova unità. L'accorpamento è consentito nel recupero del patrimonio edilizio esistente, anche negli interventi di restauro. Le unità immobiliari conseguenti ad accorpamento devono risultare conformi a quanto prescritto dalla legislazione, dal punto di vista funzionale e statico e del RUEC.
6. Nelle nuove costruzioni e nelle aree di pertinenza ad uso residenziale, ai sensi dell'art. 2 Legge 122/89 devono essere previsti nell'ambito del lotto parcheggi coperti o scoperti in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione fuori terra. Le aree per parcheggi così computate rientrano nella superficie fondiaria di pertinenza della specifica costruzione; i volumi per parcheggi coperti, interrati o fuori terra, non sono compresi nel computo delle volumetrie della costruzione.
7. L'accorpamento e il frazionamento configurano trasformazioni edilizie, il cui titolo abilitativo è il permesso di costruire.
8. Sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente in atto alla data di adozione del presente PUC. La destinazione d'uso legittimamente in atto è quella risultante dal titolo abilitativo della costruzione, in assenza del quale, la destinazione d'uso è accertata secondo le modalità stabilite dal Regolamento urbanistico edilizio o da altro provvedimento comunale.
9. In assenza di normativa regionale sulle destinazioni d'uso e sui titoli abilitativi necessari per la modifica delle stesse, da formulare ai sensi dell'art. 10, comma 2, del DPR 380/2001 e della legge n° 443/2001, si stabilisce che il cambiamento di destinazione d'uso che comporta opere edilizie o aumento della dotazione di parcheggi, ai sensi del successivo art. 8, è soggetto a Permesso di costruire; negli altri casi, il cambiamento di destinazione d'uso è soggetto a DIA. In ogni caso, il cambiamento di destinazione d'uso è soggetto a comunicazione all'Ufficio del catasto.

#### **Art.8 - Parcheggi pubblici e pertinenziali**

1. Per le destinazioni non abitative, è consentito che i parcheggi pertinenziali, in tutto o in parte, siano riservati ad uso pubblico, fatta salva la dotazione complessiva di parcheggi pubblici e privati come stabilita dall'art. 5 del D.I. 1444/68.



2. Gli immobili destinati a parcheggio pertinenziale sono asserviti all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio, con atto d'obbligo notarile registrato e trascritto; quelli destinati a parcheggio pubblico sono oggetto di vincolo a parcheggio di uso pubblico con atto d'obbligo notarile registrato e trascritto, o ceduti all'Amministrazione su richiesta della stessa.

3. I parcheggi pertinenziali possono essere ricavati nell'interrato e nei piani fuori terra dell'edificio ovvero nelle relative aree di pertinenza ovvero anche su aree che non fanno parte del lotto purché non distino più di m. 100 misurati come percorso pedonale più breve tra gli accessi del parcheggio e dell'edificio. Salvo impedimenti di natura idrogeologica, negli interventi di categoria di nuova costruzione, deve essere utilizzato prioritariamente, per il reperimento dei parcheggi pertinenziali, almeno un piano interrato.

I piani interrati destinati a parcheggi pertinenziali non costituiscono limite di distanza dai confini o dai fabbricati se non eccedono di 1 m la porzione di edificato fuori terra.

4. Per gli interventi diretti nella Città storica, deve essere assicurata la dotazione di parcheggi pubblici e pertinenziali, calcolata ai sensi del comma 1, per la SUL aggiuntiva e per la SUL soggetta a cambio di destinazione d'uso. Per la SUL soggetta a cambio di destinazione d'uso, si deve considerare solo l'ulteriore fabbisogno della nuova destinazione rispetto a quella preesistente legittima.

5. Per gli interventi indiretti nella Città storica, in sede di formazione degli strumenti urbanistici esecutivi, deve essere assicurata l'intera dotazione minima di parcheggi pubblici e pertinenziali per la SUL aggiuntiva, per la SUL soggetta a cambio di destinazione d'uso, per la SUL soggetta a demolizione e ricostruzione; nei casi in cui, per insufficiente disponibilità di aree o per ragioni imprescindibili di salvaguardia ambientale e architettonica, la dotazione minima di parcheggi pubblici non possa essere integralmente conseguita, la stessa dotazione, previa valutazione di sostenibilità urbanistica e ambientale degli interventi ammessi, è ridotta fino al limite del 50%; se anche tale dotazione ridotta non risulti, per le stesse ragioni, conseguibile, lo strumento urbanistico esecutivo limita, di conseguenza, la possibilità concessa dal PUC di aumentare la SUL o di effettuare cambiamenti di destinazione d'uso che comportino una maggiore dotazione di parcheggi pubblici.

#### **Art. 9 - Opere di urbanizzazione e standard urbanistici**

1. La definizione di opere di urbanizzazione si fonda sulla distinzione tra opere di urbanizzazione primaria ed opere di urbanizzazione secondaria, così come prevede la legge 29 settembre 1964, n. 847.

**Opere di urbanizzazione primaria:** a) strade residenziali; b) spazi di sosta e parcheggio; c) fognature; d) rete idrica; e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas; f) pubblica illuminazione; g) spazi di verde attrezzato.

**Opere di urbanizzazione secondaria:** a) asili nido e scuole materne; b) scuole dell'obbligo; c) mercati di quartiere; d) delegazioni comunali; e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi; f) impianti sportivi di quartiere; g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie; h) aree verdi di quartiere.

2. La legge 17 Agosto 1942, n. 1150, Legge Urbanistica, al Capo IV - Norme regolatrici dell'attività costruttiva edilizia, come integrata dalla legge 6 Agosto 1967, n. 765, con l'art. 41 quinquies prevede che "In tutti i comuni nella formazione degli strumenti urbanistici debbono essere osservati limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza, nonché rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi, e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi". L'obbligo conseguente specifica la consistenza di alcune urbanizzazioni primarie.

3. Il D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444, "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 17 della Legge 6 Agosto 1967, n. 765", ha sancito detta consistenza obbligatoria (mq 18 ad abitante negli usi residenziali)

4. La Legge Regionale 20 Marzo 1982, n. 14, al Titolo II, Direttive e Parametri di pianificazione, PRG. 1.4 Standard urbanistici - servizi sociali ed attrezzature a livello comunale, conferma la dotazione dell'art. 3 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

5. Le presenti Norme confermano il suddetto standard.

6. La legge 28 Gennaio 1977 n. 10, Norme per l'edificabilità dei suoli, all'art. 1 ha sancito che "Art.1 - Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a permesso di costruire...Art. 3 – Il permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione. Art. 9 - Il permesso di costruire è gratuito per talune categorie di opere (opere nelle zone agricole); e per talune categorie di intervento (restauro; risanamento conservativo; ristrutturazione senza adeguamento dimensionale, e condizionata a caratteristiche tipologiche se con adeguamento dimensionale; manutenzione straordinaria; opere pubbliche ed opere di urbanizzazione). Art.13 - Fino all'approvazione dei programmi di attuazione il permesso di costruire è dato soltanto su aree dotate di opere di urbanizzazione o per le quali esiste l'impegno dei concessionari a realizzarle".

Va quindi soddisfatto il disposto legislativo, concernente i rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico o a parcheggi, assicurandone attraverso la convenzione l'attuazione, in quanto opere di urbanizzazione. La presenza delle opere di urbanizzazione è, infatti, necessaria per perseguire il rilascio del permesso di costruire. In mancanza o in carenza, dette opere vanno attuate dai concessionari, assicurandone la realizzazione attraverso convenzione collegata a piano esecutivo, o permesso di costruire. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione è oggetto di permesso di costruire gratuito, in base al disposto della citata legge 10/77, art. 9, lett. F.

7. Nelle aree di trasformazione urbanistica, ad attuazione indiretta, o ad attuazione diretta, le opere di urbanizzazione e gli spazi di cui agli standard urbanistici di verde e parcheggi inclusi nella superficie integrata e conseguenti al fabbisogno generato dall'intervento sono definiti nel piano urbanistico attuativo di iniziativa privata o pubblica, o nel progetto di intervento. Le aree conseguenti sono quindi localizzate nel presente Puc.

8. L'attuazione urbanistica può avvenire o attraverso espropriazione dell'intera unità di suolo perimetrata come superficie compensativa o attraverso cessione consensuale e non onerosa dal privato al comune, sulla base di piano attuativo o progetto unitario di iniziativa privata.

9. Nel perimetro dei Comparti edificatori localizzati nelle aree di trasformazione urbanistica classificate come zone omogenee del tipo C, nell'ambito di superfici compensative destinate a zone elementari del tipo F, sono localizzati gli spazi destinati a standard.

### **Art. 10 - Categorie di intervento urbanistico e edilizio**

1. In coerenza con la vigente normativa, le principali categorie di intervento urbanistico-edilizio - raggruppate sotto le categorie generali di Recupero edilizio, Nuova costruzione, Trasformazioni urbanistiche - sono così individuate:

#### **RECUPERO EDILIZIO**

- a) Manutenzione ordinaria
- b) Manutenzione straordinaria
- c) Restauro e risanamento conservativo
- d) Ristrutturazione edilizia

#### **NUOVA COSTRUZIONE**

- e) Demolizione e ricostruzione
- f) Ampliamento
- g) Nuova edificazione

#### **TRASFORMAZIONI URBANISTICHE**

- h) Ristrutturazione urbanistica

2. Sono interventi di Manutenzione ordinaria (**MO**), ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. a), del DPR 380/2001, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

3. Sono interventi di Manutenzione straordinaria (**MS**), ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. b), del DPR 380/2001, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

4. Sono interventi di Restauro e risanamento conservativo (**RC**), ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. c), del DPR 380/2001, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Per gli interventi sui beni culturali, di cui al Titolo I del D.lgs 490/99, si applica la definizione di Restauro di cui all'art. 34 dello stesso provvedimento.

5. Sono interventi di Ristrutturazione edilizia (**RE**), ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d), del DPR 380/2001, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme



sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti, senza ampliamenti all'esterno della sagoma esistente, salvo le opere o i manufatti non rientranti nella sottocategoria AMP di cui al comma 6. In relazione alla possibile variazione della SUL e alle modalità di intervento, si distinguono tre sotto-categorie di RE:

**RE1** Ristrutturazione edilizia senza aumento della SUL;

**RE2** Ristrutturazione edilizia con aumento della SUL;

**RE3** Demolizione e ricostruzione di un fabbricato, senza variazione di volumetria, sagoma e area di sedime.

**6.** Sono interventi di Nuova costruzione (**NC**), ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. e), del DPR 380/2001, gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio volti alla costruzione di singoli manufatti o insiemi degli stessi, che non rientrino nelle precedenti categorie. In base alle caratteristiche dei manufatti e alle modalità di intervento, si individuano le seguenti principali categorie di intervento edilizio:

**DR** Demolizione e ricostruzione di edifici non rientrante nella categoria RE3;

**AMP** Ampliamenti di edifici in sopraelevazione e/o della sagoma esistente, connessi o a interventi di ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione della parte preesistente, come stabilito nelle specifiche norme; rientrano in tale sottocategoria gli interventi pertinenziali, intesi quali spazi accessori alle unità edilizie e immobiliari, legati a queste da vincolo di pertinenza, che eccedano il 15% del Volume costruito ( $V_c$ ), ovvero che siano realizzati, con qualsiasi dimensione, nella Città storica.

**NE** Nuova edificazione di fabbricati su aree libere, comunque non rientrante nelle precedenti categorie.

**7.** Sono interventi di Ristrutturazione urbanistica (**RU**), ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. f), del DPR 380/2001, gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale.

**8.** Per le altre tipologie d'intervento rientranti nella categoria della Nuova costruzione (urbanizzazioni, impianti, strutture mobili, modificazioni del suolo per attività all'aperto), si rinvia alla normativa statale e, ove esistente, regionale in materia di attività edilizia, nonché al Regolamento urbanistico ed edilizio comunale; tali interventi saranno esplicitamente richiamati e descritti, ove occorra, nelle norme successive.

**9. Il presente PUC non possiede i requisiti di dettaglio sufficienti per l'applicazione dell'art. 1, comma 6, lett. d), legge 443/2001**

## **CAPO 3°**

### **ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO**

#### **Art.11 - Attuazione del PUC**

##### **1. Il PUC si attua per:**

- intervento diretto fondato su titolo abilitativo;
- intervento diretto attraverso progetti unitari e oggetto di permesso di costruire subordinato a convenzione;
- intervento indiretto, secondo quanto stabilito dalle presenti Norme, attraverso Piani Urbanistici Attuativi.

**2.** Per interventi diretti si intendono quelli realizzabili direttamente senza titolo abilitativo ovvero sulla base del titolo abilitativo richiesto dalle norme statali o regionali in materia. Al fine della realizzazione di infrastrutture e opere di urbanizzazione mancanti, il titolo abilitativo potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o alla sottoscrizione di apposito atto d'obbligo notarile registrato e trascritto.

**3.** Per interventi indiretti si intendono quelli subordinati dal PUC all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi, di iniziativa pubblica o privata, come previsti dalla legislazione statale e regionale o dalle presenti norme.

**4.** L'intervento diretto costituisce la modalità attuativa ordinaria nelle aree di completamento B1, B2, B3 e nelle zone agricole E.

**5.** L'intervento indiretto costituisce la modalità attuativa ordinaria degli Ambiti di attuazione della Città Storica (Z.t.o A e sottozone), degli Ambiti di attuazione della Città della trasformazione (Z.t.o. C, D e sottozone).

**6.** Gli interventi diretti e indiretti previsti dal presente Puc sono consentiti nei limiti e con le modalità previste dai Piani comunali che disciplinano le tematiche della mobilità, dell'inquinamento acustico e atmosferico, del commercio, o da altri Piani di settore previsti dalle norme vigenti.

#### **Art. 12 - Piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e privata**

**1.** In conformità alla Legge n°1150 del 17.08.1942 ed alla Legge Regionale n° 16 del 22.12.2004, il Puc è attuato per mezzo di piani urbanistici attuativi di iniziativa comunale alle cui disposizioni è da ricondursi l'ottenimento dei titoli abilitativi all'edificazione.

**2.** Gli strumenti urbanistici attuativi sono adottati dalla Giunta Comunale ed approvati in conformità alle disposizioni di cui all'art. 27 della Legge Regionale n° 16 del 22.12.2004.

**3.** Il Puc può essere altresì attuato attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa privata, adottati ed approvati con le stesse modalità di cui ai PUA di iniziativa pubblica.

L'autorizzazione comunale è subordinata alla stipula di una Convenzione, da trascriversi a cura del proprietario.

Si richiamano a titolo esemplificativo detti strumenti:

##### **a) di iniziativa pubblica**

- Piani delle zone da destinarsi alla costruzione di edilizia economica e popolare (PEEP legge n°167/62 e successive modifiche);
- Piani di recupero (Legge n°457/78 titolo IV, art. 27 e seguenti, Legge n° 47/85 art. 29);
- Piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (Legge n° 865/71 art. 27);
- Programmi Integrati di Intervento (Legge Regionale n° 3/96 in attuazione della Legge n°179/92 e Legge Regionale n° 26/02);
- Programmi di Recupero Urbano (decreto legge 5 ottobre 1993, n°398, articolo 11, convertito in legge n° 493/93).
- Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale (Legge Regionale n° 3/96 in attuazione della Legge n°179/92 e Legge Regionale n° 26/02)
- Piani del colore per l'edilizia storica (Legge Regionale n° 26/02)
- Programmi di valorizzazione (Legge Regionale n° 26/02)
- Piano urbano dei parcheggi di cui alla legge 122/1989 e successive modificazioni e integrazioni.

**b) di iniziativa privata:**

- Piano attuativo di iniziativa privata convenzionato (Piano di lottizzazione Legge n° 1150/42, art. 28);
- Piani di recupero (Legge n° 457/78 titolo V art. 27 e seguenti, legge n°47/85. art. 29);
- Programmi Integrati di Intervento (Legge Regionale n°3/96 in attuazione della Legge n°179/92 e Legge Regionale n° 26/02), e programmi comunque contemplati nella legislazione.
- Programmi di Recupero Urbano (decreto legge 5 ottobre 1993, n°398, articolo 11, convertito in legge n° 493/93) da inserire nel Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale (Legge Regionale n° 3/96 in attuazione della Legge n°179/92 e Legge Regionale n° 26/02) di iniziativa pubblica.

Gli elaborati di analisi e progetto concernenti i piani urbanistici attuativi devono risultare conformi a quanto stabilito nella Legge Regionale n° 14 del 20.03.1982, Titolo III, Capo II - III - IV - V, come integrata con le disposizioni di cui alle presenti Norme.

**Art. 13 - Atti di programmazione degli interventi**

**1.** Gli atti di programmazione degli interventi, in conformità alle previsioni del Puc e senza modificarne i contenuti, disciplinano gli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione del territorio comunale da realizzare nell'arco temporale di tre anni.

**2.** Gli atti di programmazione di cui al comma 1, in relazione agli interventi di riqualificazione e di nuova edificazione, prevedono:

- a) le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- b) le forme di esecuzione e le modalità degli interventi di trasformazione e conservazione dell'assetto urbanistico;
- c) la determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare o recuperare, nonché degli interventi di reintegrazione territoriale e paesaggistica;

- d) la quantificazione degli oneri finanziari a carico del comune e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, indicandone le fonti di finanziamento.

3. Gli atti di programmazione degli interventi hanno valore ed effetti del programma pluriennale di attuazione disciplinato dalla legge 28 gennaio 1977, n. 10, articolo 13, e dalla legge regionale 28 novembre 2001, n. 19, articolo 5 e si coordinano con il bilancio pluriennale comunale.

4. Per le opere pubbliche o di interesse pubblico la delibera di approvazione degli atti di programmazione degli interventi comporta la dichiarazione di pubblica utilità, di indifferibilità e urgenza dei lavori previsti negli stessi, nel rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente.

5. Gli atti di programmazione di cui al comma 1 stabiliscono gli interventi da attuare anche tramite società di trasformazione urbana.

6. Il programma triennale per la realizzazione di opere pubbliche, di cui alla legge 11 febbraio 1994, n. 109, articolo 14, si coordina con le previsioni di cui al presente articolo.

#### **Art.14 - Criteri di perequazione urbanistica**

1. Per gli interventi indiretti come definiti dall'art. 10, il Puc definisce l'edificabilità complessiva, le destinazioni d'uso, nonché i vincoli e i caratteri da rispettare in sede di formazione degli strumenti attuativi, come disciplinata dall'art. 13.

2. Il Puc ripartisce tra aree e tra soggetti le previsioni edificatorie, secondo principi di equità e di uniformità, tenendo conto: della disciplina urbanistica previgente; dell'edificazione esistente e della sua legittimità; del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico o generale.

3. Ai fini dell'applicazione dei criteri di cui al comma 2, il PUC distingue tra previsioni edificatorie realizzabili in loco e quelle da trasferire sulla stessa area, tra previsioni edificatorie attribuite ai proprietari o riservate al Comune. In tale ultimo caso, i proprietari, approvato lo strumento urbanistico attuativo, cedono al Comune la superficie compensativa corrispondente alle previsioni riservate al Comune.

4. Fatti salvi i criteri di attribuzione differenziata delle previsioni edificatorie, derivanti dai principi di cui al comma 2, il PUC garantisce ai proprietari interessati dagli strumenti urbanistici attuativi, l'equa ripartizione delle previsioni edificatorie, indipendentemente dalle specifiche destinazioni assegnate alle singole aree e proporzionalmente alla quota di superficie in proprietà.

5. Indipendentemente dai criteri e modalità di attribuzione dei diritti edificatori, il Puc garantisce la ripartizione degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione in proporzione alle previsioni edificatorie assegnate.

6. Con la perequazione si cerca di stabilire regole condivise che consentano la cessione consensuale e gratuita alla proprietà pubblica di superfici idonee a soddisfare il bisogno di

servizi e attrezzature pubbliche. La perequazione non ha ad oggetto il soddisfacimento dei fabbisogni di aree pubbliche negli interventi di lottizzazione convenzionata, già previsto dalla gestione urbanistica vigente, essa si propone, al contrario, di risolvere il problema della dotazione degli spazi pubblici a livello territoriale complessivo senza ricorrere agli atti di espropriazione.

### **Art. 15 - Procedimento di formazione dei piani urbanistici attuativi (Pua)**

1. Gli interventi indiretti si attuano mediante strumento urbanistico attuativo come definiti all'art. 11.

2. I Pua sono redatti, in ordine prioritario:

- a) dal Comune;
- b) dalle società di trasformazione urbana di cui all'articolo 36 della legge 16/04;
- c) dai proprietari, con oneri a loro carico, nei casi previsti dalla normativa vigente, o nei casi in cui, essendo prevista la redazione dei Pua da parte del Comune, questi non vi provvede nei termini definiti dagli atti di programmazione degli interventi, purché il piano attuativo non sia subordinato alla necessità di acquisire immobili da parte dell'amministrazione comunale. La proposta di Pua deve essere formulata dai proprietari degli immobili rappresentanti il cinquantuno per cento del complessivo valore imponibile dell'area interessata dagli interventi, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili. Se in tale area sono inclusi immobili per i quali non risulta accertato il valore dell'imponibile relativo alla imposta comunale sugli immobili, lo stesso è determinato dall'ufficio tecnico comunale entro trenta giorni dalla formulazione della richiesta da parte degli interessati, sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe.
- d) dal Comune, se i privati, tenuti alla redazione dei Pua a proprie cure e spese, non presentano le relative proposte definite dagli atti di programmazione degli interventi nei termini da questi previsti. In tal caso il Comune ha diritto di rivalsa per le spese sostenute nei confronti dei proprietari inadempienti. Resta a cura del Comune la redazione dei Pua se la stessa amministrazione respinge le proposte di pianificazione attuativa avanzate dai proprietari.

