



COMUNE DI FORMICOLA (CE)

VIA Ottavio Morisani Cap:81040 -Tel. 0823/876017 e-mail: protocollo.formicola@asmepec.it

PUC

PIANO URBANISTICO COMUNALE

QPS.12

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



IL SINDACO

Dott. Scirocco Michele

IL R.U.P.

Geom. Perrone Pasquale

Progettisti

Dr.Arch. Angelo De Sano

Dr.Arch. Pasquale Rocchio

Dr.Ing Pasquale Ranucci

FORMICOLA, giugno 2023





Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.)

SOMMARIO

TITOLO I	5
A) NORME DI CARATTERE GENERALE	5
Art. 1. – Natura e contenuti del Piano Urbanistico Comunale	5
Art. 2. – Applicazione e finalità del piano	5
Art. 3 – Elaborati costitutivi del PUC	6
Art. 4 – Trasformazione urbanistica ed edilizia	7
Art. 5 – Modalità di intervento categorie operative	7
Art. 6 - Parametri urbanistici ed edilizi	8
Art. 7 – Criteri generali relativi agli usi del territorio	14
Art. 8 – Categorie funzionali	15
Art. 9 - Standards urbanistici (in relazione alle categorie funzionali)	19
Art. 10 – Monetizzazione delle aree per servizi pubblici	19
Art. 11 – Lotti compresi in zone di diverso indice ed omogenee	20
Art. 12 – Interventi edilizi su lotto edificatorio libero e/o ineditato	20
Art. 13 – Piani attuativi approvati e richieste di titolo abilitativo pendenti alla data di adozione del PUC	20
Art. 14 – Deroghe al PUC	20
ATTUAZIONE DEL P.U.C. – Procedure e Adempimenti	22
Art. 15 - Modalità di attuazione del Piano Urbanistico Comunale	22
Art. 16– Permesso di Costruire	22
Art. 17 - Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.)	23
Art. 18 – Contenuti dei Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.)	23
Art. 19- Convenzioni dei Piani Attuativi	
Cessione gratuita delle aree destinate a viabilità, verde e servizi	24
Art. 20 - Opere di urbanizzazione primarie e secondarie	25
TITOLO II	26
PS - DISPOSIZIONI STRUTTURALI	26
Art. 21 – Zone territoriali omogenee	26
Art. 22 – Articolazione ed individuazione delle zone omogenee	26
IL SISTEMA DEL TERRITORIO INSEDIATO	27
Art. 23- Zona A: Zone del nucleo antico di Formicola e delle Frazioni	27
Art. 24 - Zona B1: Tessuto residenziale consolidato quasi saturo	29
Art. 25 – Zona B2: Tessuto di completamento dell'insediamento consolidato	30
IL SISTEMA DEL TERRITORIO AMBIENTALE	31
Art. 26 – Zona EO: territorio agricolo	31
Art. 27 – Zona E1: Territorio agricolo di salvaguardia periurbana	32
Art. 28 – Zona E2: Territorio agricolo montano - aree verdi di pregio	33
TITOLO III – PO – DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE - OPERATIVE	34
AMBITO URBANO TRASFORMABILE	34
Art. 29 – Zona C - Norme generali	34
Art. 30– Zona C1: Zona residenziale complementare all'insediamento consolidato	34
Art. 31– Zona C2: Zona residenziale per edilizia convenzionata e/o sovvenzionata già programmata	34
AMBITO DI TRASFORMAZIONE DI ATTIVITA' ECONOMICHE - PRODUTTIVE	35
Art. 32 – Zona D1: Area produttiva esistente	35
Art. 33 – Zona D2: area produttiva artigianale-commerciale di ampliamento	36
Art. 34 – Zona T: Aree di sviluppo del settore turistico - ricettivo	36



TITOLO IV	38
IL SISTEMA DELL'ARMATURA URBANA	38
Art. 35 – Zone F: servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico- Norme generali	38
Art. 36 – Zone F1: attrezzature prescolari e scolastiche	38
Art. 37 – Zone F2: attrezzature di interesse comune	39
Art. 38 – Zone F3: verde pubblico e impianti sportivi	39
Art. 39 - Zone F4: parcheggi pubblici	40
Art. 40 - Zone F5: attrezzature di livello sovracomunale	40
Art. 41 - Zone F6 Attrezzature di interesse generale /tecnologiche.....	41
Art. 42 - Aree destinate alla distribuzione del carburante e servizi connessi	41
TITOLO V	42
DISPOSIZIONI DI TUTELA E VINCOLI	42
Art. 43 - Fasce di rispetto	42
Art. 44 – Prevalenza delle disposizioni di tutela e dei vincoli	42
Art. 45 – Prevenzione del rischio sismico ed idrogeologico	43
Art. 46 – Distanza di rispetto elettrodotti	43
Art. 47 – Infrastrutture per la viabilità.....	43
Art. 48 - Indirizzi ambientali	44
TITOLO VI	45
NORME FINALI E TRANSITORIE	45
Art. 49 - Edilizia abusiva.....	45
Art. 50 - Edifici esistenti in contrasto con il P.U.C.	45
Art. 51 - Concessioni rilasciate.....	45
Art. 52 - Norme di salvaguardia.....	45.

**TITOLO I****NORME DI CARATTERE GENERALE****Art.1. – Natura e contenuti del Piano Urbanistico Comunale**

1. La L.R.C. n.16/04 s.i.m attribuisce ai Comuni la responsabilità di attivare il processo di pianificazione urbanistica comunale al fine di promuovere, in coerenza con le disposizioni degli strumenti sovraordinati la tutela delle risorse ambientali, lo sviluppo economico, sociale e culturale, il miglioramento complessivo della vita delle comunità insediate.
2. Ai sensi della L.R.16/2004 s.m.i., la nuova strumentazione per il governo delle trasformazioni del territorio comunale è costituita da:
 - a) Piano Urbanistico Comunale (PUC) che si configura come lo strumento di pianificazione urbanistica generale che delinea, a tempo indeterminato, le scelte strategiche e i contenuti strutturali relativi alla tutela e alla valorizzazione ambientale, al riassetto e allo sviluppo del territorio comunale, in coerenza con gli esiti della Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
 - b) Atti di Programmazione degli Interventi (API) che, in conformità alle previsioni del PUC e senza modificarne i contenuti, disciplinano gli interventi di tutela, valorizzazione, riqualificazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco di tre anni;
 - c) Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) che individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni, nonché l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie.
3. Oltre alla predetta LRC n. 16/2004, tutti i riferimenti normativi su cui si basano i principi posti a base della seguenti Norme trovano fondamento nella normativa nazionale e regionale che regola la materia .
4. Per quanto attiene , in particolare, le definizioni dei parametri e le modalità attuative degli interventi da realizzare sul territorio comunale è di assoluto riferimento il Testo Unico dell'Edilizia - DPR 380/2001 s.i.m., nel testo vigente all'atto della richiesta degli specifici titoli edilizi, nonché gli adeguamenti normativi introdotti dalla LR n.13/2022 (BURC n.70 del 10/08/2022) e s. i m

Art. 2. – Applicazione e finalità del piano

1. Il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), redatto ai sensi del Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio n. 5 del 4 agosto 2011, emanato ai sensi dell'art.43 bis della L.R. n.16/2004, attraverso le presenti Norme e le allegate tavole di piano, disciplina le trasformazioni urbanistiche ed edilizie per l'uso e lo sviluppo qualitativo dell'intero territorio del Comune di Formicola.
2. Il P.U.C., in conformità a quanto disposto dalla L.R.C. n. 16/04 s.i.m. e dal Regolamento n. 5/2011, è costituito da disposizioni strutturali e disposizioni programmatiche; l'insieme delle due parti (PSC e POC) costituisce un unico strumento di governo del territorio.
3. I contenuti essenziali di entrambe le disposizioni – strutturali e programmatiche – si rinvengono all'art. 9 del Regolamento regionale n.5/2011.
4. Il Piano Strutturale, ha validità a tempo determinato ed ha natura di PUC; per quanto attiene al Piano Operativo/Programmatico, già contenuta nel PUC, il Comune ha la facoltà di aggiornarlo (art.3 della L.R.n.16/2004) qualora ne valuti la necessità per il proprio territorio.¹
5. La Componente Strutturale - **Piano Strutturale Comunale (PSC)** – è Strumento programmatico, non conformativo dei diritti pubblici e privati e non prescrittivo, se non per quanto riguarda i vincoli e le condizioni generali di sostenibilità a cui devono sottostare le trasformazioni; esso, pertanto, è uno strumento nel quale è diretto ed immediato il riconoscimento e la connotazione delle condizioni locali: geografiche, ambientali, fisiche, paesaggistiche, infrastrutturali e socio-economiche; è valido a tempo indeterminato ed interessa tutto il territorio comunale.

¹ Cit. nota Regione Campania –Direzione Generale Governo del Territorio PG/2021/0158403



COMPONENTE OPERATIVA

6. La Componente Operativa/Programmatica - **Piano Operativo Comunale (POC)** – individua i propri orientamenti all'interno del PSC e riguarda le zone da sottoporre a modifiche urbanistiche sostanziali. Essa costituisce il fulcro delle scelte di trasformazioni da effettuare, definendone le condizioni e le prestazioni; in esso si conformano diritti privati e vincoli pubblici, destinati entrambi a decadere se non attuati entro cinque anni; a tal fine il POC si coordina con il Bilancio Pluriennale del Comune e con il Piano Triennale delle Opere Pubbliche.

7. Il **Piano Programmatico**, per la sua natura operativa, oltre agli elementi di cui all'articolo 3 della legge regionale n. 16/2004, contiene le ulteriori specificazioni delle aree indicate al comma 3 dell'articolo stesso, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo comma 4, indicando:

- a) destinazione d'uso;
- b) indici fondiari e territoriali;
- c) parametri edilizi e urbanistici;
- d) standard urbanistici;
- e) attrezzature e servizi.

8. Il **Piano Programmatico/Operativo** del PUC (elaborato e/o modificato anche per porzioni di territorio comunale) contiene, altresì, gli Atti di Programmazione degli Interventi (API) di cui all'art.25 della legge regionale n 16/2004 e s.m.i.

Art 3 – Elaborati costitutivi del PUC

1. Il PUC di FORMICOLA è costituito dai seguenti elaborati

COMPONENTE STRUTTURALE➤ **QUADRO CONOSCITIVO GENERALE**

QCT.1–Inquadramento Territoriale scala 1:100.000

➤ **QUADRO DEL SISTEMA DELLA PIANIFICAZIONE VIGENTE**

QCT.2–Stalcio del PTR - L.R. n.13 del 2008

QCT.3–PTCP di Caserta

Tav.C1.1.5 Assetto del Territorio Tutela e Trasformazione

scala 1:10.000

QCT.4–Il PRG previgente

scala 1:2.000

➤ **QUADRO CONOSCITIVO AMBIENTALE**

QCA.5–Carta dei vincoli ambientali e paesaggistici

scala 1:10.000

QCA.6–Carta Rischio Frane e Rischio Alluvioni A.d.B.

scala 1:10.000

COMPONENTE PROGRAMMATICA - OPERATIVA➤ **QUADRO PROGETTUALE STRATEGICO**

QPS.7 – Relazione illustrativa conoscitiva/programmatica

QPS.8 – Classificazione del territorio

scala 1:10.000

QPS.9a – Classificazione del territorio: Formicola-Medici

scala 1:2.000

QPS.9b – Classificazione del territorio: Lautoni, Cavallari e Fondola

scala 1:2.000

QCT.10 – Attrezzature territoriali (DM.1444/68)

scala 1:5.000

QPS.11 – Delimitazione centro abitato/edificato

scala 1:10.000

QPS.12–Norme di Attuazione

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

RP.A0-Rapporto Ambientale

RP.A1-Sintesi non Tecnica

**STUDI DI SETTORE**

➤ STUDIO AGRONOMICO

➤ STUDIO GEOLOGICO SISMICO

➤ STUDIO ACUSTICO

2. Le presenti *Norme Tecniche di Attuazione* integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano Urbanistico Comunale, di cui posseggono la medesima efficacia prescrittiva.
3. Per le zone omogenee, rappresentate in tavole a scale diverse, in caso di divergenza prevale quanto indicato nella tavola a scala di maggiore dettaglio.
4. Nel caso di contrasto tra indicazioni delle tavole grafiche e R.U.E.C. con le indicazioni delle *Norme Tecniche di Attuazione* queste ultime prevalgono sulle precedenti indicazioni .
5. Nel caso di contrasto tra prescrizioni del presente strumento e previsioni normative dello Stato, della Regione Campania o di altro ente territoriale sovraordinato, le prime si intendono abrogate o modificate in relazione a queste ultime.