3. Il Pua è adottato dalla Giunta comunale.

4. Il Pua, adottato ai sensi del comma 2, è trasmesso alla Provincia per eventuali osservazioni ed è depositato presso la Casa comunale per trenta giorni. Del deposito è data notizia su due quotidiani a diffusione regionale. Il Comune garantisce il rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente.

5. Entro la scadenza del termine di deposito di cui al comma 4 chiunque può formulare osservazioni o opposizioni al Pua adottato.

6. Con delibera di Giunta, l'Amministrazione Comunale esamina le osservazioni o le opposizioni formulate e approva il Pua dando espressamente atto della sua conformità al Puc.

7. Con decreto sindacale il piano approvato è pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione.

**8.** Se il Pua comporta la modifica degli atti di programmazione degli interventi, il Piano adottato è rimesso al Consiglio Comunale per l'approvazione.

**9.** Nei casi in cui, ai sensi del comma 2, il Comune si sostituisce ai proprietari nella formazione dello strumento urbanistico attuativo, e non si consegna, previa diffida ai termini di legge, la condizione di cui al comma 2, il Comune stesso può procedere all'espropriazione delle aree d'intervento. Le aree espropriate saranno cedute ai richiedenti attraverso i procedimenti ad evidenza pubblica previsti dalle vigenti normative, ovvero potrà essere costituita una Società di trasformazione urbana ai sensi dell'art. 120 del D.lgs n. 267/2000. Nell'avviso di bando saranno precisate le migliori condizioni richieste ai concorrenti ai fini della realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica previsti dal PUC. Analogamente, nei casi di inadempienza dei proprietari, il Comune per l'attuazione degli atti programmatici può espropriare le aree destinate nei singoli comparti alle urbanizzazioni secondarie identificate come standards.

**10.** Salvo quanto ulteriormente ammesso da norme sovraordinate e nel prosieguo delle presenti norme, gli strumenti urbanistici attuativi possono modificare i perimetri degli ambiti ad intervento indiretto, senza che ciò comporti variante al PUC, alle seguenti condizioni:

- le modifiche siano motivate da esigenze di qualità e di dettaglio progettuale ovvero di fattibilità degli interventi (ritrovamenti archeologici, imposizione di nuovi vincoli, impedimenti idrogeologici, inerzia di una quota dei proprietari);
- non sia modificata la volumetria massima ammessa dal PUC, salvo variazioni della stessa consentite da norme statali o regionali;
- la somma, in valore assoluto, delle aree incluse ed escluse non superi il 20% della ST; la somma, in valore relativo, non superi il 10%.

#### **Art.16 - Oneri e costi nell'attuazione del Puc**

**1.** Gli strumenti attuativi del Puc di iniziativa privata devono prevedere che l'esecuzione delle opere di urbanizzazione sia effettuata dai proprietari riuniti in Consorzio, espressione dei diritti immobiliari dei partecipanti, con relativa cessione consensuale gratuita delle aree e urbanizzazione delle stesse, destinate ad usi pubblici di interesse generale perimetrata nel Puc. La Convenzione regolante i rapporti con l'Amministrazione comunale dovrà quindi prevedere, oltre a quanto prescritto dall'art. 37 della Legge Regionale n. 16/2004:

- a) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e delle opere di urbanizzazione secondaria, se previste nel progetto di lottizzazione
- b) l'assunzione a carico del Consorzio dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste nel progetto di lottizzazione;
- c) l'assunzione a carico del Consorzio dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria previste nel progetto di lottizzazione;
- d) la cessione gratuita delle superfici definite compensative nel presente Puc, come precisate negli elaborati grafici (schede);



- e) l'assunzione a carico del Consorzio dei costi di realizzazione delle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;
- f) la stima della quota di oneri concessori connessa al costo di costruzione.

Le voci di cui ai punti b), c), d), sostituiscono l'aliquota di oneri concessori connessi all'urbanizzazione primaria; permane l'onere conseguente al costo di costruzione per l'urbanizzazione secondaria.

### **Art. 17 - Strumenti urbanistici attuativi di iniziativa comunale**

**1.** Lo strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica è costituito di norma dai seguenti elaborati:

- a) Relazione illustrativa contenente le prescrizioni del Puc riferite all'area interessata ed in particolare con riferimento alle quantità previste di superfici ed attrezzature pubbliche;
- b) Stralcio delle planimetrie del Puc, esteso alle aree adiacenti quella interessata dal Pua, in scala 1:2000 e 1:5000 e della relativa scheda avente carattere indicativo eventualmente contenuta nell'allegato alla presente normativa;
- c) Planimetrie dello stato di fatto in scala 1:1000 su mappa catastale aggiornata, e planimetrie in scala 1:500 o 1:200 indicanti:
  - rilievo topografico quotato del terreno e degli edifici esistenti, esteso anche alle aree adiacenti;
  - distinzione delle aree destinate ad uso privato e di quelle pubbliche e ad uso pubblico (strade, piazze, parcheggi, attrezzature collettive e pubbliche aree a parco) con tabella riferita alle relative quantità;
  - inquadramento dell'area nel contesto urbanistico ed architettonico con particolare riferimento ad eventuali emergenze storico-architettoniche e comunque ai valori storici eventualmente riscontrati anche nell'intorno della zona interessata.
- d) Elaborati di progetto:
  - planimetrie con la perimetrazione dell'area interessata, aree ed immobili espropriati o da espropriare, unità minime d'intervento e/o comparti edificatori di cui all'art. 23 della Legge 1150/42, destinazioni d'uso delle singole aree e edifici;
  - planovolumetrico indicante la viabilità esistente e di progetto con relativi dimensionamenti, la suddivisione in lotti delle aree, i fabbricati di progetto con le relative quote e tipologie edilizie, tabella con indicazione delle superfici pubbliche e private per la verifica di rispondenza al Puc;
  - planimetria indicante il progetto delle opere di urbanizzazione primaria relative a: strade residenziali, rete fognaria con indicazione del sistema di dispersione e smaltimento finale ed indicazione dell'allacciamento alla rete esistente, rete di distribuzione dell'energia elettrica e gas, rete di illuminazione pubblica comprendente quella lungo il tracciato stradale; i progetti delle suddette opere devono essere approvati e visti dalle società o enti erogatori del servizio;
  - sezioni in scala 1:500 volte ad illustrare l'andamento del suolo nella sistemazione di progetto;

- profili regolatori in scala 1:500, di cui almeno due perpendicolari, volti a specificare l'intervento con le altezze previste ed in relazione alla quote di terreno sistemato;
- e) Norme tecniche di attuazione;
- f) Piano parcellare di esproprio concernente la totalità delle aree rientranti nel perimetro del comparto edificatorio e soggette a cessione;
- g) Relazione geologico-tecnica estesa all'intera area d'intervento, redatta sulla base di indagini geognostiche e geotecniche in conformità alla L.R. 9/83.

### **Art. 18 - Piano di zona**

1. Il Piano per le aree destinate all'edilizia economica e popolare, ai sensi delle Legge 167/62 e successive modifiche ed integrazioni, della legge 10/77 e della Legge regionale 14/82 capo IV, è redatto a cura del Comune. Nella formazione del piano il Comune deve avvalersi nella prima fase di attuazione del Puc di suoli già in uso pubblico. Può altresì avvalersi di superfici compensative, rappresentate in cartografia di progetto del Puc, in scala 1:2.000, avendo facoltà di esproprio dei suoli conseguenti alle suddette indicazioni di piano. Detta superficie può essere acquisita attraverso procedimento consensuale connesso alla gestione perequativa del Puc.

Il Piano per le aree destinate all'edilizia economica e popolare deve contenere i seguenti elementi:

- a) la rete stradale e la delimitazione degli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico, nonché ad edifici pubblici o di culto;
- b) la suddivisione in lotti delle aree, con l'indicazione della tipologia edilizie, ove del caso, l'ubicazione e la volumetria dei singoli edifici;
- c) la profondità delle zone laterali a opere pubbliche, la cui occupazione serva ad integrare le finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future.

Dovrà comprendere inoltre gli elaborati indicati ai punti a, b, c, d, e, f, g, del precedente articolo.

### **Art.19 - Piano degli insediamenti produttivi**

1. I Piani per aree destinate ad insediamenti produttivi, ai sensi dell'art. 27 della Legge. 865/71 e della Legge regionale 14/82 capo V, sono redatti a cura del Comune. Nella formazione del piano il Comune deve avvalersi nella prima fase di attuazione del Puc di suoli già in uso pubblico.

Il Piano per insediamenti produttivi deve essere accompagnato da una relazione nella quale è specificato secondo la Legge Regionale 14/82 Capo V:

- estensione delle aree da comprendere nel Piano;
- natura degli insediamenti produttivi e numero di addetti presunti;
- costo degli impianti tecnologici di approvvigionamento (energetico, idrico) e di scarico dei rifiuti liquidi e gassosi;
- utilità e caratteristiche tecniche delle opere con previsione motivata degli insediamenti che si intendono promuovere e dello sviluppo socio-economico della zona;



- la spesa prevista per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle opere di carattere generale suddivisa per stralci funzionali secondo cui si ritiene di realizzare il Piano.

Il Piano deve comprendere inoltre gli elaborati indicati ai punti a, b, c, d, e, f, g, dell'articolo 16.

### **Art. 20 - Programmi integrati d'intervento**

1. La Legge Regionale 19 Febbraio 1996, n. 3, emanata in attuazione dell'art. 16 della Legge 179/92, ha definito i Programmi Integrati di Riqualficazione urbanistica, edilizia ed ambientale, finalizzati, nel caso specifico, alla salvaguardia e valorizzazione di impianti urbanistico-edilizi originari (Art. 1, lettera c, comma 4).

2. Il Programma Integrato si riferisce a funzioni e modalità d'intervento ammesse sull'edificato esistente, relativamente alle zone A e B, come definite dal Puc (Titolo III). Il Programma di Riqualficazione può quindi avere ad oggetto anche zone omogenee edificate o parzialmente edificate integrate con le attività agro - silvo - pascolive, per la loro riqualficazione insediativa ed ambientale.

3. I Programmi Integrati di Intervento sono di iniziativa comunale, ma possono essere proposti altresì all'Amministrazione Comunale da soggetti pubblici e privati, singoli o riuniti in consorzio, o associati tra loro.

Sono prescritti gli elaborati di cui agli artt. 3 - 6 della Legge Regionale n°3 del 19 Febbraio 1996:

- progetto urbanistico architettonico costituito da:
  - a) relazione illustrativa
  - b) elaborati di analisi
  - c) elaborati di progetto
  - d) piano di riparcellizzazione
- normativa gestionale
- piano di fattibilità finanziaria

### **Art. 21 - Programmi integrati di riqualficazione urbanistica, edilizia e ambientale**

1. La Legge Regionale 19 Febbraio 1996, n. 3, emanata in attuazione dell'art. 16 Legge 179/92, ha definito i Programmi Integrati di Riqualficazione urbanistica, edilizia ed ambientale, finalizzati, nel caso specifico, alla salvaguardia e valorizzazione di impianti urbanistico-edilizi originari (Art. 1, lettera c, comma 4).

2. Ai sensi della Legge Regionale 18 ottobre 2002 n. 26, il programma integrato di riqualficazione urbanistica, edilizia e ambientale definisce gli indirizzi ai quali devono essere improntati i progetti e gli interventi al fine di:

- a) promuovere la valorizzazione del patrimonio storico, artistico, culturale e ambientale, attraverso la salvaguardia della presenza antropica, in quanto presupposto per la conservazione dell'identità storico-culturale dei centri stessi;
- b) perseguire la riqualficazione e il recupero strutturale, ambientale e conservativo, nonché l'adeguamento degli standard di qualità abitativa dei centri storici, anche attraverso un complesso integrato e organico di interventi riguardanti le funzioni e i servizi urbani;

c) utilizzare forme e procedure di attuazione e di gestione diretta dei programmi di recupero, attraverso l'intervento pubblico e privato, nel rispetto della normativa vigente in materia.

Il programma integrato è costituito dai seguenti elaborati:

- a) Studio di fattibilità
- b) Manuale delle tecniche di intervento e dei materiali.
- c) Catalogazione dei beni o gruppi di beni di cui all'articolo 2, comma 1 della legge regionale n. 26/2002.
- d) Piano di manutenzione programmata dei beni o gruppi di beni classificati ai sensi dell'art. 2, comma 1, della legge regionale n. 26/2002.
- e) Concorrono inoltre alla costituzione del programma integrato i seguenti elaborati, che comunque posseggono valenza autonoma:
- f) Il programma di valorizzazione del centro, dei centri e dei nuclei storici di cui all'articolo 1, comma 2 della legge regionale n. 26/2002 e all'articolo 2 del presente regolamento;
- g) Il piano del colore di cui all'articolo 6 della legge regionale n. 26/2002 e all'articolo 11 del presente regolamento.

L'approvazione del programma integrato costituisce, per ciascuno degli interventi previsti, titolo preferenziale per l'accesso alle agevolazioni finanziarie di cui all'articolo 1, comma 2 della legge regionale n. 26/2002.

Il programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale è adottato dal Comune con le modalità specificate nel Capo II della legge regionale n. 3/1996.

**3.** Il Programma Integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale si riferisce a funzioni e modalità d'intervento ammesse sull'edificato esistente, relativamente alle zone A e B, come definite dal Puc (Titolo III).

Il Programma di Riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale può avere ad oggetto anche zone omogenee edificate, parzialmente edificate o di sedime integrate con porzioni di territorio periurbano con presenza di attività agro - silvo – pascolive.

## **Art. 22 - Piani di Recupero**

**1.** Il Puc individua zone nelle quali l'attuazione di interventi è subordinata alla formazione di Piani di recupero, aventi ad oggetto zone edificate o parzialmente edificate. Per dette zone si rimanda alla stesura di Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata, e sono indicate norme di intervento nelle more della loro formazione.

**2.** I proprietari di immobili o aree compresi nelle zone di recupero, rappresentanti quote pari a quelle definite nella Legge 179/92, art. 15, possono presentare proposta di Piano di Recupero nel rispetto delle norme generali di zona A di cui alla presente normativa. La proposta di PdR è adottata dal Comune, unitamente alla relativa Convenzione.

**3.** Per la formazione dei piani di recupero sono prescritti i seguenti elaborati

Elementi di analisi

- individuazione dell'area di intervento e connessioni con il territorio, con riferimento all'edificato ed al paesaggio circostante (prospettive, piante e sezioni scala 1:2.000);
- stato di fatto delle infrastrutture a rete; (planimetria scala 1/500).
- rilievo edilizio di massima con individuazione delle unità edilizie, delle unità immobiliari, del loro uso, delle consistenze volumetriche (pianta, prospetti, sezioni scala 1:200);

- dati economico-sociali; rilievo fotografico; regime proprietario;
- usi dei piani terra non abitativi;
- indagini geognostiche e geotecniche in conformità alla L.R. 9/83.
- analisi delle componenti morfologiche e tipologiche.

#### Elementi di progetto

- individuazione delle parti da sottoporre a interventi di conservazione o trasformazione, scala 1/500;
- categorie di intervento dedotte e specificate alla luce delle disposizioni di cui alla legge 457/78, tit. IV, per gli ambiti di conservazione e trasformazione, scala 1:500;
- prescrizioni normative per i progetti edilizi, con indicazione dei vincoli, scala 1:200;
- individuazione delle unità minime di intervento, scala 1:500;
- destinazione d'uso dei piani terra, scala 1:200;
- piano parcellare di eventuali espropri;
- relazione;
- quadro economico;
- schema di convenzione;
- elenco degli elaborati da presentare per il progetto esecutivo degli edifici oggetto di permesso di costruire.

#### **Art. 23 - Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata, Piano di lottizzazione convenzionato (Legge 17.08.1942, n.1150, art.28)**

1. Nella zona territoriale omogenea di trasformazione destinata ai nuovi complessi insediativi (z.t.o. del tipo C), o di tutela e valorizzazione degli insediamenti della Città storica (z.t.o. A), il Puc consente il ricorso alla redazione di strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata, o lottizzazione convenzionata, per le aree che non sono oggetto di piani attuativi di iniziativa comunale. L'attuazione degli interventi è consentita per mezzo dei comparti edificatori individuati negli elaborati grafici e regolamentati dalle presenti norme.

2. Il Comune successivamente all'approvazione degli Atti di Programmazione degli Interventi invita i proprietari compresi nel perimetro di Comparto a presentare Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata. I promotori dovranno predisporre il progetto del Piano attuativo ed annesso schema di convenzione, entro i termini stabiliti dall'Amministrazione Comunale.

3. I proprietari dei suoli partecipi dello strumento urbanistico attuativo, se costituiti da più persone fisiche o giuridiche, devono dare forma giuridica all'accordo preordinato all'istanza di formazione dello strumento attuativo costituendo un soggetto giuridico, come società o consorzio.

4. In caso di inadempienza, è esercitabile la compilazione di ufficio del Piano urbanistico attuativo, sulla base delle previsioni di intervento specificate negli elaborati grafici (schede), allegati al Puc.

5. Nei casi in cui il Comune si sostituisce ai proprietari nella formazione dello strumento urbanistico attuativo, lo stesso può procedere all'espropriazione delle aree d'intervento. Le aree espropriate saranno cedute ai richiedenti attraverso i procedimenti ad evidenza pubblica previsti dalle vigenti normative, ovvero potrà essere costituita una Società di trasformazione

urbana ai sensi dell'art. 120 del D.lgs n. 267/2000. Nell'avviso di bando saranno precisate le migliori condizioni richieste ai concorrenti ai fini della realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica previsti dal PUC.

**6.** In mancanza di accordo tra tutti i proprietari interessati partecipi al comparto edificatorio, lo strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata potrà essere presentato dai proprietari o aventi titolo che rappresentano il cinquantuno per cento del valore degli immobili in base all'imponibile catastale, compresi nel perimetro del comparto.

**7.** Se lo strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata modifica le previsioni grafiche del Puc, deve comunque assicurare il rispetto delle precisioni strutturali come la conformità dimensionale delle volumetrie edilizie, delle destinazioni d'uso, degli allineamenti, delle superfici pubbliche di interesse comunale, definite come superfici compensative e destinate a standards. In aggiunta alle tavole di zonizzazione urbanistica, sono allegare schede di dettaglio concernenti i comparti edificatori. Gli elaborati di dettaglio hanno ruolo indicativo; nella attuazione esecutiva lo strumento attuativo potrà proporre soluzioni diverse sia tipologiche che morfologiche che non possono alterare le previsioni strutturali.

**8.** I Piani urbanistici esecutivi di iniziativa privata o lottizzazione convenzionata, devono comprendere i seguenti elaborati:

a) Costituzione pubblica del soggetto giuridico rappresentante i titolari di diritti immobiliari partecipanti al progetto;

b) Relazione generale indicante:

- verifica quantitativa delle previsioni di piano in rapporto agli indici e parametri espressi dal Puc ed alle previsioni di attrezzature di interesse generale e standard previsti;
- impostazione urbanistica morfologica del progetto con la dimostrazione del rispetto degli usi, limiti e rapporti prescritti nel Puc, come precisati nel Titolo Terzo delle presenti Norme;
- dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici ed ai sistemi costruttivi;
- soluzioni architettoniche concernenti gli spazi costruiti e non, con particolare riferimento ai materiali di finitura;
- particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, delle dimensioni degli accessori, se consentiti, dei particolari obblighi di esecuzione da parte di privati, di recinzioni, illuminazioni, sistemazioni esterne e simili e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare. Le prescrizioni previste dalle norme tecniche di cui sopra costituiscono i limiti inderogabili per i vari tipi di intervento.
- stima del costo di attuazione del Piano, e delle singole componenti di urbanizzazione primaria, e di urbanizzazione secondaria;
- schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune ed il richiedente l'autorizzazione e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati.

d) Stralcio delle planimetrie del Puc, esteso alle aree adiacenti quella interessata dal PUA, in scala 1:2.000 e 1:5.000 e della relativa scheda avente carattere indicativo eventualmente contenuta negli elaborati del Piano;

- e) Planimetrie dello stato di fatto in scala 1:1.000 su mappa catastale aggiornata, e planimetrie in scala 1:500 o 1:200 indicanti:
- rilievo topografico quotato del terreno e degli edifici esistenti, esteso anche alle aree adiacenti;
  - distinzione delle aree destinate ad uso privato e di quelle pubbliche e ad uso pubblico (strade, piazze, parcheggi, attrezzature collettive e pubbliche; aree a parco) con tabella riferita alle relative quantità;
  - indicazione delle destinazioni d'uso degli edifici esistenti compreso un congruo margine dell'intorno, specificazione dell'uso a piano terra ove differente da quello prevalente sull'intero edificio, indicazione di tipologie ed altezze;
  - inquadramento dell'area nel contesto urbanistico ed architettonico con particolare riferimento ad eventuali emergenze storico-architettoniche e comunque ai valori storici eventualmente riscontrati anche nell'intorno della zona interessata;
  - eventuali presenze naturalistiche ed ambientali e vincoli idrogeologici, storici e paesaggistici.
- f) Planimetrie di progetto in scala 1:500 o 1:200 indicanti:
- perimetrazione dell'area interessata;
  - superfici di compensazione ovvero delimitazione delle aree destinate a verde pubblico e a parcheggi pubblici, con indicazione degli impianti relativi. Delimitazione delle aree destinate ad insediamenti residenziali con individuazione dei lotti edificabili e relativi indici. Tabella con indicazione delle superfici pubbliche e private per la verifica di rispondenza al Puc;
  - destinazioni d'uso delle singole aree e edifici;
  - eventuali edifici esistenti con le relative destinazioni d'uso, tipologie edilizie, modalità d'intervento (da demolire o da assoggettare a restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia);
  - fabbricati di progetto con le relative quote e tipologie edilizie;
  - opere di urbanizzazione primaria relative a: strade residenziali, rete fognaria con indicazione del sistema di dispersione e smaltimento finale ed indicazione dell'allacciamento alla rete esistente, rete di distribuzione energia elettrica e gas, rete di illuminazione pubblica comprendente quella lungo il tracciato stradale, localizzazione dei punti di raccolta dei rifiuti solidi urbani nel rispetto del Regolamento Edilizio. In particolare per la rete viaria va distinto il tipo di mobilità, carrabile-pedonale, raggi di curvatura, dettagli di cigli, marciapiedi, pavimentazioni, illuminazioni stradali, recinzioni, illuminazione dei lotti e simili I progetti di suddette opere devono essere approvati e visti dalle società o enti erogatori del servizio. Opere di urbanizzazione secondaria;
  - sezioni in scala 1/500 volte ad illustrare l'andamento del suolo nella sistemazione di progetto, livello da assumere come riferimento per la misurazione delle altezze;
  - profili regolatori in scala 1/500, di cui almeno due perpendicolari, volti a specificare l'intervento con le altezze previste ed in relazione al contesto;
  - individuazione e specificazione di eventuali interventi di recupero dell'esistente con le relative modalità di esecuzione degli interventi;
- g) Norme tecniche di attuazione;



h) Cartografie e relazione illustranti le risultanze delle indagini geologico-tecniche e geognostiche, in conformità a quanto prescritto da L.R. 9/83, art. 14.

9. L'autorizzazione comunale alla lottizzazione va subordinata alla stipula della convenzione redatta a cura del proprietario, o promotore legittimato, nel rispetto del disposto del V comma dell'art. 28 Legge 1150/42 e successive modificazioni.

10. L'Amministrazione Comunale, esercita la vigilanza sulla attività urbanistico-edilizia con le modalità sancite dalla legislazione. Nel quadro di detta attività di vigilanza, l'Ufficio Tecnico comunale provvederà ad aggiornare costantemente copia della cartografia di Puc, indicando chiaramente, prima del materiale rilascio di ogni permesso di costruire, gli interventi autorizzati. Provvederà inoltre a riportare con diversa simbologia grafica gli interventi non autorizzati di cui in qualsiasi forma l'Amministrazione verrà a conoscenza.

#### **Art. 24 - Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata, lottizzazione convenzionata: convenzione**

1. I piani urbanistici attuativi di iniziativa privata (o di lottizzazione) sono redatti a cura e spese dei proprietari interessati, comunque organizzati, osservando le prescrizioni del Puc, e quelle di cui ai precedenti articoli, e sono approvati sulla base delle disposizioni della normativa regionale. La convenzione fra i proprietari e l'Amministrazione Comunale regola i rapporti tra i suddetti soggetti. La convenzione va trascritta nel registro immobiliare, impegna le parti contraenti e tutti gli aventi causa all'attuazione del piano con le modalità nella stessa precisate; deve risultare conforme al disposto dell'art. 28 della legge 1150/42 come modificato dalla legge 6/8/1967 n°765, e dell'art. 37 della Legge Regionale n. 16/2004. La convenzione deve prevedere l'obbligo - demandato agli operatori nei singoli lotti - degli interventi di arredo urbano, delle caratteristiche tecniche e allineamenti dei manufatti, di posa in opera di alberature e tappeti erbosi, in conformità alla normativa prescritta nel piano attuativo.

2. La convenzione regola le modalità attuative delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché degli interventi di sistemazione e mantenimento delle superfici destinate a spazi per attrezzature di interesse generale, o spazi di interesse pubblico. Nel sottoscrivere la convenzione, il privato contraente assume l'onere della esecuzione e gestione degli allacciamenti ai pubblici servizi (acqua, viabilità, fognature, rete elettrica, ecc.) anche oltre il limite esterno della zona oggetto di convenzione. I tempi di esecuzione di detti interventi sono definiti nella convenzione.

3. Nel sottoscrivere la convenzione, il privato contraente assume l'onere della cessione a titolo compensativo delle superfici definite compensative, come perimetrare negli elaborati grafici del Puc.

4. Il rilascio del permesso di costruire nell'ambito delle zone omogenee sottoposte a piani convenzionati è, quindi, subordinato alla esecuzione nel tempo e con le modalità stabilite nella Convenzione di tutte le opere necessarie al funzionamento dell'insediamento.

#### **5. Schema di Convenzione**

La convenzione relativa al Piano di lottizzazione deve comunque prevedere:

- a) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e delle opere di urbanizzazione secondaria, se previste nel progetto di lottizzazione, nei limiti di cui alle prescrizioni del D.M. n. 1444 del 02.04.1968;
- b) l'assunzione a carico del proprietario o promotore dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste nel progetto di lottizzazione,

- c) l'assunzione a carico del proprietario o promotore dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria previste nel progetto di lottizzazione,
- d) la cessione gratuita delle superfici definite compensative nel presente Puc, come precisate negli elaborati grafici del Puc nella scala 1:2.000;
- e) il pagamento di una somma pari ad una quota parte delle urbanizzazioni secondarie determinate con delibera del Consiglio Comunale in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti previsti nel piano attuativo;
- f) la riparcellizzazione dei cespiti immobiliari, con riferimento alle componenti pubbliche e private;
- g) l'assunzione a carico del proprietario - promotore dei costi di realizzazione delle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;
- h) i termini di validità del piano, non superiori a 10 anni, ed eventuali tempi di attuazione delle singole parti;
- i) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- j) modalità di trasferimento al Comune delle aree di cui al punto a), dedotta da piano di riparcellizzazione dei cespiti immobiliari. Modalità di sistemazione e mantenimento delle aree destinate ad interventi pubblici;
- k) elementi progettuali e modalità di controllo dell'esecuzione con riferimento agli elaborati grafici richiesti;
- l) caratteristiche quantitative del Piano proposto (Indici, superfici utili nette, superfici pubbliche distinte per destinazione);
- m) sanzioni a carico dei proprietari o promotore nel caso di inosservanza degli obblighi di Convenzione;
- n) obbligo demandato agli operatori nei singoli lotti degli interventi di arredo urbano, delle caratteristiche tecniche e degli allineamenti dei manufatti, di posa in opera di alberature e tappeti erbosi, in conformità a quanto prescritto nel Piano di lottizzazione;
- o) cronoprogramma di intervento.

Gli impegni di cui ai commi b), c), d), e) sostituiscono l'aliquota di oneri concessori connessi all'urbanizzazione, permanendo gli oneri conseguenti al costo di costruzione.



## **TITOLO II**

### **SISTEMI TERRITORIALI**

#### **Art. 25 - Sistemi territoriali**

Il territorio comunale è stato suddiviso in sei sistemi territoriali:

- SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE
- SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO
- SISTEMA DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE
- SISTEMA DEL VERDE PUBBLICO
- SISTEMA DELLA MOBILITA'
- SISTEMA AMBIENTALE DEI SUOLI AD USO NON URBANO

## **Capo 1°**

### **I sistemi e le componenti**

#### **Art. 26 - Articolazione dei sistemi e delle componenti**

**1.** Le componenti del sistema insediativo residenziale sono articolate:

- a) Componente della tutela (Città storica, beni vincolati, parco agricolo urbano)
- b) Componente del consolidamento (zona B1 satura, zona B2 di completamento, zona B3 insediamenti diffusi in zona periurbana)
- c) Componente della trasformazione (zona C1 soggetta a perequazione a basso indice di utilizzazione, zona C2 soggetta a perequazione a medio indice di utilizzazione, zona C3 soggetta a perequazione ad alto indice di utilizzazione, zona Cp destinata ad interventi ERP).

**2.** Le componenti del sistema insediativo produttivo sono articolate:

- a) Componente a prevalenza produttivo (Piano ASI)
- b) Componente destinata a Piano insediamenti produttivi;
- c) Componente destinata ad attività commerciale per la piccola, media e grande distribuzione;
- d) Componente destinata ad attività produttive compatibili con il territorio urbanizzato.

**3.** Le componenti del sistema delle attrezzature pubbliche sono articolate:

- a) Spazi pubblici destinati all'istruzione;
- b) Spazi pubblici destinati ad attrezzature di interesse comune;
- c) Spazi pubblici destinati a parcheggi.

**4.** Le componenti del sistema del verde pubblico sono articolate:

- a) Spazi pubblici destinati a parchi e giardini
- b) Spazi pubblici destinati allo sport.

**5.** Le componenti del sistema della mobilità sono articolate:

- a) Viabilità esistente da potenziare;
- b) Viabilità di progetto;
- c) Viabilità di progetto interna ad aree soggette a regime perequativo;
- d) Fascia di rispetto stradale;
- e) Fascia di rispetto stradale a suscettività edilizia riconosciuta;
- f) Ferrovia NA-FG.

**6.** Le componenti del sistema ambientale dei suoli ad uso non urbano

- a) Territorio rurale e aperto di pianura- Aree boscate;
- b) Territorio rurale e aperto di pianura- Aree seminate;
- c) Are di interesse archeologico.

**7. Le perimetrazioni ed il regime vincolistico**

- a) Fascia di rispetto ambientale – Art.142 lett.c) Codice dei BB.CC - m 150
- b) Fascia di rispetto fluviale – Legge Regionale n. 14/82 – m 50
- c) Fascia di rispetto fluviale – Legge Regionale n. 14/82 – m 10
- d) Fascia di rispetto dei corridoi ecologici art. 16 PTCP;
- e) Fascia di protezione del corridoio ecologico regionale art 16 PTCP e 20 PTR;
- f) Fascia di protezione Piano Stralcio Difesa dalle Alluvioni (PSDA);
- g) Vincolo cimiteriale e depuratore;
- h) Fascia di rispetto metanodotto;
- i) Fascia di rispetto elettrodotti.

**8. I tessuti edilizi della Città storica sono inclusi nella zona omogenea individuata con la lettera A. I tessuti edilizi della Città da ristrutturare sono inclusi nelle zone omogenee individuate con le lettere B1 satura, B2 di completamento, B3 insediamenti diffusi in zona periurbana. I tessuti edilizi della Città della trasformazione sono inclusi:**

- nelle zone omogenee individuate con le lettere C1, C2 e C3 soggette a regime di perequazione;
- nelle zone omogenee individuate con la lettera Cp destinate all'edilizia residenziale pubblica;
- nelle zone D1 destinate alle attività produttive sotto il controllo diretto dell'ASI;
- nelle zone D2 (PIP) destinate alle attività industriali e terziarie nonché alle altre attività indicate al comma 1, lettera i) dell'art 1 del DPR 160 del 07/09/2010;
- nelle zone D2.1 (ampliamento PIP) destinate alle attività industriali e terziarie nonché alle altre attività indicate al comma 1, lettera i) dell'art 1 del DPR 160 del 07/09/2010;
- nelle zone D3 destinate a commerciale per la piccola, media e grande distribuzione;
- nelle zone D4 destinate ad attività produttivi compatibili con il territorio urbanizzato.

**9. Le singole sottozone sono regolate da indici e parametri che regolano i modi d'uso per le singole categorie di intervento.**

## Capo 2°

### Articolazione delle Componenti del Sistema insediativo residenziale ZONE OMOGENEE

#### **Art. 27 – Componente della tutela. ZTO A1 - Città Storica-**

1. Per Città Storica si intende l'insieme integrato costituito dai nuclei storici, dalle parti urbane settecentesche e dall'espansione otto-novecentesca consolidata nelle singole sottozone e manufatti localizzati nell'intero territorio comunale che presentano un'identità storico-culturale definita da particolari qualità, riconoscibili e strutturanti l'impianto urbano, anche con riferimento al senso e al significato da essi assunto nella memoria delle comunità insediate.

2. All'interno della Città Storica, gli interventi edilizi e urbanistici, subordinati alla redazione del PUA, sono finalizzati alla conservazione e valorizzazione delle qualità esistenti, nel rispetto delle peculiarità di ciascuna delle componenti insediative e sono volti al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) la conservazione del tessuto edilizio esistente e degli specifici e stratificati caratteri storico-morfologici, anche attraverso l'eliminazione delle superfetazioni;
- b) la conservazione della destinazione residenziale prevalente, nonché del tessuto commerciale e artigianale;
- c) l'integrazione delle attrezzature e dei servizi mancanti per il consolidamento della funzione residenziale e lo svolgimento delle altre funzioni compatibili;
- d) il restauro dei complessi e degli edifici speciali con la conferma, la riscoperta e la valorizzazione del loro ruolo storico-morfologico, funzionale e simbolico nella struttura urbana;
- e) la manutenzione e il recupero degli spazi aperti esterni (strade, piazze, parchi e giardini) e interni (orti e giardini), come componenti strutturanti dei diversi impianti insediativi;
- f) la riqualificazione degli edifici e delle aree degradate, attraverso interventi di demolizione con o senza ricostruzione e ridisegno degli spazi aperti con modeste previsioni di nuove volumetrie residenziali.

3. Gli obiettivi di cui al precedente comma 2 sono perseguiti generalmente:

- a) tramite intervento diretto, nel rispetto della specifica disciplina stabilita dai successivi articoli;
- b) tramite interventi indiretti subordinati all'approvazione del Piano urbanistico attuativo (Piano di recupero) esteso a tutto l'ambito definito "Città storica".

4. Gli strumenti urbanistici attuativi e i progetti edilizi volti all'acquisizione del titolo abilitativo devono essere redatti secondo i contenuti e le modalità indicate nell'art. 26 della legge regionale 16/04.

5. Sono sempre consentiti gli interventi di categoria **MO**, **MS**, **RC**, come definiti dall'art. 6, comma 1, del DPR 380/2001.

6. Per le finalità di cui al comma 3, le categorie principali d'intervento, di cui all'art. 10, da applicare nella Città storica, in sede di redazione del Pua, sono così ulteriormente specificate:

- a) **RE1**: Ristrutturazione edilizia, senza aumento di SUL finalizzata a ripristinare, anche mediante variazione di sagoma e tipologia, i caratteri tipologici, formali e costruttivi originari, impropriamente alterati;
- b) **RE2**: Ristrutturazione edilizia, anche con aumento di SUL finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, di edifici che presentino le seguenti condizioni: degrado fisico-igienico, perdita irreversibile dei caratteri tipologici, formali e costruttivi, assenza di valore architettonico;
- c) **DR**: Demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Volumetria fuori terra, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, di edifici che presentino le seguenti condizioni: degrado fisico-igienico, perdita irreversibile dei caratteri tipologici, formali e costruttivi, assenza di valore architettonico;
- d) **AMP**: ampliamento di edifici preesistenti, con aumento di Volumetria fuori terra, finalizzata ad una migliore configurazione architettonica in rapporto al contesto; l'aumento di Volumetria fuori terra, consentito una sola volta e trascritto nei pubblici Registri immobiliari, non può superare il 30% delle volumetrie preesistenti; è ammesso a tal fine un aumento dell'altezza preesistente, senza superare l'altezza degli edifici circostanti di interesse storico-artistico o dell'edificio contermina più alto;
- e) **NE**: Nuova edificazione con previsione di volumetria, finalizzata ad una maggiore integrazione architettonica e volumetrica dell'impianto urbano di riferimento, secondo le prescrizioni particolari di piano di recupero.
- f) **RU**: Sono interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale.

6. Gli interventi di categoria **RE**, **DR**, **AMP**, **NE** e **RU**, sono subordinati alla redazione del Pua (Piano di recupero) di iniziativa pubblica.

7. Gli edifici che rientrano nella perimetrazione dei Piani di Recupero vigenti alla data di approvazione del Puc e approvati ai sensi della legge 219/81 e che non hanno ancora usufruito dei contributi finanziari, conservano le tipologie di intervento, le destinazioni d'uso e tutte le altre prescrizioni previste nei Piani esecutivi.

8. Nei tessuti della Città storica, sono consentite, salvo le ulteriori limitazioni contenute nella disciplina del Pua, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 7:

- a) Attività residenziali 7.1 e 7.2;
- b) Commerciali, limitatamente agli esercizi di vicinato con una superficie compresa tra mq 15 e mq 150;
- c) Attività volte alla produzione di servizi 7.3, 7.4, 7.7;
- d) Produttive, limitatamente all'artigianato compatibile con l'ambiente urbano;
- e) Parcheggi.

Sono sempre possibili i mutamenti di destinazione d'uso all'interno delle suddette categorie, nel rispetto dell'art. 2 della legge regionale 19/2001.

9. I parametri e le grandezze urbanistiche per l'attuazione indiretta e per ciascuna delle tipologie di cui al precedente comma 2 sono i seguenti:

a) **RE2**

- Attività residenziali: Incremento Superficie utile = 10% SUL esistente
- Commerciali, Attività volte alla produzione di servizi: Incremento Superficie utile = 20% SUL esistente.

b) **NE2**

Gli interventi della categoria nuova edificazione con previsione di volumetria sono soggetti all'applicazione dei seguenti indici e parametri:

- Indice territoriale: 1,5 mc/mq
- Indice fondiario: 2,2 mc/mq
- Superficie coperta:  $\frac{1}{4}$  della superficie fondiaria
- Altezza massima: 9,50 m compreso il sottotetto abitabile come definito dal RUEC.

**11.** Gli immobili sottoposti alle limitazioni di cui al D.lgs. 22 gennaio 2002, n. 42, Parte terza Titolo I, Capo II, art. 136 nonché i cespiti immobiliari di primario interesse storico architettonico, edificati e non, sono oggetto di specifica rappresentazione cartografica nelle Tavole n.6, 6.1 e 6.2. Gli interventi sono disciplinati come segue:

- per interventi concernenti beni di interesse culturale e appartenenti al demanio pubblico, in conseguenza di specifica dichiarazione, è ammesso solo intervento di restauro, su progetto idoneo autorizzato dalla competente Soprintendenza ai BB.AA..
- per interventi concernenti beni di interesse culturale in conseguenza di specifica dichiarazione, di proprietà privata, è ammesso solo intervento di restauro, sulla base di progetto indirizzato ed autorizzato dalla competente Soprintendenza ai BB.AA., concernente anche la modalità di utilizzazione funzionale. In questa tipologia di intervento sono consentite le modifiche di destinazione d'uso ivi comprese le attività di servizio, commerciali o ricettive;
- per operazioni su beni di proprietà privata, riconosciute di rilevante interesse architettonico, come rappresentati nelle tavole del Puc, è ammesso intervento di restauro o risanamento conservativo, sulla base di progetto autorizzato dalla competente Soprintendenza;
- è sempre consentita la manutenzione ordinaria. Le operazioni di manutenzione straordinaria vanno inglobate nell'intervento di restauro o risanamento conservativo.

Il progetto va documentato con il rilievo, l'analisi storico morfologica dell'unità edilizia e dell'area di pertinenza della stessa. Valgono le limitazioni all'intervento sancite dal D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42. Sulla base del rilievo, la Soprintendenza può o recepire il progetto di intervento o prescrivere le distanze, le misure e le altre norme dirette ad evitare danni al patrimonio architettonico.

**Art. 28 - Componente della tutela - ZTO A2 - Territorio urbano destinato ad orti e giardini**

**1.** Nella zona A2 rientrano le aree libere sistemate ad orti e giardini privati. In queste aree sono vietate costruzioni ex novo ed è inibita qualsiasi trasformazione urbanistica. Sono consentite modeste costruzioni per il ricovero degli attrezzi.

**Art. 29 – Componenti del Sistema del Consolidamento- ZTO B1 – Saturia**



1. Nella ZTO B1 rientrano aree e immobili della città esistente, prevalentemente destinati ad usi residenziali, scarsamente definiti nelle loro caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiedano consistenti interventi di miglioramento e di completamento, nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.
2. Nella ZTO B1 gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:
  - il miglioramento dei servizi e del verde attrezzato;
  - il miglioramento e la caratterizzazione degli spazi pubblici;
  - la qualificazione dell'edilizia.
3. Nei tessuti della Città da ristrutturare, sono consentite, salvo le ulteriori limitazioni contenute nella disciplina del Pua, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 7:
  - a) Attività residenziali 7.1 e 7.2;
  - b) Attività commerciali al dettaglio 7.5;
  - c) Attività volte alla produzione di servizi 7.3, 7.4, 7.7, 7.9;
  - d) Attività ricettive 7.23;
  - e) Produttive, limitatamente all'artigianato compatibile con l'ambiente urbano;
  - f) Parcheggi.
4. Per le finalità di cui al comma 3, le categorie principali d'intervento, di cui all'art. 9, da applicare nella ZTO B1, sono così ulteriormente specificate:
  - a) **RE1**: Ristrutturazione edilizia, senza aumento di SUL finalizzata a ripristinare, anche mediante variazione di sagoma e tipologia, i caratteri tipologici, formali e costruttivi originari, impropriamente alterati;
  - b) **DR**: Demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL ma senza aumento di Volumetria fuori terra, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, di edifici che presentino le seguenti condizioni: degrado fisico-igienico, perdita irreversibile dei caratteri tipologici, formali e costruttivi, assenza di valore architettonico;
  - c) **AMP**: ampliamento di edifici preesistenti in sopraelevazione e/o della sagoma esistente, con aumento di Volumetria, finalizzata ad una migliore configurazione architettonica in rapporto al contesto; l'aumento di Volumetria, consentito una sola volta e trascritto nei pubblici Registri immobiliari, è possibile alle seguenti condizioni:
    - capacità volumetrica non utilizzata con aumento dell'altezza preesistente e senza superare l'altezza dell'edificio contermine più alto.
    - capacità volumetrica non utilizzata con ampliamento della sagoma fino al raggiungimento dell'indice di copertura
    - in assenza di capacità volumetrica non può superare il 60% delle volumetrie preesistenti che presentano consistenze non superiori a mc 1.000 come attestato dal rilievo aerofotogrammetrico; è ammesso a tal fine un aumento dell'altezza preesistente, senza superare l'altezza dell'edificio contermine più alto.
  - d) **NE**: Nuova edificazione su singoli lotti liberi, interposti tra lotti edificati dello stesso isolato e con un'altezza non superiore a quella dell'edificio contermine più alto.