Art. 4 – Trasformazione urbanistica ed edilizia

1. Ogni attività urbanistica comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri da essa derivanti e l'esecuzione delle relative opere e' subordinata al rilascio, da parte del Dirigente ovvero del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, del Permesso di Costruire ai sensi della legislazione vigente.
2. Ove le opere di urbanizzazione primaria manchino o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune o non siano comunque idonee, le previsioni del P.U.C. non conferiscono la possibilità di trasformazione edilizia del suolo , a meno che il richiedente la trasformazione non si impegni, con apposito atto d'obbligo , a realizzarle o ad adeguarle, secondo le prescrizioni comunali, a propria cura e spese nel triennio di vigenza del Titolo edilizio.

Art. 5 – Modalità di intervento categorie operative

1. I tipi di intervento edilizio, in conformità con le specifiche norme delle diverse Zone Territoriali Omogenee (ZTO) , sono quelli di seguito elencati , descritti dal RUEC e che trovano fondamento nella normativa nazionale e regionale in vigore all'epoca della richiesta dei titoli edilizi (allo stato, in particolare, il DRP 380/2001 s.i.m. nella stesura definita dal Decreto Semplificazioni ex L. 120/2020):
 - a) Interventi di manutenzione ordinaria
 - b) Interventi di manutenzione straordinaria
 - c) Interventi d'adeguamento igienico tecnologico e funzionale
 - d) Interventi di consolidamento
 - e) Interventi di risanamento conservativo
 - f) Interventi di restauro
 - g) Interventi di ristrutturazione edilizia
 - h) Interventi di cambio destinazione uso
 - i) Interventi di ampliamento
 - j) Interventi di demolizione di sbancamento e di scavo
 - k) Interventi di ricostruzione
 - l) Interventi di nuova costruzione

- m) Interventi di lottizzazione e di frazionamento
 - n) Interventi di urbanizzazione
 - o) Interventi relativi ad aree scoperte
 - p) Interventi per manufatti provvisori
2. Ogni istanza tesa ad ottenere provvedimento di assenso ad un intervento edilizio deve fare sempre riferimento ad una (o più d'una) delle categorie di intervento definite dal presente articolo.
3. Resta fermo che la qualificazione giuridica dell'intervento compete all'Ufficio Tecnico Comunale e, qualora questa si discosti da quanto indicato sull'istanza, deve essere motivata.

Art. 6 - Parametri urbanistici ed edilizi

1. Gli indici urbanistico-edilizi regolano i processi di costruzione sul territorio comunale e sono stabiliti ai fini dell'applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C., del Regolamento Urbanistico ed Edilizio e delle altre norme che regolano l'attività edilizia.

2. Coerentemente con queste e con le norme nazionali e regionali vigenti in materia, ai fini della loro applicazione, si assumono le definizioni di seguito indicate :

a) St - Superficie territoriale

La superficie territoriale è la superficie complessiva di una porzione di territorio a destinazione omogenea, nella quale lo strumento urbanistico generale si attua:

✓ mediante interventi, estesi ad una prestabilita superficie minima, misurata in metri quadrati (mq), comprendente sia le superfici fondiarie (Sf) che quelle destinate, dallo strumento urbanistico generale (P.U.C.) o da quelli attuativi (P.U.A.), alle opere di urbanizzazioni primarie, secondarie ed indotte (esistenti e/o previste),

oppure:

✓ mediante interventi diretti sui singoli lotti (ove consentito) sempre se l'ambito di intervento risulti già urbanizzato.

La Superficie territoriale è perimetrata nelle Tavole del Piano Urbanistico Comunale, sia nel caso in cui lo stesso P.U.C. prescrive la preventiva approvazione di Piani Urbanistici Attuativi, comprendenti le aree pubbliche e di uso pubblico nella misura prestabilita dalle norme stesse, sia nel caso in cui è consentito l'intervento diretto sui singoli lotti.

Essa comprende:

- ✓ la superficie fondiaria (Sf) destinata agli interventi edilizi (residenziali o produttivi);
- ✓ la superficie destinata dal PUC alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (delimitate o parametrate o che si renda necessario reperire in fase di attuazione delle sue previsioni);
- ✓ le aree stradali (Ss) esistenti o di progetto, interne o perimetrali, pubbliche oppure private aperte al pubblico transito, compresi gli snodi e gli svincoli;
- ✓ le aree di rispetto per le attrezzature ed i manufatti pubblici o di pubblico interesse.

b) Sf - Superficie fondiaria

La superficie fondiaria è la superficie effettiva dei lotti interessati dagli interventi edilizi, espressa in metri quadrati (mq), compresi in zone a destinazione omogenea, asserviti e/o asservibili alle costruzioni realizzate e/o realizzabili; su di essa lo strumento urbanistico generale si attua mediante intervento diretto o successivo ad un eventuale preliminare Piano attuativo (ove previsto). Essa è misurata al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie ed indotte (es: strade, spazi destinati al pubblico transito, attrezzature, servizi pubblici e verde).

La Superficie Fondiaria si suddivide in superficie utilizzata e superficie libera.

c) Ssta – Superficie destinata agli standard

Indica la superficie totale delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, esistenti o previste, a servizio degli insediamenti.

d) SMI – Superficie Minima di Intervento

Costituisce la minima unità edificabile idonea alla realizzazione di un intervento edilizio consentito in una specifica ZTO stabilita dalle norme di attuazione per gli interventi sia preventivi (PUA) che diretti; la superficie minima di intervento deve essere costituita da un unico corpo.

Nelle zone ove le norme dello strumento urbanistico generale consentano l'accorpamento di lotti non contigui, la superficie minima è riferita al lotto di effettiva edificazione.

f) It - Indice di fabbricabilità territoriale

L'Indice di fabbricabilità territoriale è il rapporto tra il Volume massimo edificato e/o edificabile (Vt) e la Superficie territoriale (St) [$It = Vt/St$].

Rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [mc/mq].

g) If - Indice di fabbricabilità fondiaria

L'Indice di fabbricabilità fondiaria sui singoli lotti è dato dal rapporto tra il Volume massimo edificato e/o edificabile (Vt) e la Superficie fondiaria (Sf) [$If = Vt/Sf$].

Rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [mc./mq.] del lotto.

h) Sul - Superficie utile lorda

La Superficie Utile Lorda, misurata in mq, è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani (entro e fuori terra, nonché sottotetto abitabile compreso se consentito) misurata al lordo della muratura, ivi compreso le superfici dei bow-window e delle verande.

Sono escluse dal computo:

- ✓ le aree asservite ad uso pubblico o ad uso comune, le guardiole fuori dal perimetro dell'edificio, le tettoie, i balconi, le terrazze scoperte, le pensiline con sporgenze fino a mt. 4,00, le logge e i porticati anche ad uso privato;
- ✓ i torrioni scala, i vani ascensori e relativi extracorsa e sala macchine (se contenuti nel sottotetto),
- ✓ superfici destinate ad impianti di trattamento dell'aria e dell'acqua (es. centrale termica, centrale di condizionamento, cavedi, ecc.) od attrezzature tecnologiche pubbliche o di interesse generale cedute od asservite alle rispettive società di gestione (es. gas, luce, telefono, ecc.),
- ✓ i locali adibiti a deposito dei rifiuti solidi urbani;
- ✓ le parti comuni destinate all'ingresso ed al collegamento negli edifici costituiti da più unità immobiliari, quali androni di ingresso, se aperti almeno su due lati, passerelle e ballatoi aperti, ascensori, ecc. (fermo restando che gli stessi elementi costituiscono S.u.l., quando interni a singole unità immobiliari), contabilizzati una sola volta per l'intera superficie di ingombro;
- ✓ i parcheggi pubblici, nonché quelli privati pertinenziali e privati in sottosuolo e/o in soprasuolo se di altezza netta interna, per le nuove costruzioni, pari o inferiore a mt. 2,35 e comunque di superficie netta non superiore a 18 mq;
- ✓ i sottotetti aventi caratteristiche di non abitabilità e che, a tal fine, presentano una altezza massima interna netta non superiore a mt. 2,35 ed altezza minima interna netta non superiore a mt. 1,40 e che, comunque, non consentano alcuna possibilità di utilizzo, sia autonomo che correlato ad una unità immobiliare sottostante o limitrofa, fatta eccezione per l'alloggiamento dei volumi tecnici;
- ✓ le strutture installate per la copertura dei campi da gioco, di vasche natatorie e per tuffi ed in generale degli spazi espositivi, dei locali di servizio, di ospitalità e riunione per manifestazioni ed iniziative di ogni genere in campo culturale, commerciale, di pubblico spettacolo (stands, tendoni, coperture pressostatiche o tensostatiche, ecc) a carattere temporaneo, stagionale e comunque provvisorio;
- ✓ i maggiori spessori dei muri perimetrali degli edifici, finalizzati all'incremento dell'inerzia termica;
- ✓ le opere su edifici esistenti che si rendono necessarie per il superamento delle barriere architettoniche.

✓ j) Sun - Superficie utile netta

La Superficie Utile Netta, misurata in metri quadrati [mq], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani (entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso , se consentito) ricavate deducendo dalla Superficie utile lorda (Sul), come definita al punto precedente, tutte le superfici non destinate al calpestio.

Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una larghezza massima di 0,50 mt. e, come tali, deducibili dalla superficie utile netta; soglie e sguinci di larghezza maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

k) Snr -Superficie non residenziale

La superficie, misurata in metri quadrati [mq], destinata a servizi ed accessori a stretto servizio delle residenze, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Costituiscono superfici non residenziali:

- ✓ cantinole, depositi e garage;
- ✓ balconi, ballatoi e androni di ingresso se aperti almeno su due lati;
- ✓ porticati, logge e terrazzi nei limiti definiti dal RUEC;
- ✓ tettoie e pensiline nei limiti definiti dal RUEC;
- ✓ locali per impianti tecnologici quali: impianti elettrici, radiotelevisivi ed elettronici, di riscaldamento e climatizzazione, idro-sanitari, gas, sollevamento (ascensori e montacarichi) e protezione antincendio;
- ✓ locali accessori (depositi biciclette e carrozzine, spazi per riunioni) comuni a più unità abitative nel limite del 15% della **Sul** totale consentita.

Sono esclusi dal calcolo della Superficie Non Residenziale anche i portici ad uso pubblico.

l) Sc - Superficie coperta

La Superficie Coperta è l'area, misurata in metri quadrati [mq], della proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione emergente dal terreno, delimitata dalle superfici esterne delle pareti perimetrali, o in loro mancanza, dai piani verticali circoscritti alle strutture portanti, compresi tutti i vani, i volumi e gli spazi praticabili o agibili, quali bow-window e sporti continui, logge e loggiati, tettoie, compresi i vani chiusi o semiaperti, ascensori, porticati ed eventuali locali tecnologici ed altre analoghe strutture.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta:

- ✓ gli elementi decorativi o funzionali (cornici, cornicioni, pensiline e balconi aperti a sbalzo ed altre analoghe opere) aggettanti per non più di ml.1,20 dal filo di fabbricazione , nonché le opere su edifici esistenti dirette al superamento delle barriere architettoniche e le scale aperte e coperte, fermo restando che l'aggetto massimo di tutti gli elementi costituenti la scala stessa non superi la dimensione di ml 1,20.