5. Nella ZTO B1 sono permessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria **MO**, **MS**, **RE1**, **DR**, **AMP** e **NE** come definiti dall'art. 10.  
Gli edifici che rientrano nella perimetrazione dei Piani di Recupero vigenti alla data di approvazione del PUC e approvati ai sensi della legge 219/81 e che non hanno ancora usufruito dei contributi finanziari, conservano le tipologie di intervento, le destinazioni d'uso e tutte le altre prescrizioni previste nei Piani attuativi.
6. Gli interventi di categoria **NE** sono sempre ammessi nelle sottozone B1 (zona residenziale saturata) con intervento diretto e con le seguenti prescrizioni:
  - Lotto minimo coincidente con l'area edificabile: 300 mq
  - Indice di edificabilità fondiaria: 2,2 mc/mq
  - H Max: fino a m 12,50
  - Distanza dai confini: m 5 o in confine; è consentita l'edificazione in aderenza in presenza di edificio confinante esistente, realizzato con parete cieca ed in confine. Nel caso di sopraelevazione che superi l'altezza dell'edificio in aderenza, per quanto concerne la distanza, valgono le norme del Codice civile.Gli interventi di categoria **AMP** sono sempre ammessi nelle sottozone B1 (zona residenziale saturata) con intervento diretto nei limiti di cui al punto 4.
7. Le aree interessate da piani di lottizzazione vigenti alla data di adozione del PUC conservano le prescrizioni e gli indici previsti nei suddetti piani.

### **Art. 30 – Componenti del Sistema del Consolidamento- ZTO B2- Completamento**

1. Nella ZTO B2 rientrano aree della città esistente solo parzialmente configurata e immobili prevalentemente destinati ad usi residenziali, scarsamente definiti nelle loro caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiedano consistenti interventi di miglioramento e di completamento, nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici
2. Nella ZTO B2 valgono le norme della ZTO B1 per le seguenti categorie di interventi:  
MO, MS, RE1, DR, AMP e NE come definiti dall'art. 10.
3. Gli interventi di categoria **NE** sono sempre ammessi nelle sottozone B2 (zona residenziale di completamento) con intervento diretto e con le seguenti prescrizioni:
  - Lotto minimo coincidente con l'area edificabile: 300 mq
  - Indice di edificabilità fondiaria: 2,2 mc/mq
  - H Max.: fino a m 12,50
  - Distanza dai confini: m 5 o in confine; è consentita l'edificazione in aderenza in presenza di edificio confinante esistente, realizzato con parete cieca ed in confine. Negli altri casi valgono le norme di cui al D.M. 01.04.68 n. 1404. In caso di sopraelevazione le distanze devono essere rispettate anche con eventuali arretramenti e comunque nel rispetto del Codice Civile.Gli interventi di categoria **AMP** sono sempre ammessi nelle sottozone B2 con intervento diretto nei limiti di cui al punto 4.

**4. In tutte le sottozone B1, B2, valgono le seguenti ulteriori prescrizioni particolari:**

- è sempre possibile la variazione di destinazione d'uso dei sottotetti esistenti regolarmente autorizzati, le cui caratteristiche rientrino nella fattispecie della Legge Regionale 19/2001;
- sono sempre possibili i cambiamenti di destinazione d'uso volti alla conservazione e al miglioramento igienico sanitario di fabbricati fatiscenti;
- sono sempre ammessi i cambi di destinazione d'uso per il recupero di immobili degradati a prescindere dalla destinazione originaria, sempre che la nuova destinazione sia compatibile con la destinazione d'uso della zona omogenea. In questo caso l'intervento è soggetto a Permesso di costruire oneroso. Solo in questo caso non si applica la verifica degli standards e quindi non si applica il principio della monetizzazione.
- le volumetrie realizzabili su lotti di superficie uguale o superiore a mq 400 possono essere trasferiti su altri lotti edificabili, esclusivamente all'interno della stessa sottozona omogenea B (B1 con B1; B2 con B2) alle seguenti condizioni:
  - a) L'asservimento va trascritto con atto pubblico preliminare alla richiesta di Permesso di costruire;
  - b) L'intervento realizzabile sul lotto ricevente deve rispettare le norme e le prescrizioni delle rispettive sottozone;
- I progetti di nuova costruzione o di ristrutturazioni rilevanti di edifici esistenti che assicurino una copertura di consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno il 30% rispetto ai valori minimi obbligatori di cui al Decreto Legislativo 3 marzo 2011, n. 28, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 71 del 28 marzo 2011, beneficiano, in sede di rilascio del titolo edilizio, di un bonus volumetrico del 5%, fermo restando il rispetto delle norme in materia di distanze minime tra edifici e distante minime di protezione del nastro stradale, di altezza massima e numero di piani.

**Art. 31 – Componenti del Sistema del Consolidamento- ZTO B3 – Insediamenti diffusi in zona periurbana.**

- 8.** Nella ZTO B3 rientrano aree e immobili esistenti in zona periurbana, prevalentemente destinati ad usi misti (produttivi/residenziali), scarsamente definiti nelle loro caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiedono consistenti interventi di miglioramento e di completamento, nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.
- 9.** Nella ZTO B3 gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:
- il miglioramento dei servizi e del verde attrezzato;
  - il miglioramento e la caratterizzazione degli spazi pubblici;
  - la qualificazione dell'edilizia.
- 10.** Nei tessuti della Città da ristrutturare, sono consentite, salvo le ulteriori limitazioni contenute nella disciplina del Pua, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 7:
- g) Attività residenziali 7.1 e 7.2;
  - h) Attività commerciali al dettaglio 7.5;
  - i) Attività volte alla produzione di servizi 7.3, 7.4, 7.7, 7.9;

- j) Attività ricettive 7.23;
- k) Produttive, limitatamente all'artigianato compatibile con l'ambiente urbano;
- l) Parcheggi.

**11.** Per le finalità di cui al comma precedente, le categorie principali d'intervento, di cui all'art. 9, da applicare nella ZTO B3, sono così ulteriormente specificate:

- e) **RE1:** Ristrutturazione edilizia, senza aumento di SUL finalizzata a ripristinare, anche mediante variazione di sagoma e tipologia, i caratteri tipologici, formali e costruttivi originari, impropriamente alterati;
- f) **DR:** Demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL ma senza aumento di Volumetria fuori terra, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, di edifici che presentino le seguenti condizioni: degrado fisico-igienico, perdita irreversibile dei caratteri tipologici, formali e costruttivi, assenza di valore architettonico;
- g) **AMP:** ampliamento di edifici preesistenti in sopraelevazione e/o della sagoma esistente, con aumento di Volumetria, finalizzata ad una migliore configurazione architettonica in rapporto al contesto; l'aumento di Volumetria, consentito una sola volta e trascritto nei pubblici Registri immobiliari, è possibile alle seguenti condizioni:
  - capacità volumetrica non utilizzata con aumento dell'altezza preesistente e senza superare l'altezza dell'edificio contermine più alto.
  - capacità volumetrica non utilizzata con ampliamento della sagoma fino al raggiungimento dell'indice di copertura
  - in assenza di capacità volumetrica non può superare il 60% delle volumetrie preesistenti che presentano consistenze non superiori a mc 1.000 come attestato dal rilievo aerofotogrammetrico; è ammesso a tal fine un aumento dell'altezza preesistente, senza superare l'altezza dell'edificio contermine più alto.
- h) **NE:** Nuova edificazione su singoli lotti liberi, interposti tra lotti edificati dello stesso isolato e con un'altezza non superiore a quella dell'edificio contermine più alto.

**12.** Nella ZTO B3 sono permessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria **MO**, **MS**, **RE1**, **DR**, **AMP** e **NE** come definiti dall'art. 10.

**13.** Gli interventi di categoria **NE** sono sempre ammessi nelle sottozone B3 con intervento diretto e con le seguenti prescrizioni:

- Lotto minimo coincidente con l'area edificabile: 600 mq
- Indice di edificabilità fondiaria: 2,2 mc/mq
- H Max.: fino a m 12,50
- Distanza dai confini: m 5; è consentita l'edificazione in aderenza in presenza di edificio confinante esistente, realizzato con parete cieca ed in confine. Nel caso di sopraelevazione che superi l'altezza dell'edificio in aderenza, per quanto concerne la distanza, valgono le norme del Codice civile.

**14.** Nelle zone omogenee A, B e C è assolutamente vietato l'insediamento di strutture di accoglienza ed assistenza ai cittadini stranieri richiedenti protezione internazionale. Tali strutture devono essere insediate al di fuori del centro urbano in zone omogenee classificate E.

**Art. 32 – Componenti della trasformazione - ZTO C1- Ambito a basso indice di utilizzazione, prevalentemente residenziale soggetto a regime di perequazione.**

1. Per Città della trasformazione si intende quella parte di città di nuovo impianto, destinata a soddisfare esigenze insediative, di servizi ed attrezzature di livello locale, urbano e territoriale ed a costituire nuove opportunità di qualificazione dei contesti urbani e periurbani.
2. Gli interventi sono anche finalizzati a garantire la “sostenibilità” delle trasformazioni, il riequilibrio del deficit degli standard urbanistici attraverso acquisizioni compensative, il recupero di quote pubbliche di edificabilità destinate a soddisfare gli impegni compensativi che assumerà l’Amministrazione Comunale e a facilitare l’attuazione perequativa.
3. Gli Ambiti di trasformazione riguardano prevalentemente aree libere e sono soggetti a strumento attuativo di iniziativa privata. Ciascun ambito presenta ulteriori individuazioni relative ai comparti edificatori, considerati come unità minime dei complessi insediativi.
4. La superficie dei comparti sarà così ripartita:
  - a. un’area nella quale va concentrata l’edificazione, definita come Superficie Integrata SI, che oltre la Superficie Fondiaria SF comprende la viabilità privata relativa agli insediamenti, i parcheggi di uso pubblico nella misura di 2,5 mq/abitante e la superficie permeabile destinata a verde di arredo;
  - b. un’area definita Superficie Compensativa SC da cedere interamente al Comune e destinata alla quota di standard fissata dalla normativa di Puc, alla quota di edilizia residenziale pubblica o ad altre destinazioni eventualmente individuate in sede di adozione degli Atti di Programmazione.
5. Negli articoli successivi viene specificata, per ogni tipologia di Ambito di trasformazione e di relativo comparto, la quantità percentuale di Superficie integrata (SI) rispetto alla superficie territoriale Superficie Territoriale (ST). Analogamente è specificata la quantità di Superficie Compensativa (SC).
6. Negli articoli successivi è altresì specificata, per ogni ambito, la volumetria massima possibile, gli indici di utilizzazione media territoriale, l’indice fondiario, l’altezza massima, i parcheggi pubblici. Dalla volumetria massima possibile sono sottratte le volumetrie esistenti nel comparto.
7. L’Ambito di trasformazione a basso indice di utilizzazione è relativo al comparto 1.
8. I parametri e gli indici per il comparto 1), prevalentemente residenziale sono i seguenti:
  - Superficie integrata SI configurata come zona omogenea C1: 80% Superficie Territoriale ST;
  - Superficie integrata SI = Superficie Fondiaria + superficie viabilità + parcheggi pubblici + Superficie permeabile destinata a verde di arredo;
  - Superficie compensativa fino al 20% di ST destinata a standards;
  - Indice di fabbricabilità territoriale  $I_t = 0,60$  mc/mq di ST;
  - ST: 39.338,00 mq

- IF(IDE): 1.59 mc/mq
- SUL: 7.614,00 mq
- Altezza = fino a 12,50 m
- Aree per i parcheggi pubblici = 2,5 mq/abitante,
- Superficie permeabile destinata a verde di arredo = 20 mq/abitante.

Le superfici compensative nel singolo ambito sono destinate a standard di verde e parcheggio.

**9.** Nei tessuti della Città di trasformazione, sono consentite, salvo le ulteriori limitazioni contenute nella disciplina del Pua, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 7:

- a) Attività residenziali 7.1 e 7.2;
- b) Attività commerciali al dettaglio 7.5;
- c) Attività volte alla produzione di servizi 7.3, 7.4, 7.7, 7.8, 7.9;
- d) Attività ricettive 7.23;
- e) Produttive, limitatamente all'artigianato compatibile con l'ambiente urbano;
- g) Parcheggi.

**10.** Negli ambiti di trasformazione, per gli edifici esistenti che ricadono nei perimetri di comparto sono sempre ammessi gli interventi diretti di categoria **MO, MS, RE1, DR, AMP** come definiti dall'art. 10.

L'ampliamento è sempre possibile se compreso nel 20% della volumetria preesistente e se volto al miglioramento dell'assetto funzionale anche in assenza di disponibilità di area edificabile.

**11.** I progetti di nuova costruzione che assicurino una copertura di consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno il 30% rispetto ai valori minimi obbligatori di cui al Decreto Legislativo 3 marzo 2011, n. 28, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 71 del 28 marzo 2011, beneficiano, in sede di rilascio del titolo edilizio, di un bonus volumetrico del 5%, fermo restando il rispetto delle norme in materia di distanze minime tra edifici e distante minime di protezione del nastro stradale e di altezza massima e numero di piani.

**12.** L'attuazione parziale del comparto e la sua articolazione in sub comparti sarà disciplinato dagli API.

**Art. 33 – Componenti della trasformazione - ZTO C2- Ambito a medio indice di utilizzazione, prevalentemente residenziale soggetto a regime di perequazione.**

- 1.** L'Ambito di trasformazione a medio indice di utilizzazione è relativo ai comparti n.2) e n.3).
- 2.** I parametri e gli indici per il comparto 2), prevalentemente residenziale, sono i seguenti:
  - Superficie integrata SI configurata come zona omogenea C1: 80% Superficie Territoriale ST;
  - Superficie integrata SI = Superficie Fondiaria + superficie viabilità + parcheggi pubblici + Superficie permeabile destinata a verde di arredo;



- Superficie compensativa fino al 20% di ST destinata a standard;
- Indice di fabbricabilità territoriale  $I_t = 0,60$  mc/mq di ST;
- ST: 28.151 mc/mq
- IF(IDE): 1.71 mc/mq
- SUL: 6.357,00 mq
- Altezza = fino a 12,50 m
- Aree per i parcheggi pubblici = 2,5 mq/abitante,
- Superficie permeabile destinata a verde di arredo = 20 mq/abitante.

Le superfici compensative nel singolo ambito sono destinate a standard di verde e parcheggio.

3. I parametri e gli indici per comparto 3), prevalentemente residenziale, sono i seguenti:

- Superficie integrata SI configurata come zona omogenea C1: 80% Superficie Territoriale ST;
- Superficie integrata SI = Superficie Fondiaria + superficie viabilità + parcheggi pubblici + Superficie permeabile destinata a verde di arredo;
- Superficie compensativa fino al 20% di ST destinata a standard;
- Indice di fabbricabilità territoriale  $I_t = 0,60$  mc/mq di ST;
- ST: 17.126,00 mc/mq
- IF (IDE): 1.71 mc/mq
- SUL: 3.867,00 mq
- Altezza = fino a 12,50 m
- Aree per i parcheggi pubblici = 2,5 mq/abitante,
- Superficie permeabile destinata a verde di arredo = 20 mq/abitante.

Le superfici compensative nel singolo ambito sono destinate a standard di verde e parcheggio.

4. Nei tessuti della Città di trasformazione, sono consentite, salvo le ulteriori limitazioni contenute nella disciplina del Pua, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 7:

- a) Attività residenziali 7.1 e 7.2;
- b) Attività commerciali al dettaglio 7.5;
- c) Attività volte alla produzione di servizi 7.3, 7.4, 7.7, 7.8, 7.9;
- d) Attività ricettive 7.23;
- e) Produttive, limitatamente all'artigianato compatibile con l'ambiente urbano;
- g) Parcheggi.

5. Negli ambiti di trasformazione, per gli edifici esistenti che ricadono nei perimetri di comparto sono sempre ammessi gli interventi diretti di categoria **MO, MS, RE1, DR, AMP** come definiti dall'art. 10.

L'ampliamento è sempre possibile se compreso nel 20% della volumetria preesistente e se volto al miglioramento dell'assetto funzionale anche in assenza di disponibilità di area edificabile.

6. L'attuazione parziale del comparto e la sua articolazione in sub comparti sarà disciplinato dagli API.

### Capo 3°

#### **Articolazione delle Componenti del Sistema insediativo produttivo ZONE OMOGENEE**

**Art. 34 - Componenti della trasformazione - ZTO D1- Ambito di utilizzazione a prevalenza produttive riguardanti le attività industriali e terziarie nonché le altre attività indicate al comma 1bis dell'art 1 del DPR 440 del 07/12/2000. Area ASI**

1. Zona territoriale omogenea del tipo D1 costituita da aree destinate ad attività produttive sotto il controllo diretto dell'A.S.I. Valgono le disposizioni di cui al Piano Regolatore Territoriale dell'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Benevento.

**Art.35 - Componente della trasformazione - ZTO D2 -Ambito di utilizzazione a prevalenza commerciale artigianale e dei relativi servizi. Componente destinata a Piano insediamenti produttivi vigente.**

1. Per le aree incluse nel PIP vigente valgono i parametri e gli indici del PIP vigente.  
2. In applicazione della Legge n.° 447 del 26 Ottobre 1995, “Legge quadro sull'inquinamento acustico”, art. 6, gli interventi dovranno risultare conformi alle disposizioni della legge regionale sulla tutela dall'inquinamento acustico. Negli interventi non dovranno riscontrarsi valori di attenzione correlati a specifiche sorgenti emittenti in misura superiore ai 5dBA di livello sonoro equivalente.  
Gli interventi dovranno essere conformi a quanto prescritto nella Zonizzazione Acustica del Territorio Comunale.

**Art.36 - Componente della trasformazione - ZTO D2.1 -Ambito di utilizzazione a prevalenza commerciale artigianale e dei relativi servizi. Componente destinata all'ampliamento del Piano insediamenti produttivi.**

1. Per le aree di espansione del PIP valgono i parametri e gli indici di seguito riportati:

If = 1,5 mc/mq  
Ic = 1/2 della superficie fondiaria  
Hmax = 10 m - Sono ammesse deroghe all'altezza per la costruzione di manufatti speciali (silos, serbatoi)  
Distanze = dalle strade: 10 m  
Dai confini: 5 m  
Tra fabbricati: 10 m

2. Gli ambiti non regolamentati dal PIP vigente sono sottoposti a Pua secondo quanto previsto dall'articolo 17. Il permesso di costruire è subordinato all'approvazione Piano attuativo di iniziativa pubblica. Nei piani urbanistici esecutivi, vanno applicate le disposizioni della Legge Regionale n. 16/04, individuando aree con destinazione

pubblica dimensionate in rapporto alla modalità di utilizzazione (d.m. 2 Aprile 1968, n. 1444).

3. In applicazione della Legge n.° 447 del 26 Ottobre 1995, “Legge quadro sull’inquinamento acustico”, art. 6, gli interventi dovranno risultare conformi alle disposizioni della legge regionale sulla tutela dall’inquinamento acustico. Negli interventi non dovranno riscontrarsi valori di attenzione correlati a specifiche sorgenti emittenti in misura superiore ai 5dBA di livello sonoro equivalente. Gli interventi dovranno essere conformi a quanto prescritto nella Zonizzazione Acustica del Territorio Comunale.

### **Art.37 - Componente della trasformazione - ZTO D3 - Componente destinata ad attività commerciale per la piccola, media e grande distribuzione.**

1. Ai sensi dell’art. 4 della Legge Regionale n.° 2 del 7 gennaio 2014, “Nuova disciplina in materia di distribuzione commerciale”, il rilascio delle autorizzazioni per le grandi strutture di vendita è subordinato all’osservanza delle presenti disposizioni in materia urbanistica e alle Norme e al Regolamento del SIAD comunale vigente (Delibera di G.R. 286 del 20/02/2004).
2. Le strutture localizzabili nella zona D3 sono quelle di cui al comma 1 dell’articolo 4 della citata Legge Regionale (Classificazione degli esercizi commerciali)
3. Nelle zone D3 la superficie da destinare a spazi pubblici o ad attività collettive, anche se di proprietà privata a uso pubblico e destinate a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore a quanto disposto dall’articolo 22 della citata legge regionale. Ai sensi del comma 7 dell’articolo 22 la dotazione di aree a parcheggio di cui all’allegato A1 della legge regionale n. 2/2014 soddisfa anche gli standard richiesti da altre normative.
4. In applicazione della legge regionale, si prescrive che:
  - a) L’adeguamento ai parametri di parcheggio è richiesto nel caso di rilascio di nuova autorizzazione o di ampliamento della superficie di vendita;
  - b) Le aree di parcheggio devono essere realizzate in diretta contiguità fisica e funzionale con le relative strutture commerciali;
  - c) La realizzazione di accessi e uscite veicolari in rapporto alle aree destinate a parcheggio ed alla struttura deve essere volta ad evitare interferenze con il traffico delle primarie vie di comunicazione;
  - d) Le strutture di media e grande distribuzione devono rispettare i parametri di parcheggio di cui all’Allegato A1 della legge regionale n. 2 del 10 gennaio 2014.
5. Il 20% delle volumetrie può essere destinato a residenze di servizio.
6. Per l’Ambito di cui al comma 1 valgono le disposizioni del SIAD (Strumento di intervento Apparato Distributivo) e delle N.T.A. connesse con il relativo Regolamento di attuazione ed i parametri e gli indici di seguito riportati:

It = 1,5 mc/mq

Ic = 1/2 della superficie fondiaria

Hmax = 10 m - Sono ammesse deroghe all’altezza per la costruzione di

manufatti speciali (silos, serbatoi)

Distanze = dalle strade: 10 m; dai confini: 5 m; tra fabbricati: 10 m

7. L'ambito è sottoposto a Pua secondo quanto previsto dall'articolo 17. Il permesso di costruire è subordinato all'approvazione Piano attuativo di iniziativa pubblica. Nei piani urbanistici esecutivi, vanno applicate le disposizioni della Legge Regionale n. 16/04, individuando aree con destinazione pubblica dimensionate in rapporto alla modalità di utilizzazione (d.m. 2 Aprile 1968, n. 1444) e della Legge Regionale n.° 1 del 7 gennaio 2014

8. Nelle zone D3, sono consentite, salvo le ulteriori limitazioni contenute nella disciplina del Pua, le seguenti destinazioni d'uso:

- m) Attività residenziali 7.1 e 7.2;
- n) Attività commerciali al dettaglio 7.5;
- o) Attività volte alla produzione di servizi 7.3, 7.4, 7.6, 7.7, 7.9, 7.10;
- p) Produttive, limitatamente all'artigianato compatibile con l'ambiente urbano;
- q) Parcheggi.