In ogni caso, in assenza di specifiche indicazioni normative, la Superficie Coperta non può eccedere i 2/3 della superficie del lotto, comprese le strutture provvisorie o temporanee.

La parte del lotto esclusa dalla **Sc** può essere pavimentata o lasciata a verde; quest'ultima costituisce la Superficie permeabile : porzione del terreno vegetale che consente alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente le falde acquifere; tale parte del lotto non può essere interessata da alcuna pavimentazione impermeabile o da manufatti che, in superficie o in profondità, impediscano detta permeabilità.

In assenza di indici specifici, stabiliti dalla NTA per alcune ZTO, nelle nuove costruzioni la Superficie Permeabile non può essere inferiore ad un 1/4 della superficie del lotto di intervento.

**m) Ss - Superficie destinata alla viabilità e servizi pubblici**

La superficie delle aree da cedere al Comune per la realizzazione della viabilità, del verde ed i servizi pubblici in genere.

Di norma è indicata per le aree di nuovo impianto e di ristrutturazione urbanistica nelle tavole di Piano .

n) Rc - Rapporto di copertura

Il rapporto fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf) [Sc/Sf].

o) %R - Percentuale residenziale

La massima aliquota, in percentuale, dei volumi e delle superfici destinati alla residenza.

p) Uf- indice di utilizzazione fondiaria = Sul / Sf

La superficie utile massima *Sul*, espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria *Sf*; determina l'edificabilità nei singoli lotti sia nel caso di attuazione di PUA sia nel caso di edificazione in zone soggette ad intervento edilizio diretto; detto indice specifica la superficie massima edificabile su ciascun lotto

q) Piano di campagna

In generale definisce il profilo del terreno naturale, ovvero del terreno sistemato quando tale piano sia più basso del profilo naturale, in tal caso esso è esplicitamente fissato dal progetto in relazione alle quote delle strade, delle reti fognarie e dei terreni circostanti.

In caso di edificazione la quota del terreno sistemato circostante al fabbricato, che verrà assunta a riferimento per il computo della sua altezza, non potrà mai essere superiore a quella originaria del terreno naturale aumentata di non oltre cm.20, per pavimentazioni o marciapiedi perimetrali alla costruzione.

In caso di terreno originario posto a quota inferiore a quella della strada, verificata in corrispondenza dell'accesso, è consentita la sistemazione del terreno circostante all'edificio ad una quota massima pari a quella del marciapiede di riferimento, maggiorata di non oltre il 5% per il dislivello delle acque piovane.

r) Corpo di fabbrica

Con tale termine si definiscono le parti (una o più) di uno stesso edificio che siano architettonicamente riconoscibili, cioè individuabili come entità volumetricamente autonome, indipendentemente dall'eventuale unicità dell'impianto strutturale e dei collegamenti verticali.

s) Vt - Volume del fabbricato

E' pari alla somma dei prodotti delle Superfici utili lorde (Sul) dei singoli piani per le rispettive altezze, misurate da intradosso del piano a estradosso del solaio superiore.

Per l'ultimo piano, se i solai sono inclinati, l'altezza va misurata come media ponderale delle altezze.

Per il piano seminterrato l'altezza va computata dal terreno sistemato e/o dal marciapiede di riferimento fino all'estradosso del solaio superiore, qualora la stessa supera mt. 1,20.

Per il piano più basso (terra e/o rialzato) l'altezza va computata dal pavimento all'estradosso del solaio superiore.

Sono esclusi dal calcolo del volume:

- ✓ il volume dei piani seminterrati, quando l'estradosso del solaio di copertura è inferiore o eguale a mt. 1,20 rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato;
- ✓ il volume dei sottotetti non abitabili;
- ✓ i volumi strettamente necessari a contenere impianti tecnici a esclusivo servizio della costruzione, quali : extra-corsa degli ascensori, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.
- ✓ i volumi dei collegamenti verticali delle unità immobiliari (vani scale, vani accessori);

- ✓ i porticati o porzioni di essi, se pubblici o d'uso pubblico; qualora i porticati non siano d'uso pubblico nel calcolo del volume la superficie va considerata al 50% di quella effettiva;
- ✓ i volumi determinati al piano terra per l'abbassamento del solaio di calpestio per rispondere a norme di sicurezza, igiene o antincendio o per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

t) *Volume tecnico*

Sono da considerare “*Volumi tecnici*” quelli relativi agli spazi strettamente necessari a contenere le parti degli impianti tecnici (ed i relativi accessi) che, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, non trovano posto entro il corpo dell'edificio nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Essi non concorrono alla determinazione delle volumetrie potenzialmente assentibili sull'area.

Si qualificano come volumi tecnici :

- ✓ gli impianti termici, idrici, per il trattamento ed il condizionamento dell'aria, di ventilazione, di utilizzazione dell'energia solare e tutti i relativi locali quali: caldaie, cabine elettriche, serbatoi idrici, ecc.;
- ✓ gli extracorsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
- ✓ gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali: comignoli, canne fumarie e ciminiere;
- ✓ lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani, in conformità alle leggi igienico-sanitarie vigenti, a servizio della società che gestisce lo smaltimento dei rifiuti nel Comune;
- ✓ i vani scala al di sopra delle linee di gronda o dalla copertura piana della costruzione, nonché le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;
- ✓ tutti gli altri impianti tecnologici e le opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.

I volumi tecnici a servizio di unità immobiliari residenziali debbono, di norma, essere compresi entro il 5% della *Sul* dell'unità servita; maggiori superfici possono essere ammesse in caso di documentate necessità tecniche finalizzate all'uso razionale delle risorse primarie del territorio.

I volumi tecnici a servizio di unità immobiliari diverse dalla residenza debbono, di norma, essere compresi entro il 10% della *Sul* dell'unità servita; maggiori superfici possono essere ammesse in caso di documentate necessità tecniche finalizzate all'uso razionale delle risorse primarie del territorio.

Lo *scannafosso* è l'intercapedine realizzata per isolare i muri perimetrali di un edificio quando questo è posto ad una quota inferiore a quella del terreno circostante; tale intercapedine, in ogni caso, non può avere una larghezza (intesa come distanza tra il muro dell'edificio e il muro esterno dell'intercapedine stessa) superiore a cm.120 per tutta la sua estensione.

Sono fatte salve in ogni caso le norme dettate dal Codice Civile e dalle leggi vigenti in materia sismica (Legge n.64 del 2 febbraio 1974, Legge regionale 7 gennaio 1983,n.9 e successive modificazioni ed integrazioni).

u) *Hm - Altezza massima del fabbricato*

L'altezza massima del fabbricato è la massima tra le altezze delle diverse parti di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio.

Si assume come altezza massima del prospetto la differenza di quota, misurata in metri e sulla verticale, rilevabile tra il terreno sistemato e l'estradosso della copertura, inteso nel modo che segue:

- ✓ nel caso di copertura piana l'estradosso dell'ultimo solaio al rustico;
- ✓ per falde con pendenza inferiore o uguale a **30%**, la quota all'estradosso della linea di gronda intendendo come linea di gronda l'angolo superiore dello spessore del solaio più alto , lì dove si aggancia la grondaia della falda;
- ✓ per falde con pendenza superiore a **30%** o che presentano una differenza, tra la quota in gronda e la quota in colmo, di una misura superiore o uguale a mt **2,40**; si assume come altezza del fabbricato l'altezza media aritmetica tra l'altezza in gronda e quella al colmo.

Ai fini della misurazione dell'altezza massima del fabbricato sono esclusi dal computo:

- ✓ i volumi tecnici che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali : torrini scala e vani per macchinari degli ascensori, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative;
- ✓ i maggiori spessori dei solai, compresi quelli di copertura (fino al valore massimo di 10 cm. per solaio oltre lo spessore ordinario di 30 cm.) conseguenti all'adozione di misure di isolamento acustico e/o impiantistico opportunamente documentate in sede di presentazione dei progetti;
- ✓ eventuali quinte perimetrali per isolamento acustico e visivo non possono avere sviluppo in altezza superiore al 15% dell'altezza competente al fabbricato; in ogni caso è consentita una altezza massima di 1,50 mt;
- ✓ i pergolati di altezza non superiore a metri 3,00;
- ✓ i parapetti anche chiusi, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, purché di altezza non superiore a mt 1,10.

L'altezza dei nuovi edifici all'interno del centro abitato, prospicienti su strade ad uso pubblico aperte alla circolazione dei veicoli e dei pedoni, non può superare la larghezza della strada su cui prospetta.

w) Df - Distanze tra fabbricati -

Le distanze tra fabbricati si misurano in orizzontale e quelle minime devono essere valutate ortogonalmente da ogni punto dell'edificio.

Nella misura delle distanze non si tiene conto di eventuali sporgenze di balconi, pensiline, gronde e simili, purché l'aggetto di tali sporgenze non sia superiore a mt.1,20; in caso diverso si tiene conto della sola parte eccedente detta misura .

Fra le fronti finestrate e non finestrate di edifici diversi, anche se insistenti sullo stesso lotto e fra quelle finestrate e non finestrate di eventuali corpi di fabbrica diversi di uno stesso edificio, è obbligatoria una distanza non inferiore a quella della fronte antistante più alta e, comunque, non inferiore a metri 10.00.

E' sempre ammessa, nel rispetto della disciplina del Piano Urbanistico Comunale, la costruzione in aderenza su lotti appartenenti alla stessa zona territoriale omogenea.

Negli interventi di risanamento conservativo e nei restauri eseguiti nel centro storico e nelle zone di completamento, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

Nelle zone di espansione, di cui all'articolo 2 del D.M. 2 aprile 1968, n.1444, per le nuove costruzioni, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a mt.12, tra pareti di edifici antistanti (finestate e non), è prescritta una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; in ogni caso la distanza non può essere inferiore a mt.10; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, qualora venga modificata la sagoma dell'edificio originario, debbono essere rispettate le distanze previste per la nuova edificazione.

Le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti) debbono corrispondere alla larghezza della strada, ivi compresa la sede dei marciapiedi.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza di quest'ultimo (distanza = altezza massima).

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel comma precedente nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di interventi previsti da un PUA con previsioni plano-volumetriche, compresi i Piani di Recupero.



Sono fatte salve in ogni caso le norme dettate dal Codice Civile e dalle leggi vigenti in materia sismica (Legge n.64 del 2 febbraio 1974 e legge regionale 7 gennaio 1983,n.9 e successive modificazioni ed integrazioni).

y) Dc - Distanza dai confini

Per distanza minima di un edificio dal confine s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parete più avanzata del fabbricato ed il confine di proprietà antistante (intendendo come confine anche il limite di zona omogenea) .

Non sono considerati nella distanza dal confine gli sporti ornamentali e decorativi, quelli funzionali a sbalzo che non costituiscono superficie coperta fino ad un aggetto di mt.1,20 dall'edificio (balconi, pensiline, scale aperte, ecc.), i volumi tecnici di modeste dimensioni, gli elementi di arredo urbano e le costruzioni interratae.

Nelle zone di espansione di cui all'articolo 2 del D.M. 2 aprile 1968, n.1444, la distanza dai confini deve essere pari alla metà dell'altezza massima consentita e, comunque, non inferiore a mt.5.

È consentita la costruzione a confine, ove ammessa dallo strumento urbanistico.

Le prescrizioni in materia di distanza minima dai confini non si applicano alle porzioni completamente interratae degli edifici e, quindi, a condizione che le medesime non fuoriescano dalla quota dell'area circostante l'edificio a sistemazione avvenuta.