**Art.38 - Componente della trasformazione - ZTO D4 - Componente destinata ad usi produttivi compatibili con il territorio urbanizzato.**

1. Nelle zone D4 le attività di cui all'articolo 7, non compatibili con il territorio urbanizzato, devono essere delocalizzate entro 10 anni dall'adozione del PUC.
2. Per le aree incluse nel PIP vigente valgono i parametri e gli indici del PIP vigente.
3. Sono possibili interventi di ampliamento o adeguamento funzionale nell'ambito del 30% delle volumetrie preesistenti a prescindere dalla disponibilità di superficie fondiaria.
4. Per le aree libere e non già incluse nel vigente PIP valgono i parametri e gli indici di seguito riportati:

If = 1,5 mc/mq

Ic = 1/2 della superficie fondiaria

Hmax = 10 m - Sono ammesse deroghe all'altezza per la costruzione di manufatti speciali (silos, serbatoi)

Distanze = dalle strade: 10 m  
dai confini: 5 m, tra fabbricati: 10 m

## Capo 4°

### **Articolazione delle Componenti del Sistema ambientale dei suoli ad uso non urbano ZONE OMOGENEE**

#### **Art. 39 - Componenti della trasformazione - Fascia di rispetto dei corridoi ecologici-ZTO E1.1.**

1. La ZTO E1.1 comprende aree ed immobili presenti all'interno delle perimetrazioni dei corridoi ecologici ricadenti nel territorio del Comune di Amorosi, individuati ai sensi dell'art. 16 e 17 del PTCP.

Essi sono:

- Corridoio ecologico regionale del Fiume Volturno (m 300)
- Corridoio provinciale del Fiume Calore (m 300)

2. Gli obiettivi di gestione principali per le ZTO E1.1 sono così esplicitati:

##### **2.1 Ricostituzione degli ecosistemi fluviali e interventi:**

- a) potenziamento e/o ricostituzione della fascia ripariale;
- b) rinaturalizzazione dei tratti di argine artificializzato, previa verifica delle condizioni di sicurezza per le aree edificate alla data di adozione del PUC e compatibilmente con le previsioni dei Piani di bacino;
- c) eliminazione delle attività ad elevato impatto antropico lungo i corsi d'acqua (cave in alveo, delocalizzazione di aree o impianti industriali poste a meno di 200 metri dalla sponda, ecc.) e ripristino delle condizioni ambientali attraverso rimodellamento degli argini naturali, piantumazione della vegetazione ripariale, eliminazione di scorie, ecc.;
- d) miglioramento della qualità delle acque superficiali (attraverso politiche di controllo degli scarichi civili e industriali, adeguamento degli impianti di depurazione, ecc.);
- e) conservazione o ripristino del deflusso minimo vitale del corso d'acqua (verifica e controllo degli emungimenti; verifica delle concessioni; ecc.);
- f) conservazione e/o ripristino della continuità degli ecosistemi fluviali (in particolare della fascia ripariale) ovvero realizzazione di interventi di minimizzazione e/o compensazione degli impatti non eliminabili (causati da infrastrutture, impianti ed edifici non delocalizzabili, ecc.);
- g) realizzazione di interventi mirati di restauro ambientale in siti particolarmente critici e/o degradati;
- h) minimizzazione e/o compensazione degli impatti ambientali provocati da strutture e manufatti artificiali in alveo (strutture di ponti, briglie, ecc.);
- i) miglioramento e conservazione delle aree di confluenza fluviale (potenziamento vegetazione, restauro ambientale, ecc.).

##### **2.2 Ripristino di condizioni di uso sostenibili:**

###### **Attività agricole:**

- a) riduzione graduale delle aree coltivate lungo i corsi d'acqua, entro la fascia di 300, 200, 150, 50 metri dei corridoi ecologici per consentire la spontanea ricostituzione della fascia ripariale e/o interventi di restauro o ripristino ambientale;
- b) sono possibili interventi di edificazione e ampliamento degli edifici rurali e loro annessi con la previsione di misure di compensazione e mitigazione contenute al paragrafo 8 delle “Conclusioni della relazione di incidenza febbraio 2012” del PTCP e comunque nell'ambito di:  $I_f = 0,03$

**Attività industriali:**

- c) non sono consentiti ampliamenti di PIP e/o nuove aree PIP e/o con destinazione a nuovi insediamenti industriali;
- d) per aree ed edifici industriali esistenti, la cui volumetria supera i 50.000 mc, va redatto uno studio di impatto ambientale, secondo i contenuti previsti dal D.Lgs n.152/06 e s.m.i. Lo studio identifica gli impatti prodotti e le misure di minimizzazione e compensazione necessarie a ridurre la pressione sugli ecosistemi fluviali. Tutti gli interventi necessari al ripristino delle condizioni minime di sostenibilità sono oggetto di protocolli di intesa o accordi di programma tra il Comune e la Provincia per agevolare i privati;

**Attività edilizia:**

- e) all'interno di questa fascia è consentito realizzare nuova edificazione nell'ambito di un  $I_f = 0.03$  e con un massimo di mc 500; è consentito l'ampliamento degli edifici rurali e loro annessi; sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione a parità di volume, restauro e risanamento conservativo. Gli interventi dovranno riguardare anche le aree di pertinenza ed i giardini o orti privati, eventualmente presenti, onde consentirne un migliore inserimento paesistico.
- f) i progetti di nuove infrastrutture viarie e ferroviarie non soggette a valutazioni di impatto ambientale dovranno comunque tenere conto della presenza dei corridoi fluviali e prevedere interventi di minimizzazione e compensazione degli impatti ambientali;
- g) gli attraversamenti di strade e infrastrutture esistenti, laddove sia significativo l'impatto, dovranno essere sottoposti a interventi di recupero ambientale e di minimizzazione degli impatti prodotti;
- h) tutti gli interventi di manutenzione dei corsi d'acqua dovranno prevedere tecniche di ingegneria naturalistica, salvo casi in cui tali tecniche non garantiscano la stabilità dei versanti e delle sponde;
- i) non dovranno essere in alcun modo alterate le caratteristiche naturali delle fasce ripariali e della vegetazione spondale che potranno essere sottoposte – oltre che alle modifiche prescritte dai Piani di bacino – ai soli interventi di recupero/restauro ambientale;

**Previsioni di usi sostenibili:**



- j) sono consentite le attrezzature sportive o del tempo libero di limitato impatto, se individuate e localizzate in sede di eventuali conferenza di servizio; i parchi naturalistici o tematici e le relative attività didattiche volte a sensibilizzare le popolazioni in età scolare sui temi ambientali, realizzando idonei programmi di educazione ambientale;
- k) attività scientifiche, con particolare riferimento ai caratteri peculiari del territorio ed alle azioni di tutela e di valorizzazione degli stessi;
- l) nelle aree dei corridoi fluviali dovranno essere previsti e incentivati la salvaguardia e l'uso ecocompatibile del patrimonio agricolo ivi presente, anche promuovendo ricerche e sperimentazioni volte alla realizzazione di un sistema produttivo agro-ambientale a basso impatto;
- m) nelle aree dei corridoi fluviali idonee, in rapporto al rischio di alluvioni, potranno essere previste e incentivate produzioni legnose (attività vivaistiche) di specie autoctone da utilizzare negli interventi di recupero ambientale.
- n) per le attività consentite (punti da j a m) gli interventi ammessi saranno realizzati nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:
  - IF: 0,50 mc/mq
  - Lotto minimo: 20.000 mq

### **2.3 Compensazioni:**

nel centro urbano dovranno essere progressivamente ricostituiti sistemi continui di verde attraverso giardini pubblici e privati, da dotare di recinzioni che non impediscano il passaggio della piccola fauna, ed aiuole ed alberature stradali, soprattutto in zone pedonalizzate;

- 3. Sono, inoltre, vietate le attività colturali agricole entro una fascia di rispetto di almeno 10 ml dalla sponda, come indicato all'articolo 41 del Decreto legislativo 152/1999 e s.m.i., nonché dall'esercizio del pascolo entro una fascia, eventualmente delimitata da staccionata, di almeno 5 ml dalla sponda stessa.

### **Art. 40 – Area SIC – Parco agricolo-fluviale del Calore-Volturno- ZTO E1.2**

- 1. Tali aree sono incluse nel “Parco agricolo - fluviale del Calore- Volturno”
- 2. In tali ambito il PUC riconosce come fattori caratterizzanti:
  - i caratteri orografici e vegetazionali complessivamente qualificanti lo specifico paesaggio fluviale;
  - la prevalente assenza di edificazione e la scarsa presenza di strade carrabili;
  - il ruolo prevalente di riserva per il riequilibrio ecologico dell'intero territorio.
- 3. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:
  - la salvaguardia delle condizioni complessive di equilibrio ambientale e della specifica caratterizzazione paesaggistica;
  - la riduzione dei fattori di instabilità idrogeologica;
  - la valorizzazione delle risorse naturali e culturali presenti e il miglioramento della fruibilità delle stesse.

4. L'area indenticata come "Parco agricolo - fluviale del Calore-Volturno" è inclusa nella fascia A (compresa negli argini maestri) individuata dalla Variante al Piano Stralcio di Difesa dalle Alluvioni dell'Autorità di Bacino dei fiumi Liri – Garigliano – Volturno; tale area, pertanto, è sottoposta alla normativa relativa al suddetto Piano e più precisamente all'art.22 delle Norme di attuazione del P.S.D.A. vigente.

5. In particolare nella Fascia A, sono esclusivamente consentiti:

- a) gli interventi strutturali di cui alla Parte Terza - Capo II delle Norme di attuazione del P.S.D.A., ossia: interventi di rinaturazione, interventi di manutenzione idraulica, interventi di regimazione e difesa idraulica, interventi di idraulica forestale, interventi di delocalizzazione;
- b) entro il limite dei 10 m dalla sponda nelle aree incolte, gli interventi di rinaturazione finalizzati alla ricostituzione di una zona di vegetazione ripariale. In caso di incerto limite di sponda valgono le norme di cui all'art. 94 del R.D. 523/1904 e s.m.i.. La zona di rispetto di 10 m. viene stabilita in attuazione di quanto previsto dall'art. 96 lettera d) dello stesso R.D. Qualora la Fascia A, risulti limitata al solo alveo attivo, il divieto si intende esteso anche alle fasce successive fino al raggiungimento dell'ampiezza di 10 m;
- c) oltre il limite dei 10 m nelle aree incolte, l'impianto di nuove coltivazioni, e la trasformazione di quelle esistenti secondo gli indirizzi proposti all'art. 21 delle Norme di attuazione del P.S.D.A. vigente;
- d) nelle aree agricole e/o incolte, la costruzione di baracche con struttura precaria e/o amovibile (ferro e lamiera, legno, ecc) costituite da un solo piano fuori terra e destinate a rimessa, deposito materiali, o ricovero animali domestici e realizzati in maniera da evitare ogni alterazione o compromissione del corso ordinario delle acque ed ogni alterazione alla vegetazione esistente;
- e) opere pubbliche o di interesse pubblico relative a servizi essenziali non delocalizzabili come il passaggio di nuove infrastrutture di trasporto (strade ferrovie ecc.) o di servizio a sviluppo lineare (elettrorodotti, acquedotti, reti idriche, metanodotti, collettori fognari etc.), che debbano necessariamente attraversare il corso d'acqua, con le prescrizioni contenute nell'allegato B e con l'esclusione di ogni opera complementare (caselli autostradali, stazioni ferroviarie, intersezioni, svincoli ecc.);
- f) le nuove estrazioni di materiale litoide nei modi e nelle forme stabilite nella Parte Quarta delle Norme di attuazione del Progetto di Variante al P.S.D.A. del 2006;
- g) la realizzazione di parchi fluviali secondo le indicazioni di cui all'art. 23 delle Norme di attuazione del P.S.D.A.

6. Le previsioni del Puc sono coerenti con la tutela dei siti, previa valutazione d'incidenza che costituisce parte integrante della valutazione ambientale di cui all'art. 47 della L.R.C. 16/2004.

7. Nelle aree ricadenti nel perimetro delle aree della Rete Natura 2000, tutti gli interventi dovranno essere sottoposti a Valutazione di Incidenza, salvo casi art 3 regolamento regionale.

8. Gli interventi ammissibili devono, dunque, limitarsi al recupero del patrimonio edilizio eventualmente esistente o alla realizzazione di strutture a servizio di attività agricole secondo quanto previsto dalle presenti NTA.

9. Negli invasi e alvei è vietato la trasformazione dello stato dei luoghi e l'apertura di discariche. In dette aree è ammessa la ricostituzione degli equilibri naturali, la ristrutturazione e localizzazione di capanni e attrezzature per la pesca. Per gli edifici di tipo tradizionale sono ammessi riusi a fini turistici.

10. Attività e destinazioni diverse eventualmente in atto in edifici o sistemazioni dei quali sia documentata l'esistenza legittima alla data di adozione del PUC sono consentite, con la sola esclusione di attività produttive insalubri e nocive secondo la vigente normativa.

11. Sono vietate la costruzione di nuove serre e l'apertura discariche di qualunque tipo.

12. L'istituzione del Parco fluviale deve avvenire secondo quanto previsto e regolamentato dagli art. 23 delle Norme di attuazione del P.S.D.A..

13. Il parco fluviale deve essere realizzato con opere di sistemazione rigidamente regolamentate che ne garantiscano il delicato equilibrio ambientale. Le opere possono essere relative a:

- installazione di attrezzature amovibili e/o precarie, con opere comportanti l'impermeabilizzazione del suolo per una superficie non superiore al 5% della superficie totale del parco, se questa è inferiore a 40.000 m<sup>2</sup>, non superiore al 2% per superfici totali di parco fra i 40.000 e i 100.000 m<sup>2</sup> e non superiore allo 0,2 % negli altri casi;
- sistemazione della vegetazione anche con piantumazione di essenze autoctone;
- percorsi e spazi di sosta pedonale, realizzati con materiali e pietre locali, destinati ad agevolare la fruizione antropica e a favorire l'uso di mezzi di trasporto non motorizzati;
- zone di radure destinabili ad attività di tempo libero, con chioschi in aree appositamente attrezzate, postazioni per il bird watching ed altre attrezzature leggere, tutte amovibili o completamente smontabili e comunque compatibili con l'ambiente circostante. Tutte le installazioni temporanee devono potersi rimuovere per tempo, prima dell'arrivo della piena senza danno a persone o cose, né al sito inondato, né a valle.

14. Per la realizzazione di tali interventi dovranno adottarsi tecniche appropriate, anche di ingegneria naturalistica, che siano basate su di un'adeguata conoscenza degli ecosistemi naturali e delle componenti, che ne influenzano le peculiari caratteristiche e che siano in grado di garantire le più alte compatibilità ambientali.

**15.** Lo strumento di attuazione per la realizzazione del Parco fluviale è il PUA ad iniziativa pubblica o privata che saranno sottoposti al preventivo parere di compatibilità dell’Autorità di Bacino.

**16.** Nelle aree in cui sarà realizzato il parco fluviale è consentita l’attività agricola – zootecnica e i relativi adeguamenti igienico – sanitari esclusivamente all’aziende già attive nell’area oggetto del PUA precedentemente all’entrata in vigore dello strumento attuativo.

### **Art. 41 - Fascia di rispetto delle aree di protezione dei corridoi ecologici regionali del Fiume Calore e del fiume Volturno (700 m)**

**1.** Le aree e gli immobili presenti all’interno della perimetrazione della fascia di protezione del corridoio ecologico regionale del Fiume Calore e del fiume Volturno, individuata ai sensi dell’art. 20 del PTR e dell’art. 20 del PTCP, sono soggette alle norme delle singole zone omogenee con le prescrizioni di seguito riportate.

**2.** L’area di protezione è caratterizzata dalla presenza di numerose sorgenti lineari e puntuali; si tratta di un territorio ad elevata vulnerabilità (stante il contatto diretto tra serbatoio idrico e suolo), al quale va riconosciuto il ruolo fondamentale di filtro per il serbatoio idrico sotterraneo.

**3.** Nella fascia di protezione sono ammessi i seguenti interventi:

#### **3.1 A protezione delle aree ad elevata vulnerabilità:**

- a) eliminazione delle attività ad elevato impatto antropico;
- b) interventi di protezione e valorizzazione nonché di recupero ambientale delle sorgenti;
- c) miglioramento della qualità delle acque superficiali (attraverso politiche di controllo degli scarichi civili e industriali, adeguamento degli impianti di depurazione, ecc.);
- d) realizzazione di interventi mirati di restauro ambientale in siti particolarmente critici e/o degradati.

#### **3.2 Ripristino di condizioni di uso sostenibili:**

- a) in questa fascia è vietato realizzare nuova edificazione di carattere industriale;
- b) all’interno di questa fascia è consentito realizzare nuova edificazione secondo gli indici ed i parametri delle singole zone omogenee; è consentito la realizzazione di nuova edificazione e l’ampliamento degli edifici rurali e loro annessi secondo gli indici delle zone E2.2 con l’obbligo dell’applicazione del lotto minimo di mq 5.000;
- c) sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione a parità di volume, restauro e risanamento conservativo.

#### **3.3 Previsioni di usi sostenibili:**

- a) Attrezzature sportive o del tempo libero di limitato impatto, se individuate e localizzate in sede di eventuali conferenza di servizio;

- b) Parchi naturalistici o tematici e le relative attività didattiche volte a sensibilizzare le popolazioni in età scolare sui temi ambientali, realizzando idonei programmi di educazione ambientale;
- c) Attività scientifiche, con particolare riferimento ai caratteri peculiari del territorio ed alle azioni di tutela e di valorizzazione degli stessi;
- d) Nuova edificazione residenziale a basso indice di utilizzazione fondiaria;

**Art. 42 - Prescrizioni generali per il territorio rurale e aperto ZTO E2.1, E2.2. - Art 49 delle NTA del PTCP**

1. Si intendono aree agricole oggetto di utilizzazione a scopi produttivi, tutte le zone presenti nelle tavole n. 6, n.6.1 e n. 6.2 contrassegnate con le lettere E2.1, E2.2, destinate ad usi agricoli ed alle attività connesse con l'obiettivo di disciplinare l'uso consentiti volti alla salvaguardia e tutela ambientale.

2. Nelle aree rurali e aperte, compatibilmente con le norme gerarchicamente sovraordinate non derogabili, non è consentito:

- a) introdurre organismi animali o vegetali geneticamente modificati fatta eccezione per le finalità connesse alla ricerca scientifica di base;
- b) esercitare attività agricole che non rispettino le buone pratiche agricole come definite dalla legislazione comunitaria e nazionale vigente;
- c) l'allevamento degli animali al disotto dei livelli minimi di benessere fissati dalla normativa vigente;
- d) smaltire sul suolo reflui zootecnici, o di altre lavorazioni, nelle "aree ad elevata naturalità" e nelle zone limitrofe per una fascia di almeno 300 ml;
- e) praticare sistemi di coltivazione o di allevamento che comportino alterazioni significative del paesaggio agrario dominante nella macro area di riferimento;
- f) cromatismi, trame degli appezzamenti tracciate da siepi o filari arborei, alberature degli appezzamenti ecc.);
- g) modificare le tipologie tipiche delle sistemazioni idrauliche agrarie delle superfici dell'ambito territoriale (sistemazioni a rittochino o cavalca poggio; porche, capezzagne ecc.);
- h) alterare l'architettura tipica dei fontanili e degli abbeveratoi, anche se in disuso; nel loro intorno, in via transitoria, è vietata qualsiasi opera di trasformazione,
- i) modificare opere di irrigazione, manufatti idraulici e di bonifica in disuso (canali irrigui, canali di bonifica, sistemazioni di fossi in pietra, pozzi, depositi d'acqua di molini, vasche di frantoi, piccoli invasi ecc.) caratterizzati da particolari tecniche e maestria di esecuzione; per tali opere i PUC, che ne garantiranno l'accurato censimento, potranno prevedere solo interventi di recupero e dovranno definire nelle disposizioni strutturali idonee fasce di rispetto;
- j) trasformare relitti di tratturi, sentieri, strade vicinali usate per il trasporto animale, e altri elementi o tracciati visibili della viabilità rurale precedente alla meccanizzazione dei trasporti agricoli, nonché tutte quelle aree destinate allo stoccaggio dei prodotti agricoli con caratteristiche tipiche della zona (pavimentazioni e/o delimitazioni in pietra, tufo ecc.);
- k) eliminare o modificare la vegetazione arbustiva ed arborea delimitante i campi;
- l) abbattere alberi con un'età stimata superiore a cento anni;

- m) realizzare con essenze vegetali non autoctone l'imboschimento di superfici agricole, la ricostituzione di boschi e l'imboschimento di tare o superfici pubbliche (scarpate di strade ecc.);
- n) delimitare i campi con chiudende costituite da reti a maglia. Le uniche chiudende ammesse dovranno essere costituite da filo zincato liscio disposto in più ordini con una distanza dal suolo tale da consentire il libero transito della fauna selvatica della zona;
- o) tutte le opere pubbliche e private dovranno essere realizzate secondo tecniche di ingegneria naturalistica, come previste dal Regolamento di cui alla DPGRC n. 574 del 22/07/2002; l'uso di tecnologie e materiali diversi è consentito solo in caso di impossibilità tecnica di fare ricorso ad esse dimostrata e certificata mediante dichiarazione asseverata da un tecnico abilitato.