Non è richiesto il rispetto di alcuna distanza minima dal confine per le costruzioni che debbano erigersi in aderenza al confine nei seguenti casi:

- ✓ costruzioni da realizzarsi a ridosso di edifici già esistenti sul confine di proprietà (con appoggio sul muro reso comune ai sensi dell'art.874 Codice Civile e con edificazione in aderenza al medesimo ai sensi dell'art. 877 Codice Civile);
- ✓ nelle ZTO ove sono consentite dalla NTA costruzioni da realizzarsi sul confine di proprietà, in forza della libertà di scelta del primo edificante (principio della prevenzione) e sempre che ciò non comporti sostanziali limitazioni alla possibilità edificatoria del lotto contiguo.

x) Ds - Distanza dalle Strade

La distanza misurata tra il filo esterno del fabbricato ed il confine del filo stradale così come definito dal D. Lgs 30/04/1992 n.285; tale distanza è stabilita in funzione della tipologie di strade nelle singole ZTO del PUC, in conformità alle prescrizioni di cui al DM 1404 /68, e dal DPR 495 /92 e s m i .

z) Allineamenti

Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici stabilite dalle presenti Norme, dal R.U.E.C. o quando gli allineamenti non siano dettati nelle tavole di Zonizzazione, può essere autorizzata, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore e/o inferiore, al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti; l'allineamento con edifici o manufatti preesistenti deve riferirsi alla costruzione più arretrata rispetto alla sede stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali dell'ambito urbano, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.

Le disposizioni di cui al comma precedente, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o di uso pubblico.

Art. 7 – Criteri generali relativi agli usi del territorio

1. Per garantire l'ordinato assetto delle diverse funzioni il PUC definisce le destinazioni d'uso prescritte nei diversi ambiti, aree e zone del territorio comunale.
2. Tali destinazioni si distinguono in : **Principali** (in quanto idonee, con la loro presenza, a qualificare ed a connotare la ZTO) e **Complementari**.
3. Non sono invece né individuate né definite dal PUC le destinazioni connesse, in quanto esse accedono alla destinazione propria (principale) dell'unità immobiliare o del compendio di unità immobiliari costituenti un unico insediamento, al cui servizio esclusivo, sono insediate, senza nessuna autonomia né fisico-strutturale, né edilizia, né funzionale. Ad esempio: l'ufficio e lo spazio espositivo o

commerciale e la mensa connessi ad un'attività produttiva, che connota di sé l'intera unità immobiliare o l'intero insediamento; oppure l'ufficio ed il deposito connesso ad un'attività commerciale; oppure l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande all'esclusivo servizio di un insediamento sportivo o di uno stabilimento alberghiero o di un centro congressi.

4. La destinazione connessa, però, assume rilievo, sotto il profilo urbanistico, ove ricorra almeno una delle seguenti circostanze:

- ✓ qualora venga ad occupare una porzione eccedente il terzo della *Sul* complessiva dell'unità immobiliare o dell'insediamento;
- ✓ la struttura fisico-edilizia da essa occupata assuma autonomia, anche solo potenziale, così da poter essere separatamente resa autonoma e trasferita, in proprietà od in uso;
- ✓ lo spazio, in cui è insediata, venga ad appartenere ad un proprietario diverso da quello della restante unità immobiliare o del restante insediamento;
- ✓ la relativa funzione sia - anche parzialmente - svolta senza stretto collegamento con la funzione principale.

Art. 8 – Categorie funzionali

1. Le destinazioni d'uso sono distinte nelle seguenti tipologie, contrassegnate da una lettera ed un numero, e sottocategorie, contrassegnate da una lettera e due numeri; in caso di funzioni non comprese nel seguente elenco, le stesse sono qualificate per analogia.

2. All'interno di ciascuna destinazione principale sono elencate le eventuali destinazioni connesse.

(A) FUNZIONI ABITATIVE, suddivise nelle seguenti categorie:

- **A1 – residenza ordinaria**, gli alloggi e i servizi di pertinenza agli alloggi (cantine, soffitte, scale, androni, locali comuni, spazi per impianti tecnologici, ricoveri privati di veicoli e simili), ivi incluse le attività ricettive non alberghiere, quali esercizi di affittacamere, case e appartamenti per vacanze, bed&breakfast ecc.;
- **A2 – residenza rurale**, le abitazioni organicamente destinate al soddisfacimento delle necessità abitative degli addetti alle attività agricole, silvocolturali, pastorali, zootecniche, nonché dei loro nuclei familiari, costituite dagli alloggi e dai servizi di pertinenza agli alloggi; nella residenza rurale sono ammissibili anche le utilizzazioni agrituristiche di cui alla successiva sigla **D3**.
- **A3 – residenza specialistica**, le abitazioni riservate ad una pluralità di soggetti appartenenti a specifiche categorie della popolazione (anziani, disabili e simili), oppure per essere funzionalmente connesse a sedi di attività produttive, con particolari dotazioni di spazi comuni e/o di servizi di pertinenza agli alloggi, oppure di ambienti di lavoro strutturalmente connessi agli alloggi.
- **A4 – residenza collettiva**, le abitazioni volte principalmente a dare alloggio, ed a consentire lo svolgimento di peculiari attività, a determinate comunità o gruppi, caratterizzate, pertanto, da particolari dotazioni di spazi comuni di soggiorno e di ritrovo, nonché di servizi funzionali e connessi (conventi e simili, collegi, convitti, studentati, foresterie, ospizi, ricoveri, ecc.)

(B) FUNZIONI TERZIARIE suddivise nelle seguenti categorie:

- **B1 – direzionali**, comprensive delle funzioni di rappresentanza, di direzione, di amministrazione, pubbliche o private, che abbiano autonomia insediativa, ivi incluse le funzioni di supporto e di servizio e quelle dirette a soddisfare le esigenze degli addetti; a loro volta suddivise nelle seguenti sottocategorie:
 - ✓ **B1.1 – strutture private**, senza attività di diretta erogazione di servizi rivolti al grande pubblico;
 - ✓ **B1.2 – strutture a concorso di pubblico**, ovvero gli uffici aperti al pubblico, quali: gli uffici delle pubbliche amministrazioni per la richiesta ed il rilascio di certificazioni, di procedimenti abilitativi, di prestazioni assistenziali diverse da quelle di intervento curativo, e simili; gli uffici

- postelegrafonici; i posti telefonici pubblici; gli sportelli bancari ed assicurativi; gli uffici giudiziari; gli uffici privati, quali: ausiliari finanziari e delle assicurazioni, agenzie di mediazione per la compravendita e la locazione di immobili e terreni; agenzie di viaggio e simili; agenzie di mediazione e intermediari e rappresentanti del commercio; agenzie di pubblicità e pubbliche relazioni; società per studi di mercato, di consulenza organizzativa, di informatica e simili; agenzie di informazioni.
- **B2 – commerciali** ovvero tutte le attività attinenti la vendita al dettaglio o all'ingrosso di qualsiasi prodotto, ivi inclusi i concessionari di auto; a loro volta suddivise nelle seguenti sottocategorie:
 - ✓ **B2.1 - esercizi di vicinato**, intesi come i locali di esercizi singoli e non integrati, adibiti alla vendita o locali accessori funzionali all'attività con superficie di vendita non superiore a 250 metri quadrati, esclusi i servizi di pertinenza, quali magazzini, depositi, spazi tecnici e simili, al diretto servizio degli esercizi commerciali;
 - ✓ **B2.2 - medie strutture di vendita**, intese come gli esercizi di vendita e i centri commerciali con superficie di vendita superiore a 250 metri quadrati e fino a 1.500 metri quadrati, esclusi i servizi di pertinenza quali magazzini, spazi di servizio e di supporto, uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti;
 - ✓ **B2.3 - commercio di carburanti per veicoli**, intesi come esercizi singoli e non integrati e complementari con altre attività prevalenti; ivi comprese le attrezzature di assistenza e di lavaggio dei veicoli, nonché le piccole attività di vendita al dettaglio di articoli connessi alla mobilità su gomma quali : bar, ristoranti, edicole, negozi che pongono in vendita prodotti alimentari e non alimentari rivolti alla persona, ovvero attività relative all'automezzo, quali lavaggio, grassaggio, gommista, officina meccanica, elettrauto, deposito di olio lubrificante e negozi che pongono in vendita prodotti rivolti all'autoveicolo.
 - ✓ **B2.4- esposizioni merceologiche**, intese come fiere-mercato, fiere campionarie, mostre mercato, nonché ogni altra esposizione o mostra, di qualsiasi settore merceologico, purché a carattere temporaneo, volta alla vendita diretta o promozionale dei prodotti esposti;
 - **B3 – pubblici esercizi**, per la vendita e il consumo di alimenti e bevande, ivi inclusi i servizi di pertinenza: magazzini, depositi, spazi tecnici e simili, al diretto servizio dell'esercizio; a loro volta suddivise nelle seguenti sottocategorie:
 - ✓ **B3.1** - bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione;
 - ✓ **B3.2** - osterie; ristoranti; trattorie; pizzerie; pub, tavole calde, rosticcerie, fast-food;
 - **B4 – di servizio**, attrezzature pubbliche o private per attività diverse; a loro volta suddivise nelle seguenti sottocategorie:
 - ✓ **B4.1 – attrezzature sociali e culturali, pubbliche e private**, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto; suddivise in:
 - a) **B4.1.1** - centri di ricerca, intesi come strutture per lo svolgimento di attività di studio e di ricerca aventi autonomia insediativa e funzionale;
 - b) **B4.1.2**- musei, intesi come luoghi di raccolta ed esposizione permanente di beni culturali, nonché di svolgimento di ogni connessa attività di ricerca, manutenzione e divulgazione;
 - c) **B4.1.3** - sedi espositive, intese come luoghi di effettuazione di mostre od esposizioni, di norma temporanee e/o periodiche;
 - d) **B4.1.4** - biblioteche, intese come strutture per la conservazione e la consultazione di libri e simili, aventi autonomia insediativa e funzionale;
 - e) **B4.1.5** - archivi, intesi come strutture per la conservazione e la consultazione di documenti e simili, aventi autonomia insediativa e funzionale;
 - f) **B4.1.6** - centri congressuali polivalenti;

- ✓ **B4.2 – attrezzature scolastiche, pubbliche e private**, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto; esse si articolano in:
 - a) **B4.2.1** - asili nido, scuole materne;
 - b) **B4.2.2** - scuole primarie, scuole secondarie inferiori;
 - c) **B4.2.3** - scuole secondarie superiori, scuole di formazione e di perfezionamento professionale;
 - d) **B4.2.4** università , comprensive sia di ogni altra attrezzatura complementare, di servizio e di supporto, sia peculiarmente di pertinenza per la ricerca;
- ✓ **B4.3 – attrezzature sanitarie ed assistenziali, pubbliche e private**, per le prestazioni assistenziali di intervento curativo, comprensive delle attrezzature complementari, di supporto e di servizio, ivi incluse quelle atte a soddisfare le esigenze degli addetti; sono diversamente considerate le utilizzazioni per:
 - a) **B4.3.1** - ospedali, cliniche, case di cura;
 - b) **B4.3.2** - ospedali diurni ed altre strutture diurne;
 - c) **B4.3.3** - poliambulatori;
 - d) **B4.3.4** - ambulatori e centri di primo soccorso;
 - e) **B4.3.5** - cliniche e ambulatori veterinari;
 - f) **B4.3.6** - ricoveri per animali
- ✓ **B4.4 – strutture associative**, intese come le sedi di associazioni e/o organizzazioni politiche, economiche, sociali, culturali, ricreative, assistenziali, religiose, centri benessere, ecc. (anche con somministrazione di cibi e bevande a carattere non prevalente) aventi autonomia insediativa e funzionale, ed aventi caratteristiche che non ne permettano l'assimilazione ad altra utilizzazione ;
- ✓ **B4.5 – attrezzature per lo spettacolo**, pubbliche e private, comprensive, oltre che degli spazi direttamente funzionali all'effettuazione delle specifiche attività e/o destinati agli utenti ed agli spettatori, delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto (anche con somministrazione di cibi e bevande a carattere non prevalente); sono diversamente considerate le utilizzazioni per:
 - a) **B4.5.1** - teatri; cinematografi; auditorium; locali di spettacolo, locali diversi;
 - b) **B4.5.2** - impianti per lo spettacolo sportivo, quali stadi, palasport e simili;
- ✓ **B4.6– attrezzature sportive**, pubbliche e private, comprensive, oltre che degli spazi direttamente funzionali all'effettuazione delle specifiche attività e/o destinati agli utenti ed agli spettatori, delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto, quali impianti scoperti per la pratica sportiva, uffici amministrativi, pubblici esercizi, ecc.; maneggi, per la pratica dell'equitazione; impianti coperti per la pratica sportiva, quali palestre, piscine e simili (anche con somministrazione di cibi e bevande a carattere non prevalente);
- ✓ **B4.7 – attrezzature religiose**, intese come i luoghi di esercizio dei culti, comprensivo delle funzioni direttamente complementari, di servizio e di supporto (L.R. 9/1990);
- ✓ **B4.8 – attrezzature cimiteriali**, intese come impianti e strutture per la tumulazione ed il culto dei defunti, comprensivi degli spazi tecnici e funzionali alla loro gestione, nonché di servizio al pubblico;
- ✓ **B4.9 - attrezzature militari**, intese come gli impianti direttamente funzionali alla difesa armata e non del territorio nazionale, quali caserme e simili;
- **B5 - attrezzature tecnologiche**, intese come gli impianti di gestione delle reti tecnologiche e di erogazione di servizi tecnologici, non inclusi in altri numeri del presente comma, quali centrali di trasformazione, di decompressione, di pompaggio e simili, impianti di regolazione, adduzione, distribuzione e smaltimento delle acque, impianti per lo stoccaggio e/o il trattamento di rifiuti

solidi, e simili, in ogni caso comprensivi degli elementi complementari, di servizio e di supporto specificamente richiesti.

B6 - mobilità meccanizzata, comprensiva di ogni attività cinematica mediante vettori a propulsione meccanica non in sede fissa, ivi compresi percorsi carrabili e di sosta; sono parimente considerate le utilizzazioni per:

- ✓ **B6.1 - parcheggi**, a raso, comprensivi delle attrezzature di servizio e di supporto;
- ✓ **B6.2 - autorimesse**, mono o multipiano, comprensive degli spazi di manovra ed accessori quali rampe, corsie e simili, nonché delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto;
- ✓ **B6.3 - autostazioni**;
- **B7 - attrezzature ricreative**, pubbliche e private, comprensive, oltre che degli spazi direttamente funzionali all'effettuazione delle specifiche attività e/o destinati agli utenti, delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto (anche con somministrazione di cibi e bevande a carattere non prevalente); sono diversamente considerate le utilizzazioni per:
 - ✓ **B7.1 - sale di ritrovo e da gioco**; locali da ballo, di Superficie Utile non superiore a 500 mq.;
 - ✓ **B7.2 - grandi strutture di intrattenimento**, quali discoteche e simili, di dimensione superiore a 500 mq. di Superficie Utile

(C) FUNZIONI PRODUTTIVE suddivise nelle seguenti categorie:

- **C1 - attività manifatturiere**; per esse si intendono gli spazi funzionali allo svolgimento di attività, sia artigianali che industriali, di produzione di beni, comprensive delle attività di produzione in senso stretto (progettazione, lavorazione, gestione della produzione, movimentazione e magazzinaggio), e delle connesse attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (amministrative, commerciali, ivi compresa la vendita al dettaglio al pubblico, di gestione del personale e dei materiali e simili), e di formazione delle conoscenze e dell'informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, marketing, pubblicità, e simili), nonché delle funzioni volte a soddisfare esigenze degli addetti (preparazione e consumo di cibo, servizi igienico-sanitari e di assistenza e simili); esse si articolano in:
 - ✓ **C1.1** - piccolo artigianato di produzione, di beni artistici, connessi con le persone e/o le abitazioni: composto da attrezzature di fabbricazione laboratoriale di dimensione non superiore a 75 mq.;
 - ✓ **C1.2** - artigianato ed industria di produzione di beni vari, diverso da **C1.1**;
- **C2 - attività di spedizione e trasporto**; le attività di spedizione e trasporto delle merci, ivi inclusi i magazzini e/o i depositi, i relativi spazi di servizio e di supporto, uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti e per processi produttivi strettamente complementari, quali spedizionieri, corrieri, ecc. .
- **C3 - attività produttive agricole**; le attività collegate alla produzione agricola che richiedono impianti per la conservazione e la trasformazione dei prodotti, locali per la vendita dei prodotti aziendali, ecc; tali attività sono quelle dirette alla cura e/o allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che non necessariamente utilizzano il fondo o il bosco, ivi comprese le attività connesse esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione dei prodotti ottenuti dalla coltivazione del fondo.
- **C4 - artigianato di servizio**, le attività di servizio alla persona (quali i servizi dei saloni di parrucchiere e degli istituti di bellezza; i servizi di lavanderia, pulitura a secco e tintura di articoli tessili e pellicce; gli studi fotografici e simili; i servizi di pompe funebri e attività connesse) e delle attività di servizio alla casa ed alle altre attività urbane in genere (quali le riparazioni ed i noleggi di beni di consumo personali e domestici; le riparazioni, le manutenzioni ed i noleggi di macchine per ufficio e simili; attività di restauro, di legatoria, di ceramista e quelle ad esse assimilabili).

**(D) FUNZIONI RICETTIVE**

Le attività volte a rispondere alla domanda di soggiorno temporaneo in strutture a gestione unitaria ed a rotazione d'uso, includenti sia le parti adibite ad uso riservato (stanze con o senza servizi, miniappartamenti e simili) sia le eventuali parti ad uso comune, di soggiorno e di ritrovo, o di servizio (ristoranti e bar interni, sale di lettura o di riunione, cucine, lavanderie e simili); suddivise nelle seguenti categorie:

- **D1 – attività ricettive alberghiere**, quali alberghi, motel, villaggi albergo; residenze turistico/alberghiere; ostelli; ecc.;
- **D2 – attività ricettive a carattere prevalente non edilizio**, quali campeggi, villaggi turistici, parchi di vacanza, aree sosta attrezzata per camper;
- **D3 – attività ricettive agricole**, quali gli esercizi agrituristici

3. Per ciascun sistema, ambito o Unità territoriale sono definite, in relazione alla destinazione principale con cui, normalmente, convivono, le eventuali destinazioni complementari consentite.

4. Le suddette disposizioni possono definire - in relazione all'eventuale esigenza di non condizionare negativamente l'insediamento della destinazione agricola principale - la soglia dimensionale massima delle unità immobiliari utilizzabili per le destinazioni complementari ovvero altre limitazioni funzionali, tipologiche o localizzative per garantire il positivo equilibrio del singolo ambito o dell'intero contesto urbano.

5. La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati e, all'interno di questi, di ciascuna unità immobiliare deve risultare dalle tavole di progetto allegate ai P.d.C. od alle DIA, e - seppure con indicazioni cumulative percentualizzate, fabbricato per fabbricato - dagli elaborati grafici degli strumenti urbanistici esecutivi.

6. Le variazioni di destinazione d'uso (dall'una all'altra delle categorie indicate) e le variazioni di mero uso sono disciplinate dalla legge regionale; la nuova destinazione ed il nuovo uso debbono, comunque, essere conformi a quanto previsto o prescritto dal PUC per lo specifico ambito, area o zona.

7. Le destinazioni d'uso diverse da quelle consentite o prescritte dalle presenti norme sono vietate, dovendosi considerare incompatibili con la conformazione strutturale e/o morfologica del manufatto edilizio ovvero con l'equilibrio dell'assetto funzionale e/o ambientale del contesto urbano o degli specifici ambito, zona od area.

8. Quanto all'accertamento delle destinazioni d'uso in atto od esistenti ad una certa data, l'Amministrazione si avvale delle risultanze dei titoli abilitativi agli atti dell'Ente o, solo in mancanza di detti titoli, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti presentati dal titolare della azienda.

9. Non si tiene conto di detti criteri qualora si tratti di fabbricati o di manufatti realizzati senza titolo abilitativo od in difformità dallo stesso ovvero in forza di titolo annullato.

Art. 9 - Standards urbanistici (in relazione alle categorie funzionali)

1. La dotazione minima di aree a standard, dovuta nei casi di piani attuativi, è fissata in relazione al fabbisogno accertato ed alle destinazioni d'uso indicate al precedente Art.8 delle presenti NTA e nel rispetto delle dimensioni fissate dalle specifiche norme di settore.

Art. 10 - Monetizzazione delle aree per servizi pubblici

1. Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico e/o cambiamento di destinazione d'uso, sono subordinati alla verifica della dotazione degli standard pubblici come previsti dal D.M. 1444/'68 e indicati dal PUC.

2. L'Amministrazione Comunale potrà autorizzare, in alternativa alla totale o parziale cessione, la corresponsione di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, come stabilito, con specifica delibera del Consiglio Comunale, sulla base di valutazione dell'Ufficio Tecnico competente.



3. La monetizzazione delle aree da destinare a standard pubblici può essere attivata: nelle zone A, B1, B2, B3, B4 ed E1.

Art. 11 – Lotti compresi in zone di diverso indice ed omogenee

1. Qualora un'area risulti a cavallo di zone urbanisticamente omogenee diverse , ovvero con diverso indice di edificabilità, agli effetti della fabbricabilità viene attribuito un volume totale pari alla somma dei volumi spettanti alle aree ricadenti nelle singole zone.
2. Per la distanza dai confini, da altre costruzioni, nonché dalle strade, con la nuova costruzione e con gli ampliamenti degli edifici principali esistenti, devono essere rispettate le norme delle zone cui appartengono le singole parti edificande.
3. Per l'altezza delle costruzioni devono essere rispettate le norme delle zone cui appartengono le singole parti edificande.

Art. 12 – Interventi edilizi su lotto edificatorio libero e/o ineditato

1. Su singoli lotti liberi e/o ineditati, per i quali il PUC prevede l'edificazione gli interventi edilizi sono ammessi a condizione che i lotti medesimi, alla data di adozione del presente PUC, costituiscano area :
 - ✓ dotata di specifiche identificazioni catastali;
 - ✓ non utilizzata in precedenza perché asservita alla edificazione su di un'altra area;
 - ✓ non asservita, neppure in via di fatto (a ragione o meno della precedente disciplina urbanistica), al servizio di altro lotto (edificata o meno) della medesima proprietà;
 - ✓ accessibile da strada pubblica, privata o mediante servitù di passaggio.
2. Non sono "lotti liberi" né possono concorrere alla formazione di "lotti di nuova formazione" le aree di corte e le pertinenze accatastate con un edificio esistente e già utilizzate per la determinazione della volumetria dello stesso.
3. Non possono essere computate, ai fini dell'individuazione del lotto, superfici appartenenti alla medesima particella catastale qualora ricadano in zone urbanistiche diverse, ovvero risultino separate da superfici con destinazione d'uso diversa.
4. Il lotto libero o ineditato può essere costituito da una o da più particelle catastali, purché aventi la medesima destinazione urbanistica.

Art. 13 – Piani attuativi approvati e richieste di titolo abilitativo pendenti alla data di adozione del PUC

1. L'attuazione di piani attuativi già approvati alla data di adozione del PUC avviene, per il tempo di loro efficacia, nel rispetto della disciplina in essi dettata.
2. Decorso il termine di vigenza del PUA , lo stesso diventa inefficace e valgono le norme di cui all'art 17 della L. 1150/42.