**3. Nelle aree rurali aperte è fatto obbligo di:**

- a) finalizzare, nelle aree boschive caratterizzate da specie non autoctone introdotte a seguito d'impianto artificiale, tutti gli interventi ordinari e straordinari di manutenzione alla ricostituzione della coltura vegetativa originaria;
- b) mantenere i ciglionamenti, le scarpate, i muri a secco e le altre tare delle superfici private e pubbliche garantendo la presenza di una composizione floristica eterogenea, senza l'uso dei diserbanti, di piro diserbo e di altri presidi chimici, e, laddove praticabile e consentita, praticando la semina su sodo di colture a perdere per l'alimentazione della fauna selvatica;
- c) limitare nelle attività agricole l'uso di prodotti chimici secondo i principi della lotta guidata e prevedere, per quanto possibile, l'uso di metodi di produzione biologici.

**Art. 43 - Componenti della trasformazione - ZTO E2.1 - Territorio rurale e aperto di pianura – Aree boscate**

**1.** Nella ZTO E2.1, gli interventi si attuano mediante intervento diretto. Il rilascio dei singoli permessi di costruire è consentito nell'ambito di un volume massimo realizzabile per le residenze così articolato:

- IF: 0,003 mc/mq
- H max.: 7,50 m
- Numero piani: 2
- Distanze dai confini: 5,00 m
- Lotto minimo: ai sensi dell'art. 41 del PTCP per lotto minimo in area rurale aperta è da intendersi la superficie agricola necessaria per l'attuazione del piano aziendale.
- Gli indici di edificabilità fondiaria riconosciuti per le suddette aree sono coerenti con quanto disposto dalla L.R. 20 Marzo 1982, n. 14, Titolo II, punto 1.8, confermata dalla L.R. 16/2004.

**2.** Nel computo dei volumi abitativi di cui sopra non sono da conteggiarsi: stalle, silos, serre, i magazzini ed i locali per la lavorazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari. Per tali realizzazioni è consentito un  $I_f = 0,10$  mc/mq; altresì per gli allevamenti zootecnici non vanno superati i seguenti limiti:

- indice di copertura : 0,05 mq/mq
- minima distanza dai confini : m 20



- 3.** E' da escludersi dal computo dei volumi un locale che sia adibito ad autorimessa avente un'altezza massima utile di m 2,60 e una superficie utile non superiore a mq 25 per ogni alloggio costruibile sul fondo; maggiori superfici determinano volumi da computarsi come pertinenze per le parti eccedenti; autorimesse di maggior altezza vanno computate interamente come pertinenze; inoltre non sono consentite autorimesse su solaio.
- 4.** I locali per stalle e fienili devono essere collocati in corpi separati dall'abitazione per motivi di igiene e sicurezza
- 5.** Il permesso di costruire per le residenze nelle zone agricole può essere rilasciato esclusivamente all'Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) così come definito dalla Deliberazione di Giunta Regionale n. 339 pubblicata sul BURC n. 15 del 14/04/2008. Il permesso di costruire è subordinato alla redazione del Piano di Sviluppo Aziendale da redigere ai sensi dell'art. 47 delle NTA del PTCP vigente.
- 6.** Quando i richiedenti sono diversi dai soggetti sopra elencati l'indice di fabbricabilità fondiario nelle aree seminative ed a frutteto e nelle aree seminative irrigue per l'edilizia ad uso abitativo è ridotto a 0,01 mc/mq senza aggiunta di pertinenze.
- 7.** Le costruzioni esistenti a destinazione agricola possono, in caso di necessità, essere ampliate fino ad un massimo del 20% dell'esistente cubatura, purché esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo opportunamente documentate.
- 8.** Le aziende agricole che vogliono attuare programmi di investimento per lo sviluppo di attività agro-turistiche, possono chiedere l'adeguamento delle strutture aziendali fino ad un massimo di incremento del 30% della volumetria esistente, documentando sotto il profilo amministrativo e finanziario l'iniziativa intrapresa. In tal senso possono essere prese in considerazione solo interventi che riguardano aziende insistenti su fondi accorpati di almeno 5 ettari con attività colturali in atto. L'intervento è ammissibile solo se finalizzato alla conservazione ed al miglioramento delle strutture produttive e, pertanto, la ristrutturazione in incremento va calcolata sulla volumetria residenziale dell'azienda e sui servizi.
- 9.** Nel caso di contrasto o differenze fra la Carta dell'uso agricolo e lo stato di fatto o l'eventuale modifica dello stato colturale, prevalgono le destinazioni d'uso in atto se opportunamente documentate. (Certificato catastale, Ufficio CAU) In tal caso si applicano le norme e gli indici di edificabilità fondiaria riconosciuti per le suddette aree in coerenza con quanto disposto dalla L.R. 20 Marzo 1982, n. 14, Titolo II, punto 1.8, confermata dalla L.R. 16/2004.
- 10.** L'Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) può esercitare le attività commerciali volte alla distribuzione dei prodotti di trasformazione o di produzione diretta. Per consentire tale attività possono essere utilizzate superfici esistenti, se idonee sotto il profilo igienico sanitario, o possono essere previste superfici nei limiti delle possibilità edificatorie della zona E2.2.
- 11.** Nelle aree agricole produttive è consentita esclusivamente la realizzazione di impianti fotovoltaici come coperture di edifici o di serre. Possono essere realizzati impianti serricoli alle condizioni stabilite dal regolamento regionale del 6 dicembre 2013 n.8 "Regolamento

di attuazione delle norme per la realizzazione di impianti serricoli funzionali allo sviluppo delle attività agricole”

**12.** E' possibile riconvertire i volumi di fabbricati non più strumentali alle attività agricole in attività agrituristiche, compatibilmente con la programmazione comunale per tali attività;

**13.** Nelle ZTO E2.1 sono consentite, salvo le limitazioni contenute nei commi precedenti, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 7:

a) Attività agricole produttive 7.15, 7.16, 7.21.

**14.** Gli interventi ammessi nella ZTO E2.1 sono soggetti alle procedure di cui all'art. 146 del Decreto Legislativo 42/04.

#### **Art. 44 - Componenti della trasformazione - ZTO E2.2 - Territorio rurale e aperto di pianura – Aree seminate**

**1.** Nella ZTO E2.2, gli interventi si attuano mediante intervento diretto. Il rilascio dei singoli permessi di costruire è consentito nell'ambito di un volume massimo realizzabile per le residenze così articolato:

- IF: 0,03 mc/mq
- H max.: 7,50 m
- Numero piani: 2
- Distanze dai confini: 5,00 m
- Lotto minimo: ai sensi dell'art. 41 del PTCP per lotto minimo in area rurale aperta è da intendersi la superficie agricola necessaria per l'attuazione del piano aziendale.
- Nel computo dei volumi abitativi di cui sopra non sono da conteggiarsi: stalle, i silos, i magazzini e i locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero - caseari. Per tali realizzazioni possono essere stabiliti indici di fabbricabilità territoriali rispetto al fondo, non maggiore di 0,10 mc/mq; altresì per gli allevamenti zootecnici che possono essere consentiti esclusivamente nelle zone boschive, incolte e pascolive, non vanno superati i seguenti limiti:
  - indice di copertura 0,05;
  - minima distanza dai confini mt. 20.
- Le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono, in caso di necessità, essere ampliate fino ad un massimo di 20% dell'esistente cubatura, purché esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo opportunamente documentata.
- Gli indici di edificabilità fondiaria riconosciuti per le suddette aree sono coerenti con quanto disposto dalla L.R. 20 Marzo 1982, n. 14, Titolo II, punto 1.8, confermata dalla L.R. 16/2004.

**2.** Nella ZTO E2.2 valgono le norme e le disposizioni di cui all'art. 43 commi da 3 a 12.

**3.** Nelle ZTO E2.2 sono consentite, salvo le limitazioni contenute nei commi precedenti, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 7:

b) Attività agricole produttive 7.15, 7.16, 7.17, 7.18, 7.19, 7.20, 7.21, 7.22.

c) Attività speciali con i relativi depositi di cui al DM n°239 del 27/05/1987 e alle circolari esplicative.

4. Nelle ZTO E2.2 sono sempre consentite le attività sportivo-ricreativo che siano di completamento e/o ampliamento di attività agri-turistiche, abbiano caratteristiche non invasive (emissioni di gas, polveri, rumori, limitati movimenti di terra, carico urbanistico limitato). Sono altresì consentite modeste attività produttive non agricole lungo le direttrici stradali che siano individuate nella disciplina di attuazione del SIAD. In questo caso si applicano gli indici ed i parametri della zona omogenea E2.2.

5. Gli interventi di cui ai comma precedenti sono regolati dalle seguenti prescrizioni:

- a) superficie di permeabilità: 1.000 mq di SP per ogni metro quadro di superficie lorda di pavimento;
- b) recupero totale delle acque di pioggia e loro riuso;
- c) autonomia energetica;
- d) trattamento autonomo di tutte le acque reflue domestiche;
- e) applicazione dei principi della bioedilizia negli interventi edilizie quali:
  - la progettazione dovrà privilegiare l'adozione di misure atte al contenimento dei consumi energetici in funzione della massima disponibilità solare e del minimo ombreggiamento fra edifici;
  - certificazione sui requisiti dei principali materiali biocompatibili utilizzati fra quelli a basso consumo energetico;
  - tutte le pareti esterne dovranno essere composte da materiali permeabili assorbenti e con caratteristiche di accumulazione, di coibenza e smorzamento;
  - posizionamento di essenze arboree per ottenere il raffrescamento e la schermatura dal vento e dalla radiazione solare estiva.

#### **Art. 45 - Aree destinate a verde privato urbano. Sottozona E1.7**

1. Le aree per verde privato urbano, individuate negli elaborati n.6, n. 6.1 e n. 6.2, sono destinate al mantenimento e/o alla messa a dimora di alberature e di cespugli ornamentali. Sono inedificabili in quanto pertinenziali agli edifici esistenti, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione e recupero del patrimonio edilizio esistente nonché l'eventuale recupero e restauro ambientale.

## Capo 5°

### Articolazione delle Componenti del Sistema della Tutela

#### Art. 46 - Vincoli e Perimetrazioni

1. Il PUC tiene, inoltre, conto dei vincoli conformativi e/o limitazioni previste da leggi statali o regionali, rappresentate nelle tavole del piano:
  - Immobili e aree interesse pubblico articolo 136 del Decreto Legislativo 42/04;
  - Beni ambientali tutelati di cui all'articolo 142 del Decreto Legislativo 42/04;
  - Aree a difesa delle falde acquifere di cui al Decreto Legislativo 152/06 e successive modifiche e integrazioni;
  - Fascia di inedificabilità di fiumi e torrenti di cui alla Legge regionale 14/82;
  - Aree di rispetto cimiteriale e depuratore;
  - Fascia di rispetto metanodotto;
  - Fascia di rispetto elettrodotti;
  - Aree a rischio idrogeologico Autorità di Bacino Liri-Garigliano-Volturno

#### Art. 47 - Beni vincolati ai sensi dell'art.136 del DLGS 42/04 - Codice dei Beni culturali

1. Sono soggetti alle disposizioni di questo articolo per il loro notevole interesse pubblico:
  - a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica;
  - b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza; i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, ivi comprese le zone d'interesse archeologico;
  - c) le bellezze panoramiche considerate come quadri e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.
2. Il PUC individua le aree di particolare pregio ambientale da sottoporre a tutela, al fine di evitare alterazioni morfologiche e strutturali del paesaggio, evitando tutti quegli interventi che potrebbero creare danni irreversibili o comunque stravolgimenti dei luoghi. Il vincolo è stato imposto tenendo presente tutti gli elementi che concorrono a dare alle singole aree, peculiari caratteristiche paesistiche ed ambientali. Le aree incluse nel vincolo rientrano fra quelle di cui alla lettera art. 142 del D.lgs. 42/04.
3. Gli interventi nelle aree individuate sono subordinati all'autorizzazione della Soprintendenza per i beni architettonici per il paesaggio e per il patrimonio storico artistico ed etnoantropologico per le province di Caserta e Benevento ed alla Commissione Comunale Integrata secondo gli indici ed i parametri di Zona.
4. Gli immobili sottoposti alle limitazioni di cui al D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.e i., Parte terza Titolo I, Capo II, art. 136 nonché i cespiti immobiliari di primario interesse storico architettonico, edificati e non, sono oggetto di specifica rappresentazione cartografica. Gli interventi sono disciplinati come segue:

- per interventi concernenti beni di interesse culturale e appartenenti al demanio pubblico, in conseguenza di specifica dichiarazione, è ammesso solo intervento di restauro, su progetto idoneo autorizzato dalla competente Soprintendenza ai BB.AA..
- per interventi concernenti beni di interesse culturale in conseguenza di specifica dichiarazione, di proprietà privata, è ammesso solo intervento di restauro, sulla base di progetto indirizzato ed autorizzato dalla competente Soprintendenza ai BB.AA., concernente anche la modalità di utilizzazione funzionale. In questa tipologia di intervento sono consentite le modifiche di destinazione d'uso ivi comprese le attività di servizio, commerciali o ricettive;
- per operazioni su beni di proprietà privata, riconosciute di rilevante interesse architettonico, come rappresentati nelle tavole del PUC, è ammesso intervento di Restauro o risanamento conservativo, sulla base di progetto autorizzato dalla competente Soprintendenza;
- è sempre consentita la manutenzione ordinaria. Le operazioni di manutenzione straordinaria vanno inglobate nell'intervento di restauro o risanamento conservativo.
- il progetto va documentato con il rilievo, l'analisi storico morfologica dell'unità edilizia e dell'area di pertinenza della stessa. Valgono le limitazioni all'intervento sancite dal D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.ei. Sulla base del rilievo, la Soprintendenza può o recepire il progetto di intervento o prescrivere le distanze, le misure e le altre norme dirette ad evitare danni al patrimonio architettonico.

#### **Art.48 - Aree di rispetto ambientale ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. 42/04**

1. Comprende le aree di particolare pregio ambientale da sottoporre a tutela, al fine di evitare alterazioni morfologiche e strutturali del paesaggio, evitando tutti quegli interventi che potrebbero creare danni irreversibili o comunque stravolgimenti dei luoghi. Il vincolo è stato imposto tenendo presente tutti gli elementi che concorrono a dare alle singole aree, peculiari caratteristiche paesistiche ed ambientali.

Le aree incluse nel vincolo rientrano fra quelle di cui alla lettera art. 142 del D.lgs. 42/04.

2. Gli interventi nelle aree individuate sono subordinati all'autorizzazione della Soprintendenza per i beni architettonici per il paesaggio e per il patrimonio storico artistico ed etnoantropologico per le province di Caserta e Benevento ed alla Commissione Comunale Integrata.

#### **Art. 49 - Fascia di inedificabilità di fiumi e torrenti legge regionale 14/82**

1. Lungo le sponde dei fiumi, dei torrenti è vietata ogni nuova edificazione, oltre che per le opere di urbanizzazione per una fascia di profondità del limite del demanio di:

- m 10 lungo i torrenti a scarsa portata
- m 50 dal limite degli argini maestri e delle zone golenali.

2. In queste aree sono tuttavia da consentire la manutenzione ordinaria, straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volumetria, degli edifici esistenti.

### **Art. 50 - Vincolo cimiteriale**

1. Nella fascia di rispetto, pari a m. 100, attuale o rimodulata, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, ristrutturazione edilizia parziale nell'ambito preesistenti volumetrie, realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico, allestimento di verde privato ornamentale, coltivazioni agricole non comportanti edificazione. Non sono ammesse nuove costruzioni.

### **Art. 51 - Fascia di rispetto depuratore - Fascia di rispetto elettrodotto- Fascia di rispetto metanodotto**

1. Per gli impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo, è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto. L'ampiezza della fascia è stabilita dall'autorità competente in sede di definizione degli strumenti urbanistici e/o in sede di rilascio della licenza di costruzione. In ogni caso tale larghezza non potrà essere inferiore ai 100 metri.

2. Per gli impianti di depurazione esistenti, per i quali la larghezza minima suddetta non possa essere rispettata, devono essere adottati idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi

3. Si intende per fascia di rispetto di un elettrodotto lo spazio circostante che comprende tutti i punti, al di sopra e al di sotto del livello del suolo, caratterizzati da un'induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità (3  $\mu$ T). Come prescritto dall'articolo 4, c. 1 lettera h) della Legge Quadro n. 36 del 22 febbraio 2001. All'interno delle fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario, a parchi gioco, verde attrezzato e a qualsiasi altro uso che comporti una permanenza superiore a quattro ore.

4. Nel caso di realizzazione di cabine di trasformazione secondarie, di tipo a box o similari alimentate in cavo sotterraneo, la fascia di rispetto è la distanza, in pianta sul livello del suolo, misurata da tutte le pareti della cabina stessa. Essa dovrà essere calcolata e dichiarata da un tecnico esperto che sia stato incaricato dal richiedente il permesso di costruire e, comunque, non inferiore a m 2. La superficie relativa alla fascia di rispetto dovrà essere debitamente recintata.

5. Le superfici dei fondi ricadenti all'interno di tali fasce di rispetto concorrono al calcolo della Superficie territoriale (ST) nel caso di intervento indiretto e della Superficie Fondiaria (SF) nel caso di intervento diretto.

6. Nella fascia di rispetto di un metanodotto non sono ammesse nuove costruzioni. In queste aree sono tuttavia da consentire la manutenzione ordinaria, straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volumetria, degli edifici esistenti

### **Art. 52 - Aree di rispetto e di valorizzazione delle risorse idriche.**

1. Il PTCP, ha individuato nel Quadro Conoscitivo-Interpretativo le "unità idrogeologiche principali", la "qualità delle acque sotterranee", la "vulnerabilità delle



acque sotterranee”, trascurando i modesti acquiferi ubicati nella parte orientale del territorio provinciale, che rivestono comunque interesse locale.

2. Le linee di intervento riguardano, in particolare, i bacini alluvionali della Valle Telesina. I citati acquiferi, tutti molto vulnerabili all'inquinamento, richiedono misure di salvaguardia aventi ad oggetto l'uso dei fertilizzanti agricoli, le aree destinate a pascolo, il trattamento delle acque reflue civili ed industriali, la derivazione delle acque sorgentive del Calore.
3. Le prestazioni richieste in materia di qualità delle acque superficiali e sotterranee, e i conseguenti indirizzi e direttive alla pianificazione, sono espresse con riferimento alle “Aree di possibile alimentazione delle sorgenti” e ai corpi idrici sotterranei e superficiali. In ogni caso si dovrà operare al fine di conseguire livelli di qualità più elevati laddove possibile.
4. Le caratteristiche chimico-fisiche-batteriologiche delle acque superficiali devono essere compatibili con l'uso ricreativo; devono essere conformi alla vita faunistica e floristica e, ove necessario, conformi all'utilizzo a scopo idropotabile o irriguo.
5. Nei corsi d'acqua classificati dal D.Lgs. 152/06 e s.m.i, deve essere garantito un deflusso Minimo Vitale (D.M.V.) idoneo e tale da non alterare le caratteristiche ambientali e/o compromettere l'uso ricreativo, devono essere garantiti i quantitativi derivati a scopo idropotabile, deve essere mantenuta la continuità idraulica in tutti i corsi d'acqua.
6. Le caratteristiche chimico-fisico-batteriologiche delle acque sotterranee (acquiferi delle sorgenti) non devono subire variazioni ad opera o a causa di interventi antropici.
7. Riservare le disponibilità prioritariamente a scopo idropotabile; tutelate l'area di alimentazione al fine di evitare interventi che modifichino i processi di naturale alimentazione degli acquiferi.
8. Sono ammessi prelievi da acque superficiali a scopo idropotabile (prioritariamente) e per altri usi. Tali prelievi dovranno comunque garantire, nei corsi d'acqua classificati dal D. Lgs. 152/06 e s.m.i, un deflusso minimo vitale (D.M.V.) per la vita dei salmonidi e in tutti i corsi d'acqua un deflusso tale da non alterare le caratteristiche ambientali, e/o compromettere l'uso ricreativo e la continuità idraulica in ogni tratto. In regimi idraulici di particolare magra, anche per brevi periodi, è necessario ricreare un deflusso naturale interrompendo o limitando le derivazioni in modo da evitare problemi igienico-sanitari o utilizzando bacini di compensazione.
9. L'insediamento di nuove attività produttive potenzialmente idroesigenti e/o idroinquinanti dovrà essere preceduto da uno studio sul bilancio idrico di area che valuti la domanda e la disponibilità di risorse, la possibilità di scaricare le acque reflue in rapporto agli obiettivi di qualità fissati per le acque superficiali nonché finalizzato a limitare al minimo le quantità di acque utilizzate individuando eventuali prescrizioni cui sottoporre le singole attività. Tale studio dovrà dimostrare l'assoluta assenza di rischi di contaminazione nei confronti della risorsa idrica sotterranea. Le attività produttive potenzialmente

idroesigenti e/o eventualmente preesistenti dovranno essere sottoposte a controlli rigorosi ed a specifiche azioni di prevenzione.