Art. 14 – Deroghe al PUC

1. L'Amministrazione Comunale, nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti, previa deliberazione del Consiglio Comunale, in attuazione dell'art. 14 del DPR 380/2001, può rilasciare Permessi di Costruire in deroga alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale solo per la edificazione di edifici ed impianti "pubblici" o di "interesse pubblico" espressamente dichiarato nella deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione del Progetto.
2. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia la richiesta di Permesso di Costruire in deroga è ammessa, previa deliberazione del Consiglio Comunale che ne attesta l'"interesse pubblico"



espressamente riferita alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214 e dall'art. 10, comma 1, lettera f), della legge n. 120 del 2020.

3. L'esercizio della deroga, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del Decreto Ministeriale n.1444 del 2 aprile 1968.

4. Ferme restando le previsioni del codice civile in tema di distanze tra fabbricati, in ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, sia esso qualificato come nuova costruzione, soggetta a PdC, o come ristrutturazione edilizia, soggetta a SCIA, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini. Per distanze legittimamente preesistenti si intendono le distanze dai confini e dai fabbricati stabilite dallo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare;

5. Le deroghe di cui all'articolo 14, comma 7, del decreto legislativo 102/2014, esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel Codice civile, sono applicabili in tutte le zone dello strumento urbanistico comunale.

**ATTUAZIONE DEL P.U.C. – Procedure e Adempimenti****Art. 15 - Modalità di attuazione del Piano Urbanistico Comunale**

1. Le previsioni del Piano Urbanistico Comunale vengono attuate, ove non è consentito l'intervento diretto di cui al successivo art.16, mediante piani urbanistici attuativi (PUA), che, in relazione al contenuto, hanno valore e portata dei seguenti strumenti:

- a) Piani Particolareggiati di esecuzione di cui agli artt. 13 e seguenti della Legge 17/8/1942 n.1150, nonché alla Legge R.C. n. 17 del 20/3/1982;
- b) Piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167;
- c) Piani di recupero di cui agli artt.27 e seguenti della legge 05/8/1978 n.457 e successive modifiche;
- d) Piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi, di cui all'art.27 della legge 22/10/1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni;
- e) Piani di lottizzazioni convenzionati di cui all'art.28 della legge 17/8/1942 n.1150;
- f) Programmi integrati di cui all'art.16 della legge 17/02/1992 n.179 e LL.RR. C. n.3 del 19/02/1996 e n.26 del 18/10/2002;
- g) Programmi di recupero urbano di cui all'art.11 del Decreto Legge 5/10/1993 n.398, convertito in legge n.493 del 4/12/1993;

2. Le trasformazioni edilizie sono disciplinate da:

- Permesso a Costruire (**PdC**);
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (**SCIA**);
- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (**CILA**);
- Comunicazione Inizio Lavori (**CIL**)

ai sensi della legislazione vigente in materia a livello nazionale e regionale.

Art. 16– Permesso di Costruire

1. Il Permesso di Costruire deve essere rilasciato nell'osservanza di tutte le previsioni e prescrizioni contenute nel P.U.C., nei P.U.A. e nel R.U.E.C..

2. Nelle zone dove non è prescritto l'intervento urbanistico preventivo ma è consentito l'intervento edilizio diretto l'edificazione è ammessa per singoli appezzamenti di suolo dietro rilascio del Permesso di Costruire, di cui al capo II del D.P.R n.380/2001 e s.m.i..

3. Il rilascio del Permesso di Costruire è, comunque, subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla concreta previsione da parte del Comune sulla attuazione delle stesse nel successivo triennio, giusto Programma Triennale delle opere pubbliche approvato.

4. Nel caso in cui il suolo fosse parzialmente servito dalle infrastrutture primarie, il rilascio del Permesso è subordinato alla stipula di apposita convenzione, in cui il richiedente si obbliga a realizzare le infrastrutture mancanti.

5. Nelle zone in cui è prevista dal P.U.C. la formazione di strumenti attuativi, il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato all'approvazione di questi ultimi.

6. Nelle aree sottoposte ai vincoli previsti dal D.Lgs.vo n.42/2004 e s.m.i., il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato al nulla-osta degli Enti preposti alla tutela dei vincoli.

Art. 17 - Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.)

1. Nelle zone per le quali il P.U.C. prevede la redazione di un Piano Urbanistico Attuativo, ad iniziativa pubblica o privata, il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla preventiva approvazione del suddetto strumento urbanistico.

2. I P.U.A., in relazione al contenuto, hanno valore e portata dei seguenti strumenti urbanistici attuativi:

- a) piani di attuazione a fini generali ovvero piani particolareggiati e piani di lottizzazione di cui alla legge 17 agosto 1942, n. 1150, artt. 13 e 28 e s.m.i.;
- b) piani di zona in applicazione della legge n. 167/62 s.m.i.;
- c) piani degli insediamenti produttivi, ai sensi della legge 865/71, art. 27 e L.R.C. n.7 del 27/04/1998 e s.m.i.;
- d) programmi integrati di intervento di cui alla legge 17 febbraio 1992, n. 179, art.17 e alle leggi regionali n. 3/1996 e n. 26/2002;
- e) piani di recupero di cui alla legge n. 457/78 e s.m.i.;
- f) programmi di recupero urbano di cui al decreto legge n. 398/93, convertito in legge n. 493/93 (sostituito dall'articolo 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, modificato dall'articolo 10 del decreto legge 31 dicembre 1996, n. 669, convertito dalla legge 28 febbraio 1997, n. 30, e modificato dall'articolo 11 del decreto legge 25 marzo 1997, n. 67, e dall'articolo 11, comma 2-bis dello stesso decreto legge, introdotto in sede di conversione dalla legge 23 maggio 1997, n. 135) ;
- g) programma urbano dei parcheggi, redatto ai sensi della L. 24.3.1989 n. 122 e s.m.i..

3. Fino all'approvazione dei P.U.A. di cui sopra, sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi non soggetti a Permesso di Costruire o a titoli ad esso equivalenti .

4. Ai fini della verifica dello stato di attuazione delle previsioni del P.U.C. l'Amministrazione Comunale provvede a:

- a) censire annualmente le Autorizzazioni e le Concessioni rilasciate, specificando per ciascun immobile il numero dei locali e la destinazione d'uso autorizzata o concessa;
- b) fornire indirizzi ed aggiornare le indicazioni per i Piani Urbanistici Esecutivi, prescritti con le presenti Norme nelle diverse zone territoriali omogenee;
- c) individuare gli immobili che è possibile acquisire al patrimonio del Comune e da destinare a pubblica utilità, ai sensi degli articoli 32 e 136 del DPR 380/2001 e s.m.i. (*ex – legge n.47/85*).

Art. 18 – Contenuti dei Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.)

1. I progetti dei P.U.A. di cui al primo comma del precedente articolo devono contenere almeno i seguenti elaborati:

- a) stralcio delle previsioni del P.U.C. in scala 1:2000, relativo alla zona oggetto del piano, esteso anche alle zone adiacenti (dimensioni minime cm. 21 x 29,7);
- b) planimetria catastale e dati catastali delle aree interessate al piano esecutivo;
- c) una o più planimetrie del progetto del piano di attuazione in adeguata scala (1:200 ovvero 1:500) con l'eventuale suddivisione in lotti e contenenti i seguenti elementi:
 - ✓ le aree interessate al progetto con la quantificazione e la distinzione fra quelle destinate ad uso privato e quelle destinate ad uso pubblico (strade, piazze, parcheggi, aree per attrezzature di interesse collettivo e di interesse pubblico, giardini pubblici, ecc.);
 - ✓ la larghezza delle vie e delle piazze;
 - ✓ la distanze delle costruzioni dai fili stradali e tra i fabbricati;
 - ✓ le principali quote del terreno e delle altezze (e del numero dei piani) degli edifici;
 - ✓ la rete dell'impianto di fognatura per lo smaltimento delle acque nere e bianche e relativi recapiti finali;



- ✓ la rete idrica con la precisazione delle modalità di allacciamento alla rete esistente dell'acquedotto;
 - ✓ la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas (se esiste, o prevista);
 - ✓ la rete dell'illuminazione pubblica precisando i punti luce previsti e le eventuali cabine di trasformazione;
- d) relazione tecnica descrittiva contenente:
- ✓ i criteri informativi del piano di attuazione e della sua realizzazione;
 - ✓ i dati tecnico-urbanistici degli interventi riferiti al P.U.C.;
 - ✓ i principali elementi costruttivi e funzionali degli edifici, le tipologie delle coperture nonché i materiali che si intendono utilizzare anche per le aree scoperte;
- e) Relazione geologica estesa all'intera area oggetto di intervento;
- f) Nulla Osta della competente Autorità di Bacino nel caso in cui nell'area soggetta a lottizzazione siano comprese zone a rischio idrogeologico.
2. I progetti dei PUA dei comparti edificatori di integrazione ed espansione, da redigere con le modalità di cui agli artt. 33 e 34 della L.R.C. n. 16/2004 e s.m.i., devono contenere anche:
- a) il titolo di proprietà o altro titolo idoneo a dimostrare il tipo di diritto esercitato sulle aree di chi presenta il piano;
 - b) lo schema di convenzione;
 - c) l'Atto di obbligo unilaterale con il quale il soggetto richiedente si impegna a cedere gratuitamente le aree destinate a strade, piazze, parcheggi, verde pubblico, servizi e/o edilizia pubblica abitativa, secondo quanto previsto dal P.U.C. .

Art.19- Convenzioni dei Piani Attuativi

Cessione gratuita delle aree destinate a viabilità, verde e servizi

1. I Piani attuativi dei Comparti edificatori sono corredati da apposita convenzione redatta ai sensi delle vigenti disposizioni.
2. In particolare, la convenzione deve indicare:
- a) le caratteristiche delle costruzioni contenute nel piano proposto secondo gli indici previsti;
 - b) la superficie totale delle aree ad uso pubblico, distinte per destinazione (strade, verde pubblico, ecc.);
 - c) le opere di urbanizzazione primaria, con descrizione di massima delle opere da eseguirsi;
 - d) l'assunzione a carico dei proprietari degli oneri di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita al Comune, entro termini prestabiliti, delle relative aree;
 - e) l'assunzione, a carico dei proprietari, di una quota parte degli oneri per opere di urbanizzazione secondaria e la cessione gratuita delle relative aree, ovvero di una quota parte degli oneri riguardanti le opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti previsti dal PUA;
 - f) il periodo di vigenza ed efficacia del PUA pari ad anni 10 (dieci);
 - g) le garanzie finanziarie, di importo pari al costo delle opere da realizzare per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione, desumibile dal relativo computo metrico estimativo; detti eventuali importi cauzionali devono essere aggiornati ogni biennio, con riferimento all'andamento dell'indice ISTAT del costo della vita, fino all'adempimento degli obblighi convenzionali; la restituzione delle garanzie può avvenire solo dopo l'esito favorevole della visita di collaudo, effettuata dai competenti uffici comunali e dopo l'acquisizione al patrimonio comunale delle opere realizzate.
 - h) i termini, non superiori a 10 anni, entro i quali devono essere effettuate le prestazioni di cui al punto c. del presente articolo ed all'atto di collaudo;



- i) le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, fatta salva l'applicazione delle sanzioni di legge per le ipotesi di abusi edilizi o urbanistici.

L'amministrazione comunale provvede alla stipula di convenzioni disciplinanti i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dai PUA.

Art. 20 - Opere di urbanizzazione primarie e secondarie

1. Le aree per **urbanizzazioni primarie** sono quelle destinate alle sedi delle opere di urbanizzazione, come previste nelle tavole del P.U.C. e/o come disciplinate dalla vigente legislazione nazionale e regionale.

2. Nell'ambito degli strumenti di attuazione viene definita l'esatta ubicazione delle aree occorrenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

3. Sono **opere di urbanizzazione primaria**:

- a) le strade;
- b) gli spazi di sosta e di parcheggio;
- c) le fognature;
- d) la rete idrica;
- e) la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) la rete telefonica;
- g) la pubblica illuminazione;
- h) gli spazi verdi di arredo della viabilità.

3. Le Aree per **urbanizzazioni secondarie** sono quelle destinate alle sedi delle opere di urbanizzazione secondaria come previste in parte nelle tavole del P.U.C. e come disciplinate dalla vigente legislazione nazionale e regionale.

4. Le opere di urbanizzazione secondaria e l'acquisizione delle relative aree sono realizzate dall'Amministrazione Comunale, con salvezza di quanto previsto dalla legislazione urbanistica in termini di redazione di P.U.A. di iniziativa privata, e da parte di altri enti sia direttamente oppure tramite convenzioni, attraverso i contributi pro - quota.

5. Le opere di urbanizzazione secondaria potranno essere realizzate dai privati sulla base di "*Progetto Tecnico di dettaglio Urbanistico del P.U.C.*" da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale, con allegato schema di convenzione con il quale siano definiti i criteri di utilizzazione e gestione che in ogni caso dovranno essere compatibili con le finalità delle stesse, così come di norma già consolidate.

6. Sono **opere di urbanizzazione secondaria**:

- a) gli asili nido e le scuole materne;
- b) le scuole dell'obbligo;
- c) i mercati di quartiere;
- d) le delegazioni comunali;
- e) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- f) gli impianti sportivi di quartiere;
- g) il verde attrezzato a parco di quartiere;
- h) i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie.

**TITOLO II****PS - DISPOSIZIONI STRUTTURALI****Art. 21 – Zone territoriali omogenee**

1. Il PUC suddivide il territorio comunale in Zone Territoriali Omogenee (Z.t.o.) in conformità alle disposizioni del D.M. 2.4.1968 n.1444; ciascuna Zto è sottoposta a distinta disciplina, in cui si dispongono modalità di intervento e parametri edilizi, secondo un progetto di conservazione, adeguamento e trasformazione dell'intero territorio comunale .

2. Le zone previste sono distinte graficamente nelle tavole del PUC, redatte alle scale 1:2000 ed 1:5000 per l'intero territorio.

3. L'edificazione, laddove ammessa, deve soddisfare tutte le condizioni di previste nello specifico articolo che disciplina la Zto e deve conformarsi ai criteri di azionamento fissati dal presente Titolo, attenendosi alle destinazioni d'uso consentite nelle singole zone; deve, infine, osservare le prescrizioni e le procedure fissate dal RUEC.

Art. 22 – Articolazione ed individuazione delle zone omogenee

1. Il PUC suddivide il territorio comunale nelle Zone Territoriali Omogenee di seguito menzionate ; per ciascuna di esse negli articoli successivi sono esplicitate le norme, le modalità ed i parametri di intervento:

IL SISTEMA DEL TERRITORIO INSEDIATO

Zona A: Zona del nucleo antico di Formicola e delle Frazioni : Medici, Lautoni , Cavallari e Fondola.

Zona B1: Tessuto residenziale consolidato

Zona B2: Tessuto residenziale di completamento

AMBITI URBANI TRASFORMABILI

Zona C : Norme generali

Zona C1: Zona residenziale complementare all'insediamento consolidato

Zona C2 : Zona di edilizia residenziale convenzionata e/o sovvenzionata già programmata

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER LE ATTIVITA' ECONOMICHE e/o PRODUTTIVE

Zona D1: Area produttiva esistente

Zona D2 : Area produttiva di ampliamento in atto e di nuova programmazione

Zona T: Aree di sviluppo del settore Turistico/ricettivo

• IL SISTEMA DELL'ARMATURA URBANA (Attrezzature pubbliche)

Zona F1: attrezzature prescolari e scolastiche

Zona F2: attrezzature di interesse comune

Zona F3: verde pubblico e impianti sportivi

Zona F4: parcheggi pubblici

Zona F5: attrezzature di livello sovracomunale

Zona F6: Attrezzature di interesse generali/tecnologiche

Zona F7: Aree destinate alla distribuzione del carburante_e servizi connessi

**IL SISTEMA DEL TERRITORIO INSEDIATO****Art. 23- Zona A: Zone del nucleo antico di Formicola e delle Frazioni**

1. Le zone dei nuclei antichi sono costituite dalle parti del territorio urbano, formatesi in epoca precedente alla seconda guerra mondiale, nelle quali l'assetto urbanistico e fondiario, i caratteri delle tipologie strutturali degli edifici, degli spazi aperti ad essi connessi e degli spazi comuni si sono conservati in tutto o in larga parte (in conformità alle disposizioni dell'art. 46 del PTCP).

2. La zona "A" comprende i nuclei storici di FORMICOLA e delle Frazioni di Lautoni, Cavallari e Fondola, i quali conservano i caratteri urbanistico-edilizi tradizionali.

3. Gli interventi nella zona "A", ad eccezione degli immobili sottoposti a specifico vincolo di tutela, hanno come scopo:

- ✓ mantenere la popolazione attuale e le attività attuali con la sola eccezione di quelle nocive o incompatibili con il carattere specifico della zona;
- ✓ per gli edifici ed i locali senza utilizzazione prevedere la destinazione ad usi pubblici, attività artigianali o commerciali, residenze secondo le tipologie originarie;
- ✓ mantenere l'aspetto edilizio, murario e degli arredi urbani di ogni tipo o restaurarli, là dove hanno subito trasformazioni in contrasto con il carattere specifico dell'architettura e dell'ambiente della zona.

4. In tali zone il P.U.C. si può attuare mediante P.U.A. con valore di "Piano di Recupero" ad iniziativa pubblica o privata. In sede di redazione dei suddetti Piani, per l'adeguamento funzionale degli edifici possono prevedersi aumenti della **Su** fino ad un massimo del **10%** per ogni singola unità immobiliare, sempre che non alterino i caratteri dell'edificio e rispettino le norme sulle distanze ed i diritti dei terzi.

5. In assenza dei PUA, sono ammessi gli interventi edilizi diretti relativi alle seguenti categorie:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) restauro e risanamento conservativo;
- c) attrezzatura del territorio;
- d) variazione della destinazione d'uso compatibili con le destinazioni principali di zona.

6. Per i singoli edifici la conservazione avviene, prioritariamente, attraverso la manutenzione e sostituzione delle parti degradate o mancanti; solo nei casi in cui la sostituzione sia inevitabile, essa può avvenire con forme, materiali e modalità costruttive contemporanee, evitando il mimetismo e la riproposizione in stile, con forme semplici e disegno armonizzato con il contesto.

7. E' obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni e degli elementi incongrui.

8. E' consentita l'utilizzazione abitativa dei sottotetti nel rispetto della L.R. 28.11.2000 n. 15, purché possiedano i requisiti igienici di abitabilità o possano acquisirli mediante trasformazioni interne che non alterino la sagoma esterna dell'edificio e delle facciate; in ogni caso dette trasformazioni non dovranno dar luogo ad aumento del numero delle unità immobiliari. I relativi interventi sono assentibili mediante le categorie di intervento di cui all'articolo 3 del dpr 380/2001 così come specificato dall'art.2 comma 6 e 7 della LR n.13/2022 e s.i.m. .

9. Il piano del colore, qualora approvato, deve caratterizzare le cortine edilizie dell'antico insediamento.

10. I piani terra degli edifici, per le pareti prospettanti su strade e piazze, devono avere destinazioni prevalentemente non residenziali.

11. Al fine di rivitalizzare il tessuto urbano storico nella zona A sono ammesse attività commerciali, anche in deroga alle norme relative all'altezza e all'ampiezza dei locali, le quali, comunque, non possono essere inferiori, rispettivamente, a mt. 2,70 e mq. 18. E' altresì ammesso, mediante intervento diretto, il cambio di destinazione, anche parziale, dei singoli edifici dall'uso residenziale ai seguenti usi terziari:

- a) servizi alle famiglie e alle imprese;



- b) studi professionali;
 - c) credito e assicurazioni;
 - d) attività commerciali e di rappresentanza;
 - e) impianti ricettivi e per la ristorazione;
 - f) sedi di enti, associazioni, fondazioni;
 - g) centri di formazione e ricerca;
 - h) attività culturali;
 - i) attività artigianali non rumorose e non inquinanti (al solo piano terra).
11. Nell'ambito della zona "A" la progettazione degli interventi pubblici o di interesse pubblico rilevanti può avvenire mediante concorsi pubblici riservati alle categorie professionali abilitate, le cui modalità di svolgimento sono, di volta in volta, definite dall'Amministrazione Comunale.
12. Le pavimentazioni delle strade e degli spazi pubblici e l'arredo urbano sono oggetto di una specifica progettazione coordinata che, nel rispetto dei valori ambientali, deve prevedere, preferibilmente, l'uso di materiali lapidei idonei e tradizionali.
13. Nelle aree utilizzate a giardino presenti nella zona "A" sono vietati:
- ✓ la costruzione di volumi con qualsiasi destinazione;
 - ✓ la costruzione di pertinenze, come definite dalle seguenti NTA;
 - ✓ la modifica dell'assetto morfologico e idrogeologico;
 - ✓ gli scavi in prossimità degli apparati radicali delle specie arboree entro un raggio di 3 m dal colletto delle piante d'alto fusto esistenti;
 - ✓ le opere di impermeabilizzazione continue del suolo.
 - ✓ le pavimentazioni impermeabili che rivestano più del 30% dell'intera superficie.
14. L'Amministrazione Comunale e gli altri Enti competenti possono, con programmi di Riqualificazione urbana ed incentivazioni, favorire la riconversione di edifici in servizi ricettivi, ovvero l'accorpamento di più edifici in complessi turistico-alberghieri nel rispetto delle normative vigenti e, segnatamente, delle LL.RR. n. 15/84, n. 17/01 e n. 5/01.
15. Sia nel caso di intervento diretto che nell'ambito di PUA con valore di PdR, i lavori riguardanti edifici soggetti a vincolo ex lege n. 1089/39 così come modificata e integrata dalla legge 29.10.1999 n. 490 (Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali a norma dell'art.1 della legge 8.10.1997 n. 352), dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs 22.1.2004 n. 42), modificato dal D.lgs n. 62/2008 devono essere preventivamente autorizzati dalle competenti autorità .
16. Per le aree che , pur se comprese in zona "A" , nel Piano PSDI dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale ricadono in zone a rischio Frane o a dissesto potenziale , gli interventi edilizi devono uniformarsi alla Normativa di detti Piani sovraordinati. La più libera potenzialità edificatoria consentita dalla NTA del PUC potrà essere attuata solo dopo che, su iniziativa dell'Amministrazione Comunale , l'AdB provvederà a stralciare le suddette aree dalle perimetrazioni di rischio .
17. In tale zona omogenea, sostanzialmente non suscettibile di trasformazioni, ai sensi della L.R. n. 16 del 2004, art. 23 comma 2 lettera d), valgono le seguenti disposizioni:
- ✓ è vietato modificare i caratteri architettonici ed ambientali che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti, anche isolati, che costituiscono testimonianza storica o culturale;
 - ✓ non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi liberi, anche se non destinati ad usi urbani o collettivi o di pertinenza di complessi insediativi storici (giardini di storico impianto).
 - ✓ le altezze delle eventuali nuove costruzioni non possono superare quelle degli edifici storico-artistici preesistenti, circostanti e immediatamente adiacenti.
18. In questo ambito, ogni intervento deve avere lo scopo di conservare i valori ambientali desumibili dal significato storico complessivo della zona, dalla qualità architettonica delle strutture edilizie, dalla presenza di palazzi, case padronali e di pregio, dall'unitarietà urbanistica e funzionale dell'insieme.

19. La delimitazione comprende, oltre ai fabbricati, gli spazi liberi, che si possono considerare parte integrante degli agglomerati urbani di antica formazione.