10. Per gli insediamenti civili e per gli insediamenti produttivi potenzialmente idroesigenti e/o idroinquinanti esistenti, si dovrà prevedere la revisione dei manufatti di evacuazione degli scarichi che dovranno essere a perfetta tenuta idraulica, garantire la separazione solido-liquido con preferibile recapito a giorno delle acque trattate al di fuori dell'area di possibile alimentazione; dove è possibile, è necessario prevedere un allacciamento alla rete fognaria esistente, ovvero in particolari condizioni di rischio sarà necessario prevedere l'accumulo a tenuta dei reflui ed il loro conferimento periodico ad idoneo impianto di trattamento.
11. E' da escludere la possibilità di realizzare nuovi allevamenti zootecnici di tipo intensivo, valgono inoltre i seguenti indirizzi con riferimento agli insediamenti esistenti. Per gli insediamenti Zootecnici si dovrà prevedere la verifica puntuale delle potenzialità e delle garanzie costruttive delle vasche di stoccaggio per deiezioni animali e delle aie di stoccaggio dei letami bovini, per tali dispositivi dovrà essere certificata la perfetta tenuta.
12. Per gli insediamenti di civile abitazione o adibiti a servizi (Alberghi, Rifugi, ecc.) si dovrà prevedere la raccolta dei Rifiuti Solidi Urbani attraverso organizzazione o estensione degli esistenti sistemi di servizio pubblico.
13. Per gli insediamenti produttivi esistenti deve essere sempre garantito lo stoccaggio dei rifiuti in condizioni di massima sicurezza ed il conferimento ad impianti autorizzati.
14. Per le pubbliche fognature ed i relativi scarichi è necessario prevedere che i nuovi interventi o adeguamenti riguardino:
  - sistemi di fognature separate;
  - tubazioni a tenuta e materiali di idonee caratteristiche meccaniche;
  - lo scarico dei reflui a cielo aperto ed il convogliamento, ove possibile, di quelli interrati al di fuori delle zone di possibile alimentazione delle sorgenti;
  - installazione sullo scarico terminale di sistemi di trattamento anche semplicemente fisicomeccanici, ma di agevole manutenzione e controllo ed a perfetta tenuta;
  - periodiche manutenzioni e controlli dei manufatti interessati alle zone in questione;

In casi particolari potrà essere necessario lo stoccaggio in vasche a tenuta ed il successivo conferimento delle acque nere ad impianti di trattamento.

**Art. 53 - Prescrizioni per l'area di salvaguardia delle opere di captazione delle acque destinate al consumo umano.**

1. Al fine dell'applicazione della salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano si applicano le prescrizioni di cui al D.Lgs. 152/06 e s.m.i, Sono pertanto individuate le aree di salvaguardia distinte in zone di tutela assoluta e zone di rispetto, nonché, all'interno dei bacini imbriferi e delle aree di ricarica della falda, le zone di protezione.

## **2. Zona di tutela assoluta.**

La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni; essa deve avere un'estensione in caso di acque sotterranee e, ove possibile per le acque superficiali, di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

In quest'area vige il divieto assoluto di qualsiasi intervento edilizio.

## **3. Zona di rispetto ristretta.**

La zona di rispetto, di cui al D.Lgs. 152/06 e s.m.i., ha un'estensione di 100 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione; in tale zona non sono ammesse le seguenti attività:

- a) dispersione o immissione in fossi non impermeabilizzati dei reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- b) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- c) accumulo di concimi organici;
- d) realizzazione di bacini di accumulo e contenitori per lo stoccaggio di liquami;
- e) nuovi impianti e strutture di depurazione di acque reflue, ivi comprese quelle di origine zootecnica;
- f) nuove fognature e opere di collegamento ai ricettori di acque nere e acque miste;
- g) pozzi neri a tenuta e pozzi assorbenti;
- h) impianti di trattamento di rifiuti e discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- i) stoccaggio, anche provvisorio, di rifiuti tossico-nocivi;
- j) centri di raccolta, demolizione, rottamazione di autoveicoli, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici, ed altri ad essi assimilabili;
- k) aree cimiteriali;
- l) apertura o mantenimento in esercizio di cave ed attività estrattive in genere;
- m) apertura pozzi ad uso diverso da quello idropotabile;
- n) realizzazioni di fondazioni profonde;
- o) spandimento ed applicazione, a pieno campo, di fertilizzanti, diserbanti e antiparassitari, utilizzazione agricola del suolo ad eccezione di quella condotta con le tecniche dell'agricoltura biologica;
- p) spandimento di liquami zootecnici e fanghi provenienti da processi di depurazione;
- q) pascolo e stazzo di bestiame;
- r) attività comportanti l'impiego, la produzione, lo stoccaggio di sostanze nocive, sostanze radioattive, prodotti e sostanze chimiche pericolose, così come individuate dalla vigente normativa nazionale e comunitaria, ivi comprese quelle sostanze che, in base alle loro caratteristiche di tossicità, persistenza e bioaccumulabilità, possono essere ritenute tali;
- s) nuovi stoccaggi interrati di idrocarburi da riscaldamento;

t) nuove tubazioni di trasferimento di liquidi diversi dall'acqua.

La realizzazione di infrastrutture viarie che secondo il Codice della strada sono classificate di categoria A, B e C, deve essere accompagnata da specifica valutazione di impatto sulla risorsa e con l'esplicita previsione di ogni accorgimento e mitigazione di salvaguardia e tutela ad evitare ogni dispersione di agenti inquinanti nel suolo. E' ammessa la realizzazione di infrastrutture viarie di categoria D, E e F. Per quanto riguarda le attività esistenti, ove non sia possibile eliminarle o allontanarle, si adottano misure per il loro adeguamento o la loro sostituzione.

In particolare:

- a) devono essere a perfetta tenuta idraulica le zone destinate allo stoccaggio, i collettori, le canalizzazioni e opere destinate all'allontanamento delle acque di scarico, fosse biologiche e fosse Imhoff;
- b) le fognature e, soprattutto, le opere di trasferimento di liquidi diversi dall'acqua devono essere realizzate in doppia camicia e, comunque, in modo da essere ispezionabili per il controllo della loro tenuta;
- c) gli stoccaggi di idrocarburi devono essere eliminati in relazione alla possibilità di collegamento alla rete del gas metano o di adozione di combustibili a stoccaggio non interrato, con il rispetto delle relative norme antincendio;
- d) le strade devono essere dotate di canalette impermeabilizzate che convogliano le acque di scolo al di fuori della zona di rispetto;
- e) i pozzi esistenti devono essere sottoposti, da parte delle autorità competenti, a verifica tecnica dalla quale risulti che la tipologia costruttiva e l'esercizio non costituiscano pregiudizio alla qualità delle acque, nonché all'equilibrio idrogeologico dell'acquifero interessato dai prelievi ad uso idropotabile, predisponendone, se del caso, l'adeguamento;
- f) i pozzi dismessi devono essere chiusi secondo le modalità stabilite dalle autorità competenti;
- g) le aree di cava non più utilizzate devono essere ripristinate secondo le modalità stabilite dall'autorità competente e, comunque in modo tale da garantire che non si verifichino infiltrazioni nel sottosuolo e rischi di inquinamento delle falde.

#### **4. Zona di rispetto allargata.**

La zona di rispetto allargata, ai sensi D.Lgs 152/06 e s.m.i., ha un'estensione di 100 metri oltre il limite della zona di rispetto ristretta.

Nella zona di rispetto allargata non sono ammesse le attività di cui ai punti a, b, c, e, g, h, gli j, l, n, r, s, t del precedente comma. Oltre alle attività consentite nella zona di rispetto ristretta, nella zona di rispetto allargata possono essere ammesse anche le seguenti attività purché siano osservate le condizioni sotto elencate:

- a) accumulo di concimi organici solo su platea impermeabile e con raccolta del percolato;
- b) bacini di accumulo e contenitori per lo stoccaggio dei liquami zootecnici solo se al servizio di insediamenti esistenti e realizzati secondo le modalità previste dalla LR 50/95;

- c) fognature e opere di collegamento ai ricettori di acque nere e acque miste, al servizio di attività esistenti e compatibili, in doppia camicia o, comunque, ispezionabili in modo da poterne verificare la tenuta;
- d) aree cimiteriali purché senza inumazioni a terra;
- e) cave e scavi in genere fino alla profondità massima di m 10 dal Piano campagna;
- f) escavazione e/o apertura di pozzi per uso idropotabile o a complemento di campi pozzi già esistenti o in assenza di possibilità di allacciamento alla rete idrica;
- g) spandimento di liquami zootecnici che può essere effettuato secondo modalità conformi alle vigenti disposizioni regionali in materia;
- h) spandimento ed applicazione di fertilizzanti, diserbanti ed antiparassitari che può essere effettuato nelle quantità e secondo le modalità definite coerentemente ai principi stabiliti dalla vigente normativa comunitaria ed in particolare ai programmi zionali pluriennali agroambientali predisposti dalla Regione ed approvati dalla Comunità Europea in conformità all'articolo 3 del Regolamento 2078/92 (Azione A1: agricoltura integrata, Azione A2: agricoltura biologica).

Per le attività preesistenti, ove non sia possibile eliminarle o allontanarle, si adottano misure per il loro adeguamento o la loro sostituzione.

In particolare:

- a) devono essere a perfetta tenuta idraulica le zone destinate allo stoccaggio, collettori, le canalizzazioni e le opere destinate all'allontanamento delle acque di scarico, ivi comprese fosse biologiche e fosse Imhoff;
- b) le opere di trasferimento di liquidi diversi dall'acqua devono essere realizzate in doppia camicia e, comunque, in modo da essere ispezionabili per il controllo della loro tenuta;
- c) gli stoccaggi di idrocarburi devono essere eliminati in relazione alla possibilità di collegamento alla rete del gas metano o di adozione di combustibili a stoccaggio non interrato, con il rispetto delle relative norme antincendio;
- d) i pozzi esistenti, a qualunque uso siano adibiti, e purché al servizio di attività esistenti e compatibili devono essere sottoposti, da parte delle autorità competenti, a verifica tecnica dalla quale risulti che la tipologia costruttiva e l'esercizio non costituiscano pregiudizio alla qualità delle acque, nonché all'equilibrio idrogeologico dell'acquifero interessato dai prelievi ad uso idropotabile, predisponendone, se del caso, l'adeguamento;
- e) i pozzi dismessi devono essere chiusi secondo le modalità stabilite dalle autorità competenti;
- f) le aree di cava non più utilizzate devono essere ripristinate secondo le modalità stabilite dall'autorità competente e, comunque, in modo tale da garantire che non si verifichino infiltrazioni del sottosuolo e rischi di inquinamento delle falde.

**Art. 54 - Aree a rischio idrogeologico molto elevato per l'incolumità delle persone e per la sicurezza delle infrastrutture e del patrimonio ambientale e culturale.**

**1.** Per dette aree sono adottate le misure di salvaguardia di cui al Piano Stralcio di Difesa dalle Alluvioni. Costituiscono parte integrante delle presenti norme le disposizioni, le prescrizioni, le misure di salvaguardia contenute nel Piano predisposto dall’Autorità di Bacino Liri-Garigliano e Volturno.

**2.** Il PSDA definisce, in funzione delle aree inondabili con diverso periodo di ritorno, le fasce fluviali (fascia A, fascia B1, fascia B2, fascia C). Esse sono individuate nelle tavole 6, 6.1 e 6.2; la loro utilizzazione è regolata dalle norme di attuazione allegate al Piano stralcio.



### **TITOLO III**

## **SISTEMA DEI SERVIZI, DELLE INFRASTRUTTURE E DEGLI IMPIANTI**

- Capo 1° Componenti del sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti
- Capo 2° Servizi pubblici- Standards
- Capo 3° Infrastrutture per la mobilità
- Capo 4° Infrastrutture tecnologiche
- Capo 5° Reti tecnologiche

## **Capo 1°**

### **Componenti del sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti**

#### **Art.55 - Articolazione delle componenti**

**1.** Il Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti si articola nelle seguenti componenti:

- a) Servizi pubblici - Standards;
- b) Infrastrutture per la mobilità;
- c) Infrastrutture tecnologiche;
- d) Reti tecnologiche.

## **Capo 2°**

### **Servizi pubblici e standard**

#### **Art.56 - Norme Generali**

1. Le aree per Servizi pubblici sono destinate a spazi, attrezzature e servizi pubblici rispettivamente di interesse comunale e di interesse locale e sono di proprietà pubblica o preordinate alla acquisizione da parte del Comune o degli Enti istituzionalmente competenti.

2. Le aree ricadenti negli ambiti di perequazione, possono essere acquisite, in alternativa all'esproprio, mediante la concessione alla proprietà di un'edificabilità commisurata all'estensione dell'area, ma da concentrare su una parte di essa o da trasferire su altra area. La cessione delle aree deve avvenire mediante atto pubblico, registrato e trascritto.

3. In sede di progettazione e realizzazione dei servizi pubblici e di qualsiasi opera di edilizia pubblica o di interesse pubblico, vanno rispettate le norme vigenti in materia di eliminazione di barriere architettoniche e fonti di pericolo, nonché l'intera disciplina statale e regionale, di carattere legislativo, regolamentare, amministrativo, in materia di opere pubbliche. In sede di formazione degli strumenti urbanistici esecutivi, le aree destinate a servizi pubblici o aperti al pubblico devono essere individuate tenendo conto della necessità di rispettare, in sede di progettazione delle opere, le norme suddette. L'accesso pedonale agli spazi e edifici pubblici o d'uso pubblico dovrà essere garantito a tutti i cittadini, compresi quelli a "mobilità ridotta", secondo la definizione delle norme statali e comunitarie.

#### **Art.57 - Servizi pubblici e standards di livello urbano**

1. I parametri e le grandezze urbanistiche, edilizie ed ecologiche che definiscono la disciplina delle aree acquisite tramite cessione o esproprio, con riferimento al servizio pubblico o di uso pubblico di livello urbano per il quale sono utilizzate, sono i seguenti:

##### **Zone omogenee classificate come F1, aree per l'istruzione ai sensi del comma 2 lett. a) dell'art. 3 e del comma 5 dell'art. 4 del D.M. 1444/68**

- a) Attrezzature per l'istruzione secondaria superiore:
  - SC = fino a 50% SF
  - Coefficiente di permeabilizzazione = 40% SF
  - Parcheggi pubblici = 1 mq / 2 mq SUL
  - Piantumazioni = 40 alberi/ha; 40 arbusti/ha
  
- b) Istruzione dell'obbligo (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo, pubbliche e di interesse pubblico):
  - SC = fino a 50% SF
  - Coefficiente di permeabilizzazione = 40% SF
  - Parcheggi pubblici = 1 mq / 2 mq SUL
  - Piantumazioni = 20 alberi/ha; 40 arbusti/ha

##### **Zone omogenee classificate come F2, aree per attrezzature di interesse comune ai sensi del comma 2 lett. b) dell'art. 3 del D.M. 1444/68.**

c) Attrezzature di interesse comune (religiose, attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative):

- SC = fino a 50% SF
- Coefficiente di permeabilizzazione = 40% della SF
- Parcheggi pubblici = 1 mq / 2 mq SUL
- Piantumazioni = 20 alberi/ha; 40 arbusti/ha

**Zone omogenee classificate come F3, aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco ai sensi del comma 2 lett. c) dell'art. 3 del D.M. 1444/68.**

d) Verde pubblico (parchi naturali, giardini ed aree per il gioco dei ragazzi e dei bambini e al tempo libero degli adulti: eventualmente attrezzati con chioschi, punti di ristoro, servizi igienici con esclusione del verde pubblico di arredo stradale):

- Coefficiente di permeabilizzazione = 75% della SF

**Zone omogenee classificate come F4, per spazi pubblici attrezzati a sport, ai sensi del comma 2 lett. c) dell'art. 3 del D.M. 1444/68.**

e) Attrezzature sportive e per il tempo libero (impianti e attrezzature per lo sport e gli spettacoli sportivi):

- SC = fino a 50% SF
- Coefficiente di permeabilizzazione = 20% della SF
- Parcheggi pubblici = 10 mq/ 100 mq St
- Piantumazioni = 20 alberi/ha; 40 arbusti/ha

**Zone omogenee classificate come F5, aree per parcheggi ai sensi del comma 2 lett. d) dell'art. 3 del D.M. 1444/68.**

f) Parcheggi pubblici (parcheggi pubblici da realizzarsi a raso, alberati con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona):

- Piantumazioni = 10 alberi ogni mq 100 di superficie a parcheggio

E' sempre possibile la realizzazione di interventi diretti, da parte dei privati, per la costruzione di autorimesse interrato, previo rilascio del permesso di costruire subordinato alla stipula di una convenzione approvata preventivamente dalla Giunta Comunale che preveda l'uso pubblico delle aree a quota di campagna con oneri di manutenzione ordinaria a carico del Comune.

g) Cimiteri. Le aree relative a tali attrezzature sono specificatamente indicate negli elaborati 00, 00, 00, 00 con apposito perimetro per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità. Le fasce di rispetto dei cimiteri sono fissate in m 100. L'eventuale ampliamento del cimitero su aree adiacenti, sempre possibile, comporta traslazione della fascia di rispetto.

Nella fascia di rispetto, attuale o rimodulata, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, ristrutturazione edilizia parziale nell'ambito preesistenti volumetrie, realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico, allestimento di verde privato ornamentale, coltivazioni agricole non comportanti edificazione. Non sono ammesse nuove costruzioni.

## **Capo 3° Infrastrutture per la mobilità**

### **Art.58 - Infrastrutture per la mobilità**

1. Il sistema della mobilità è caratterizzato dalla integrazione fisica e funzionale delle diverse reti ed è composto dalle infrastrutture esistenti da adeguare e di progetto, ivi comprese le attrezzature complementari che ne garantiscono il funzionamento.

2. Le aree per le infrastrutture della mobilità sono quelle riservate alla costruzione, all'adeguamento e all'esercizio delle infrastrutture per la circolazione e la sosta dei veicoli, i percorsi riservati per pedoni e cicli, nonché le superfici comprese nelle fasce di pertinenza di cui ai successivi articoli.

3. I limiti delle aree per le infrastrutture della mobilità corrispondono a quelli delle rispettive fasce di pertinenza, di cui ai successivi articoli, anche quando questi non sono esplicitamente indicati dalla cartografia o dal testo delle norme. In assenza di indicazioni esplicite tali limiti sono assunti come coincidenti con quelli della superficie demaniale o con quelli risultanti dai progetti dichiarati di pubblica utilità.

4. Per le infrastrutture esistenti da adeguare o di nuova realizzazione, i tracciati, le caratteristiche tecniche, le soluzioni funzionali e gli ingombri delle sedi e delle intersezioni riportati negli elaborati grafici sono indicativi. Questi saranno precisati nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi o nelle varie fasi di studio di fattibilità e di progettazione fino a quella esecutiva ai sensi della legge 109/1994.

5. Una modifica al Piano che comporti variazione del tracciato del predetto asse all'interno della fascia di pertinenza di cui ai successivi articoli, comunque motivata in sede di progettazione da esigenze costruttive, funzionali, di sicurezza o di impatto ambientale, comporta automaticamente una corrispondente traslazione del limite di zona senza che ciò costituisca variante al Puc, a condizione che non sia compromessa la funzionalità e la coerenza fra le destinazioni d'uso interessate, fermi restando i diritti di edificazione originari.

6. Il Piano urbanistico attuativo può apportare integrazioni al sistema delle infrastrutture stradali di interesse locale e di quartiere quando manchino specifiche ed esplicite indicazioni del Puc. Il piano attuativo può anche definire, motivatamente, soluzioni di tracciato di infrastrutture viarie appartenenti alle reti principale e secondaria urbana, diverse da quelle indicate dal Puc, fermi restando i punti di innesto e di uscita nonché la coerenza con gli obiettivi e le caratteristiche dell'opera. Tale nuova soluzione di tracciato non comporta variante di Puc.

### **Art.59 - Infrastrutture stradali**

1. Le aree per le infrastrutture stradali sono destinate alla realizzazione ed al potenziamento di manufatti ed impianti per la circolazione veicolare su strada, come nuove strade o corsie di servizio del trasporto collettivo, ampliamenti di carreggiate, parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde.

2. I parcheggi pubblici possono essere realizzati a raso su aree per le infrastrutture stradali o anche nel sottosuolo e solo se in posizione esterna all'allineamento delle fasce di rispetto, mediante strutture in elevazione. Tali strutture sono disciplinate dalle norme di attuazione dei Piani attuativi, e dal Piano urbano dei parcheggi di cui alla legge 122/1989 e successive modificazioni e integrazioni.

3. Per la definizione delle caratteristiche geometriche delle infrastrutture stradali in ambito urbano ed extraurbano, si rinvia alla normativa statale e in particolare al DM Infrastrutture e Trasporti n. 5/2001 “Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade”

### **Art.60 - Classificazione delle infrastrutture stradali**

1. Le aree delle infrastrutture stradali comprendono le sedi stradali esistenti e di progetto, con le relative fasce di pertinenza e fasce di rispetto, così come definite e classificate dal D.Lgs 285/1992 “Nuovo Codice della Strada “(NCS), dalle Direttive del Ministero Lavori pubblici del 24.6.1995 per la redazione, adozione ed attuazione dei Piani Urbani del Traffico e dal DM Infrastrutture e trasporti n. 5/2001.

2. Le norme del presente articolo sono da considerarsi a carattere cogente per le strade di nuova realizzazione e, ove possibile, un obiettivo da raggiungere per le strade esistenti nell'ambito degli interventi di attuazione del PUC e del Piano Urbano del Traffico.

3. Le infrastrutture stradali, conformemente ai contenuti normativi dei Decreti di cui al comma 1 del presente articolo, sono classificate, in tre livelli di rete:

- a) rete primaria
- b) rete principale
- c) rete secondaria

4. La distinzione fra ambito urbano ed extraurbano fa riferimento alle aree comprese rispettivamente all'interno o fuori dei centri abitati, ai sensi dell'art. 4, D.Lgs. 285/1992, Codice della strada. A ciascun livello di rete corrispondono i diversi tipi e sottotipi di strade secondo lo schema seguente:

#### Rete primaria

La rete primaria assolve le funzioni di collegamento territoriale di livello nazionale e interregionale in ambito extraurbano, nonché di collegamento di intera area urbana in ambito urbano. La rete primaria è suddivisa in:

- rete primaria autostradale corrisponde al tipo A del NCS “Autostrade”
- rete primaria extraurbana corrisponde al tipo B del NCS “Strade extraurbane principali”
- rete primaria urbana corrisponde al tipo D del NCS “Strade urbane di scorrimento”

#### Rete principale

La rete principale assolve le funzioni di collegamento territoriale regionale e sub-regionale in ambito extraurbano nonché di collegamento tra quartieri diversi in ambito urbano. La rete principale è suddivisa in:

- rete principale extraurbana: corrisponde al tipo B del NCS “Strade extraurbane principali”;



- rete principale urbana: corrisponde al tipo D del NCS “Strade urbane di scorrimento”

#### Rete secondaria

La rete secondaria assolve le funzioni di collegamento provinciale in ambito extraurbano, a livello di quartiere in ambito urbano. La rete secondaria è suddivisa in:

- rete secondaria extraurbana: corrisponde al tipo C del NCS “Strade extraurbane secondarie”;
- rete secondaria urbana: corrisponde al tipo E del NCS “Strade di quartiere”.

#### Rete locale

La rete locale assolve le funzioni di distribuzione locale a servizio degli insediamenti in ambito urbano e di collegamento minore nel territorio extraurbano. La rete locale è suddivisa in:

- rete locale extraurbana: corrisponde al tipo F del NCS
- rete locale urbana: corrisponde al tipo F del NCS

### **Art.61 - Fasce di pertinenza delle infrastrutture stradali**

**1.** Alle categorie stradali di cui all’art. 54, corrispondono le “fasce di pertinenza”, costituite da strisce di terreno comprese tra la carreggiata più esterna ed il confine stradale. Esse costituiscono parte integrante della strada, da utilizzare solo per la realizzazione di altre componenti, quali: banchine, corsie di emergenza, marciapiedi, fasce di sosta laterale, margine esterno ed interno, piste ciclabili, fermate dei mezzi pubblici, distributori di carburante, stazioni di servizio, opere di ambientazione stradale finalizzate alla riduzione e alla mitigazione dell’impatto ambientale. Le fasce di pertinenza sono, dunque, destinate alla definizione progettuale esecutiva delle nuove infrastrutture stradali e al futuro ampliamento o adeguamento di quelle esistenti.

**2.** Per le strade di nuova realizzazione in aree di nuovo impianto le fasce di pertinenza dovranno rispettare le seguenti larghezze minime:

- autostrade: m. 20,00;
- strade extraurbane principali: m. 15,00;
- strade extraurbane secondarie: m. 12,00;
- strade urbane di scorrimento: m. 15,00.;
- strade urbane di quartiere: m. 12,00;
- strade locali: m. 5,00.

**3.** Per le strade urbane di quartiere e locali sono ammesse distanze minori all’interno di parti di territorio oggetto di pianificazione da parte di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, purché sia fornita in tale sede un’approfondita documentazione tecnica e progettuale che giustifichi l’istanza di deroga e dimostri che la funzionalità delle strade e le relative condizioni di sicurezza e sostenibilità dei trasporti e ambientale non siano minimamente inficiate. La deroga è concessa con deliberazione del Consiglio Comunale.

**4.** Tutte le strade carrabili esistenti e di progetto, eccetto le autostrade e le strade extraurbane primarie e principali, devono essere dotate di una porzione di spazio riservato alla mobilità pedonale per ogni senso di marcia, esterna alla carreggiata, rialzata o altrimenti protetta, costituita da marciapiedi o banchine.

**5. I marciapiedi di norma non devono avere una larghezza inferiore a:**

Strade di scorrimento: m. 3,00.

- Strade di quartiere: m. 4,00.
- Strade di quartiere alla presenza di fronti continui con usi commerciali e di servizio ai piani terra per le strade di aree turistiche: m. 5,00.
- Strade locali: m. 3,00; in via eccezionale le strade locali a servizio di zone esclusivamente residenziali a densità abitativa minima (case unifamiliari) potranno avere marciapiedi di larghezza non inferiore a m. 1,50.

**6.** La larghezza dei marciapiedi va considerata al netto sia di strisce erbose o di alberature, sia di occupazioni di suolo impegnate da edicole di giornali, cabine telefoniche, e attrezzature assimilabili. I passaggi pedonali di servizio, da realizzare con continuità sulle autostrade non possono avere larghezza inferiore a m. 0,75; le banchine non possono essere inferiori a m. 0,50. Per le ulteriori specifiche funzionali e dimensionali si rinvia al Piano Urbano del Traffico.

**Art.62 - Fasce di rispetto delle infrastrutture stradali**

**1.** Le fasce di rispetto individuano le distanze minime a protezione del nastro stradale dall'edificazione e coincidono, dunque, con le aree esterne al confine stradale finalizzate alla eliminazione o riduzione dell'impatto ambientale e sono riservate ai futuri ampliamenti.

**2.** L'ampiezza di tali fasce ovvero le distanze da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni e ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, secondo quanto stabilito dal NCS (artt.16, 17 e 18 del D.Lgs n. 285/1992) e dal Regolamento di attuazione (artt. 26, 27 e 28 del DPR n. 495 del 1992) non potranno essere inferiori a:

a) fuori del centro abitato:

- Strade di tipo A (Autostrade): m. 60,00.
- Strade di tipo B (Strade extraurbane principali): m. 40,00.
- Strade di tipo C (Strade extraurbane secondarie): m. 30,00.
- Strade di tipo F (Strade locali): m. 20,00.
- Strade di tipo F (Strade vicinali): m. 10,00.

b) fuori del centro abitato, ma all'interno di aree edificabili con attuazione diretta o attraverso strumento urbanistico esecutivo:

- Strade di tipo A (Autostrade): m. 30,00.
- Strade di tipo B (Strade extraurbane principali): m. 20,00.
- Strade di tipo C (Strade extraurbane secondarie): m. 10,00.
- Strade di tipo F (Vicinali): m. 5,00.

Le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni di muri e recinzioni non dovranno essere inferiore a:

- m 5,00 per le strade di tipo A e B;
- m 3,00 per le strade di tipo C e F.

c) nel centro urbano:

- Strade di tipo A (Autostrade): m 30,00.
- Strade di tipo D (Strade urbane di scorrimento): m 20,00

In assenza di strumentazione esecutiva vigente, nel centro urbano le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni non dovranno essere inferiore a:

- Strade di tipo E: m 20,00.
- Strada di tipo F: m 10,00.

In ambito urbano le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni di muri e recinzioni non dovranno essere inferiore a:

- Strade di tipo A: m. 3,00;
- Strade di tipo D: m. 2,00.

**3.** Sia in ambito urbano che extraurbano, in corrispondenza delle intersezioni stradali a raso, si deve aggiungere, oltre alla larghezza della fascia di rispetto sopracitata, l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza, misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi, sia il doppio delle distanze stabilite dal regolamento secondo il tipo di strada e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi dei due lati.

**4.** Per le strade di quartiere e locali, sia in ambito urbano che extraurbano, per le fasce di rispetto comprese all'interno di strumenti urbanistici esecutivi, sono ammesse distanze minori dell'edificazione dal nastro stradale, purché sia fornita in tale sede un'approfondita documentazione tecnica e progettuale che giustifichi l'istanza di deroga e dimostri che la funzionalità della strada e le relative condizioni di sicurezza e sostenibilità ambientali non siano compromesse.

**5.** Nel caso in cui l'edificazione a lato di strade di categoria E ed F o non classificate determini un allineamento prevalente, la distanza dei nuovi fabbricati sarà determinata su tale allineamento, ove a ciò non ostino le prescrizioni di strumenti urbanistici esecutivi o le norme sopra richiamate.

**6.** Nelle fasce di rispetto destinate alle funzioni di cui al comma 1 del presente articolo, è vietato ogni altro tipo di intervento, fatta eccezione di:

- sistemazioni a giardino;
- parcheggi scoperti con esclusione di qualsiasi edificio;
- reti idriche, fognanti, telefoniche ed elettriche;
- canalizzazioni irrigue;
- pozzi;
- metanodotti, gasdotti, ecc.;
- strade a servizio dell'edificazione prevista all'esterno delle fasce di rispetto stradale; strade di raccordo dei vari sbocchi viari; strade a servizio delle varie opere consentite in dette fasce; strade sovrappassanti o sottopassanti le sedi stradali protette dalle fasce di rispetto;
- impianti per la distribuzione dei carburanti e stazioni di servizio.

Si riconosce alle aree rientranti nel perimetro delle fasce di rispetto una capacità di utilizzazione edificatoria pari a quella delle aree omogenee limitrofe, tali aree non sono utilizzabili per la definizione della superficie coperta. Nel caso di utilizzazione delle volumetrie relative, le aree inedificabili saranno cedute al demanio comunale, e saranno destinate a standards di spazi pubblici per il verde ed il parcheggio, aggiuntive a quelle già individuate.

**7.** Nelle aree oggetto di concessione autostradale, sono ammesse attrezzature di servizio della viabilità, quali caselli di esazione ed edifici di servizio delle società concessionarie, connesse prettamente all'attività di esercizio dei singoli tronchi.

**8.** Il rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione provvisoria di impianti per la distribuzione dei carburanti è subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione

Comunale che escluda il versamento di oneri aggiuntivi, oltre quelli relativi all'acquisizione dell'area, in caso che il sedime su cui lo stesso impianto, o parte di esso, insista sia necessario per la realizzazione di opere finalizzate alle infrastrutture stradali e ad esse complementari. Per la realizzazione di nuovi impianti le presenti norme recepiscono la normativa tecnica di settore approvata con deliberazione del Commissario Straordinario n° 33 del 07/02/2001.

**9.** Sulle costruzioni esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono ammessi esclusivamente gli interventi di MO, MS, RE, di cui al precedente art. 10; sono inoltre ammessi ampliamenti, ove consentiti dalle norme delle diverse componenti di PUC, sui fronti non prospicienti l'asse della infrastruttura viaria.

**10.** Nel caso di esproprio di edificio di abitazione o per attività lavorativa per la realizzazione di infrastrutture per la mobilità o di loro ampliamenti e potenziamenti ovvero nel caso in cui tali opere incidano sui suoi requisiti di abitabilità o producano un'incompatibilità ambientale, può essere consentita la demolizione e ricostruzione di uno o più edifici di Superficie lorda di pavimento pari a quella esistente incrementata del 10% ma con le stesse destinazioni d'uso. La ricostruzione potrà avvenire su aree adiacenti appartenenti allo stesso proprietario, purché non destinate a spazi pubblici ovvero su altra area di proprietà comunale o di terzi individuata per tale rilocalizzazione o su altra area dislocata all'interno del territorio comunale di proprietà dell'espropriando, tramite variante di Puc, qualora l'Amministrazione Comunale rilevi motivazioni di ordine socio-economico.

**11.** All'interno delle fasce di rispetto le piantagioni, le recinzioni e gli eventuali manufatti dovranno essere realizzati in conformità con le disposizioni del Nuovo Codice della Strada, in modo da non ostacolare o ridurre il campo visivo necessario a garantire la sicurezza della circolazione.

**12.** In caso di difformità fra quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore e le norme del presente articolo, prevale la prescrizione che prevede una distanza maggiore.

### **Art.63- Fasce di rispetto delle infrastrutture ferroviarie-Alta Capacità NA-BA**

Le aree incluse nella fascia di rispetto delle infrastrutture ferroviarie relative all'Alta Capacità NA-BA sono inedificabili fino alla realizzazione delle opere. Al compimento delle stesse, le aree non interessate alla linea ferroviaria saranno classificate come zona omogenea E2.2-Zona agricola ordinaria.

### **Art.64- Percorsi pedonali e ciclabili**

**1.** Le aree ed i percorsi pedonali e ciclabili devono rispondere alle indicazioni del Nuovo Codice della Strada (D.Lgs 285/1992) e delle normative specifiche di riferimento (legge 208/1991; Circolare Ministero Aree urbane 432/1993; DPR 503/1996; legge 366/1998; DM Lavori pubblici 557/1999).

**2.** Nel Puc è recepita la rete dei principali percorsi pedonali e ciclabili. Il disegno di tale rete ha un valore di massima e sarà integrato e precisato sia in ambito degli strumenti attuativi del Puc, sia mediante progetti di iniziativa pubblica.

**3.** La sezione dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, non deve essere inferiore a m. 1,50 e le dimensioni devono rispettare le indicazioni date nell'art. 4, punto 3, del DM Infrastrutture e trasporti 5/2001. I percorsi pedonali, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, devono essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In questa seconda eventualità, i percorsi devono essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata.

**4.** Negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si deve assicurare la segnalazione di attraversamento mediante gli appositi segnalatori acustico-visivi, garantendo comunque un'adeguata visibilità del veicolo in manovra verso il percorso pedonale.

**5.** Nelle aree urbane, i percorsi ciclabili potranno essere realizzati nelle sedi viarie esistenti, marciapiedi compresi, oppure nell'ambito di interventi di riqualificazione della viabilità urbana, nonché nelle aree destinate a servizi urbani e di quartiere. In ogni caso, i percorsi ciclabili devono essere separati dai percorsi pedonali e le interferenze devono essere opportunamente segnalate.

**6.** I progetti degli itinerari ciclabili, previsti dal piano di cui al punto 1, che prevedano anche, ove necessario, la riqualificazione dello spazio stradale circostante devono considerare e prevedere adeguate soluzioni per favorire la sicurezza della mobilità ciclistica nei punti di maggior conflitto con i pedoni e i veicoli a motore (intersezioni, accessi a nodi attrattivi, ecc.).

**7.** Le piste ciclabili previste in adiacenza a nuovi tratti di viabilità dovranno essere realizzate, ove possibile, su sede propria. Esse potranno essere realizzate contestualmente agli stessi, all'interno delle fasce di rispetto e/o di ambientazione e in modo compatibile agli interventi di ambientazione.

**8.** Nelle aree in cui non è possibile individuare sedi viabili proprie, i percorsi ciclabili devono essere, ove possibile, adeguatamente protetti e separati dai pedoni e dal traffico veicolare.

**9.** Nei casi di attraversamenti carrabili della pista ciclabile, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà assicurare le segnalazioni di attraversamento mediante appositi segnali, garantendo comunque un'adeguata visibilità dal veicolo in manovra verso la pista ciclabile. Negli attraversamenti a raso su intersezioni ad uso promiscuo con i veicoli a motore e con i pedoni, le piste ciclabili su corsia riservata devono, in genere, affiancarsi al lato interno di quelli pedonali.

**10.** In sede di progettazione delle infrastrutture della mobilità e di pianificazione urbanistica attuativa è fatto obbligo di progettare e realizzare, nelle fasce di pertinenza della viabilità esistente e di progetto e negli spazi pubblici, un'adeguata rete di percorsi pedonali e ciclabili

## **Capo 4° Reti tecnologiche**

### **Art.63 - Reti energetiche.**

1. In caso di presenza di linee elettriche aeree le eventuali trasformazioni urbanistiche previste dal Puc dovranno osservare le distanze minime, calcolate come disposto dal DM 29/05/2008 e dal DPCM 08/07/2003.

In base alla normativa vigente si evince in modo particolare che

- il calcolo delle fasce di rispetto è compito del gestore;
- l'autorità competente al controllo e alla vigilanza è il Comune;
- l'Autorità comunale al fine dello svolgimento dei propri compiti si avvale dell'Arpa quale organo di supporto tecnico-scientifico.

2. All'interno delle fasce definite dalle distanze di cui al comma precedente è vietata l'edificazione di fabbricati ad uso residenziale e di fabbricati ove si preveda la permanenza prolungata della popolazione.

3. Ferma restando l'osservanza delle norme di cui al comma 1, nelle aree destinate ad edilizia scolastica di ogni grado, a parchi gioco, verde attrezzato ecc, è vietato la realizzazione di elettrodotti o l'installazione di antenne e impianti per la comunicazione, così come di altre possibili destinazioni d'uso ritenute non compatibili.

4. Nel caso di linee esistenti, al fine di garantire adeguata tutela preventiva ai soggetti più esposti, il Comune può pretendere l'adozione di specifici piani di risanamento ambientale, previo accordo di programma con gli Enti interessati, per definire l'interramento degli elettrodotti esistenti in aree sensibili, ove siano presenti servizi pubblici, verde pubblico, insediamenti residenziali.

### **Art.64 - Reti e sistemi per la gestione del servizio idrico integrato.**

1. Nell'elaborato tav. n. 6 sono individuate le aree per gli impianti di depurazione.

2. Tutti gli insediamenti possono essere dotati di sistemi autonomi di depurazione delle acque nel rispetto delle prescrizioni del D.Lgs 152/1999.

3. Per ottimizzare la gestione dei sistemi di depurazione e ridurre la circolazione artificiale delle acque di pioggia, la rete fognaria deve essere di norma separata dalla rete delle acque meteoriche, a meno che motivazioni tecniche o economiche rendano impraticabile la realizzazione di reti separate. La realizzazione di reti miste dovrà essere preventivamente approvata dall'Ente di gestione e dall'Ente competente in materia di Ambiente. La rete delle acque meteoriche deve essere la più breve possibile, in modo da restituire le acque alla circolazione naturale e, in corrispondenza del punto di restituzione, deve essere realizzato un bacino di detenzione o stagno di ritenzione delle acque, progettati in modo da consentire il trattamento delle acque di prima pioggia.



4. E' demandato al Regolamento Urbanistico ed Edilizio comunale di specificare e dettagliare i sistemi, le tecnologie, le procedure da utilizzare per l'ottimale funzionamento del sistema delle acque reflue.

### **Art.65 - Reti e impianti radiotelevisivi e della telefonia mobile**

1. Ai fini delle presenti norme, fatte salve le definizioni della normativa nazionale o regionale, valgono le seguenti definizioni:

- a) stazioni e sistemi o impianti radioelettrici: trasmettitori o ricevitori, comprese le apparecchiature accessorie, necessari ad assicurare un servizio di radiodiffusione, radiocomunicazione o radioastronomia;
- b) impianto fisso per telefonia mobile: stazione radio di terra del servizio di telefonia mobile, destinata al collegamento radio dei terminali mobili con la rete del servizio di telefonia mobile;
- c) impianto fisso per radiodiffusione: stazione di terra per il servizio di radiodiffusione televisiva e radiofonica.

2. Le stazioni e sistemi o impianti radioelettrici, gli impianti fissi per telefonia mobile e gli impianti fissi per la radiodiffusione, fatto salvo quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale, devono garantire il rispetto dei limiti di esposizione dettati dal DM 381/1998.

3. Nel caso di stazioni e sistemi o impianti radioelettrici, di impianti fissi per telefonia mobile e di impianti fissi per la radiodiffusione esistenti che non garantiscono i limiti di esposizione, i titolari degli impianti devono provvedere ad azioni di risanamento.

4. Le nuove stazioni e sistemi o impianti radioelettrici, gli impianti fissi per telefonia mobile e gli impianti fissi per la radiodiffusione, possono essere realizzati nelle aree idonee ad ospitare tali impianti individuate nel "Piano comunale per gli impianti radiotelevisivi e della telefonia mobile", da redigere a cura del Comune.

5. Nel caso di stazioni e sistemi o impianti radioelettrici, di impianti fissi per telefonia mobile e di impianti fissi per la radiodiffusione esistenti localizzati in aree non identificate come idonee dal Piano comunale di cui al precedente comma 4, questi devono essere rilocalizzati o modificati, secondo le procedure di accordo con i gestori e gli incentivi definiti dal Piano stesso, che definirà anche i criteri generali per ridurre l'impatto sull'ambiente, il paesaggio ed i singoli beni storico architettonici.

## **TITOLO IV NORME FINALI**

### **Art.66 - Adeguamenti e deroghe al PUC**

1. Modifiche o integrazioni della disciplina di piano derivanti da disposizioni di Piani comunali di settore, in materia ambientale (Piano del colore, Piano dei rifiuti, Piano del risparmio energetico, Piano urbano del traffico, Piano urbano parcheggi, ecc.) non comportano variante urbanistica.

2. Possono essere esercitati i poteri di deroga al PUC, ai sensi dell'art.41/quarter della legge 1150/1942, dell'art. 3 della legge 1357/1955 e della Circolare n. 3210 del 28/10/67. Previa delibera del Consiglio Comunale, il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, può concedere permessi di costruire in deroga alle norme del regolamento urbanistico ed edilizio e alle norme di attuazione dello strumento urbanistico vigente.

### **Art.67 - Difformità**

1. In caso di difformità tra le indicazioni degli elaborati grafici e le prescrizioni delle presenti norme, prevalgono le prescrizioni delle presenti norme.

In caso di discrasie o difformità tra le diverse tavole, prevalgono le indicazioni delle tavole della zonizzazione n° 6.1 e 6.2.

### **Art. 68- Norma transitoria**

1. Nel rispetto dei principi di buon andamento, economicità, efficacia e semplificazione dell'azione amministrativa, di quelli posti a tutela degli interessi legittimi in materia edilizia, al fine di un miglior temperamento degli interessi pubblici e privati in materia urbanistico-edilizia, anche tenendo conto di quanto enunciato nell'art. 22 della legge 136/1999, le prescrizioni del presente Puc nel periodo intercorrente tra l'adozione e la definitiva approvazione, non si applicano:

- a) alle varianti di concessioni edilizie, se queste ultime sono già rilasciate alla data di adozione del presente Puc;
- b) ai permessi di costruire richiesti entro la data di presentazione in Giunta comunale di proposta del presente Puc, e non ancora rilasciate alla data di adozione del presente Puc;
- c) ai permessi di costruire richiesti prima dell'adozione del presente Puc e alla stessa data non rilasciate;
- d) alle varianti degli strumenti urbanistici esecutivi, e delle relative convenzioni, già approvati alla data di adozione del presente Puc;
- e) ai progetti di opere pubbliche, conformi al PRG vigente e dotate di copertura finanziaria, per i quali, alla data di adozione del presente Puc, sia intervenuta l'approvazione del progetto preliminare;
- f) ai progetti di opere pubbliche in variante al PRG vigente, per i quali, alla data di adozione del presente Puc, sia intervenuta la decisione di Giunta comunale di proposta di deliberazione consiliare;