Art. 24 - Zone B1: Tessuto residenziale consolidato quasi saturo

1. La zona B1, considerato che può considerarsi quasi satura, con una elevata densità territoriale riscontrata in fase di analisi, potrà essere interessata da un limitato numero di interventi di nuova costruzione, da realizzarsi sui pochi lotti liberi, nel rispetto dei seguenti :

Parametri edilizi :

- If = 2,00 mc/mq;
- Df = H (comunque non inferiore a 10m) tra pareti finestrate, è consentita la costruzione in aderenza;
- Dc = H/2 (comunque non inferiore a 5,00 m) è consentita la costruzione in aderenza;
- Ds = H/2 (comunque non inferiore a 5,00 m) oppure, ove ricorrono le condizioni, l'allineamento alla cortina adiacente
- Rc = 0,50 mq/mq;
- H max = 10,50m (lungo le cortine stradali consolidate prevale l'allineamento con l'edificio adiacente più alto) .

2. Usi previsti: con riferimento all'art.8 delle presenti NTA, le destinazioni d'uso ammesse sono: A1, A3 e A4, le quali debbono connotare l'intero ambito, nonché, senza limitazione percentuale nei singoli interventi, quelle delle categorie e sottocategorie: B1, B2.1, B3.1, B3.2, B4.1, B4.2, B4.3.3, B4.3.4, B4.3.5, B4.4, B4.5.1, B4.6, B4.7, B5, B6.1, B6.2, C1.1, C4, D1.

3. Le attività commerciali e terziarie sono consentite solo ai piani terra ed ai piani rialzati; le attività commerciali al dettaglio non devono superare la superficie complessiva di 250 mq ed avere un'altezza netta non inferiore a m 3,00 (allegato IV del D.Lgs n.9 aprile 2008 , n. 81) mentre quelle all'ingrosso possono arrivare fino all'utilizzazione massima del 30% dell'intero immobile. Tali limitazioni non valgono per edifici la cui tipologia ed i cui caratteri architettonici precludano l'uso residenziale.

4. Per quanto concerne le strutture destinate ad attività commerciale vanno osservate le seguenti prescrizioni : nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e/direzionale, a mq 100 di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di mq 40 di spazio esterno (escluso le sedi viarie) di cui almeno la metà destinata a parcheggi , in aggiunta a quelli prescritti dall'art. 18 della L. 765/1967.

5. In detta zona è possibile operare secondo le disposizioni della L. R. 14/82, punto 1.9 (destinazioni di tipo turistico-ricettive) , e quelle riportate dalla L.R. 1/2014 (commercio in sede fissa) .

6. Sugli edifici esistenti sono consentiti, mediante intervento diretto, gli interventi di cui all'art.3 lett.a),b),c) e d) e art. 3 bis) del DPR 380/2001 e smi.

7. Al fine di favorire la sostituzione edilizia dei fabbricati realizzati tra gli anni '60 e '70, in epoca antecedente alla normativa antisismica, sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume, con l'altezza precedente e preferibilmente conservando il sedime al fine di conservare la trama del tessuto edilizio

8. Per le aree che , pur se comprese in zona B1 , nel Piano PSDI dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale ricadono in zone a rischio Frane o a dissesto potenziale , gli interventi edilizi devono uniformarsi alla Normativa di detti Piani sovraordinati.

9. La più libera potenzialità edificatoria consentita dalla NTA del PUC potrà essere attuata solo dopo che, su iniziativa dell'Amministrazione Comunale , l'AdB provvederà a stralciare le suddette aree dalle perimetrazioni di rischio .

10. Gli spazi inedificati ed adibiti a strade, parcheggi, giardini, etc., di proprietà pubblica o privata ad uso pubblico, ricompresi in tale zona, devono essere mantenuti e non compromessi.

Art. 25 – Zone B2: Tessuto di completamento dell’insediamento consolidato

1. Trattasi di aree con grado di trasformazione edilizia ed urbanistica determinato dall’edificazione avvenuta in epoca più recente; sui residui lotti liberi il PUC prevede il completamento nel rispetto dei seguenti :

Parametri edilizi :

- If = 1,70 mc/mq;
- Df = H (comunque non inferiore a 10m) tra pareti finestrate, è consentita la edificazione in aderenza;
- Dc = H/2 (comunque non inferiore a 5,00 m) è consentita la costruzione in aderenza;
- Ds = H/2 (comunque non inferiore a 5,00 m) oppure, ove ricorrono le condizioni, l’allineamento alla cortina adiacente
- Rc = 0,50 mq/mq;
- H max = 10,50 (lungo le cortine stradali consolidate prevale l’allineamento con l’edificio adiacente più alto .

2. Usi previsti: con riferimento all’art.8 delle presenti NTA, le destinazioni d’uso ammesse sono: A1, A3 e A4, che debbono connotare l’intero ambito, nonché, senza limitazione percentuale nei singoli interventi, quelle delle categorie e sottocategorie: B1, B2.1, B3, B4.1, B4.2, B4.3.3, B4.3.4, B4.3.5, B4.4, B4.5.1, B4.6, B4.7, B5, B6.1, B6.2, C1.1, C4, D1.

3. Sono comprese in tali ambiti anche tutte le aree non ancora esaurite rivenienti dal previgente PRG, e nel medesimo classificate come Z.t.o. di tipo B2 (tessuto residenziale di completamento).

4. In detta zona è possibile operare secondo le disposizioni della L.R. 14/82 punto 1.9 (destinazione di tipo turistico ricettivo) e quelle riportate nella L.R. 1.2004(commercio in sede fissa)

5. Sui lotti di nuova individuazione la edificazione è assentibile nel rispetto dei parametri indicati al precedente comma 1. Analoga modalità sarà osservata nel caso di demolizione e ricostruzione di manufatti preesistenti .

6. Il rilascio del Permesso a Costruire per interventi di nuova costruzione è subordinata alla sottoscrizione di una convenzione che il titolare del permesso deve stipulare con il Comune, e con la quale egli si impegna, oltre che ad assumersi l’onere delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente necessarie, anche a contribuire alla realizzazione delle aree di interesse comune contrassegnate nella misura di seguito specificata: per ogni 100 mc. di costruzione da realizzare verrà concesso al Comune l’equivalente per l’acquisizione di aree per standards pari a 18 mq /100mc da realizzare.

7. In tale zona per le strutture edilizie esistenti, legittimamente costruite o condonate, sono ammessi gli interventi definiti dal D.P.R. 06.06.01, n.380 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" all'art. 3, comma 1 lettere a), b), c), d), e) nonché all’art.10, comma 1 lettera c). Nell’ambito di detti interventi, sono espressamente ammessi sia i frazionamenti che le fusioni delle unità immobiliari. L’attuazione di detti interventi edilizi può avvenire con intervento edilizio diretto.

8. E’ ammessa l'utilizzazione dei sottotetti a fini abitativi nel rispetto della L.R. n. 15/2000.

9. I relativi interventi sono assentibili secondo le categorie di cui all’articolo 3 del dpr 380/2001 così come specificato dall’art.2 comma 6 e 7 della LR n.13/2022 e s. i. m.

10. Per le aree che , pur se comprese in zona B2 , nel Piano PSDI dell’Autorità di Bacino Distrettuale dell’appenino Meridionale ricadono in zone a rischio Frane o a dissesto potenziale , gli interventi edilizi devono uniformarsi alla Normativa di detti Piani sovraordinati.

11. La più libera potenzialità edificatoria consentita dalla NTA del PUC potrà essere attuata solo dopo che, su iniziativa dell’Amministrazione Comunale , l’AdB provvederà a stralciare le suddette aree dalle perimetrazioni di rischio .



12. Ove si proceda ai lavori di ristrutturazione edilizia, sono consentiti per una sola volta, al fine dell'adeguamento tecnologico, igienico sanitario e funzionale dell'edificio ovvero per una sua migliore funzionalità, i lavori per gli ampliamenti volumetrici strettamente necessari. Tali ampliamenti non possono comunque superare i limiti imposti dalla LR n.13/2022 e s.i.m. all'articolo 4 commi 3-4.

IL SISTEMA DEL TERRITORIO AMBIENTALE

Il PUC persegue la finalità di tutelare le condizioni di apertura del paesaggio rurale e conservare e rafforzare la capacità delle terre di sostenere i processi produttivi (art. 41, comma 2, del PTCP).

Per le aree agricole oggi appartenenti al territorio rurale aperto, individuato nel PTCP, si prediligerà l'edificabilità strettamente funzionale all'attività agricola esercitata da imprenditori agricoli professionali, dei coltivatori diretti e degli agricoltori in genere.

Art. 26 – Zona EO: territorio agricolo

1. Il PUC persegue la finalità di evitare la saldatura dei preesistenti centri e nuclei edificati attraverso il mantenimento delle attività rurali in regime di edificabilità strettamente connessa alla conduzione dei fondi.

2. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:

- a) salvaguardia e mantenimento dell'uso agricolo delle aree rurali di frangia periurbana e di quelle interstiziali ed intercluse per il loro valore di spazi aperti multifunzionali in ambito urbano;
- b) costituire un'interfaccia riconoscibile e di elevata qualità ambientale tra le aree urbane ed il territorio aperto;
- c) evitare la saldatura dei preesistenti centri ed i nuclei edificati;
- d) conservare gli elementi del paesaggio rurale storico (filari, strade e sentieri, canali, fontanili) e le permanenti attività produttive agricole;
- e) tutelare, valorizzare e recuperare gli insediamenti rurali tradizionali (masserie).

3. Ai sensi e per effetto dell'art.37 del PTCP la nuova edificabilità del territorio rurale e aperto, nel rispetto del principio del previo riuso dei manufatti esistenti, deve essere:

- a) strettamente funzionale all'attività agricola multifunzionale, come definita dall'art.2 della L.R.15/2008, "Disciplina per l'attività di agriturismo";
- b) esercitata da imprenditori agricoli professionali definiti ai sensi del D. Lgs. 99/2004 ("Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura");
- c) subordinata alle disposizioni di un piano di sviluppo aziendale (Psa) di cui ai commi 2, 3 e 4 dell'art. 38 delle Norme del PTCP, reso obbligatorio per l'imprenditore agricolo professionale.

4. Possono prevedersi case rurali di forma tipologica unitaria (con abitazione e rustico in unico fabbricato), strettamente connesse alla conduzione dei fondi ed unicamente per esigenze abitative dell'imprenditore agricolo secondo gli indici previsti dalla L.R. n.14/82 e s.m.i., nonché secondo quanto previsto al punto 6.3.1., lett.d), delle Linee guida per il Paesaggio allegata al vigente PTR, nel rispetto dei seguenti :

Parametri edilizi :

- It = 0,10 mc/mq
- If = 0,03 per la residenza e 0,07 per gli annessi agricoli,
- H = 7,50 m
- Df = 10,00 m (o in aderenza)



- Dc = 5 m.
 - Ds = in conformità alle disposizioni di cui all'art 6 punto x).
5. Sono ammesse quantità maggiori di annessi agricoli qualora ne sia dimostrata la necessità da un dettagliato Piano di Sviluppo Aziendale (Psa) redatto ed asseverato da un tecnico agronomo abilitato .
6. In tale zona, previa presentazione di adeguata documentazione giustificativa, sono consentiti i seguenti ulteriori interventi :
- ✓ la realizzazione di aree di verde pubblico attrezzato ;
 - ✓ la realizzazione di annessi relativi alle attività agrituristiche, nel numero massimo di 20 posti letto per esercizio e nel rispetto di ogni altra norma vigente in materia.
 - ✓ l'edificazione e/o la riedificazione di serre fisse, cioè a ciclo ininterrotto, ovvero con ripetizione della stessa specie di prodotto senza soluzione di continuità per una estensione non superiore al 60 per cento della superficie agricola totale (Sat).
 - ✓ la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti con altri appartenenti alla tradizione locale.
 - ✓ la realizzazione di nuova viabilità interpodereale qualora indispensabile e secondo progetti dettagliati e redatti nelle scale adeguate.
5. Per gli edifici esistenti, legittimamente realizzati, sono consentiti , altresì, gli interventi di :
- manutenzione ordinaria e straordinaria,
 - risanamento conservativo
 - ristrutturazione edilizia,
 - demolizione con ricostruzione a parità di volume;

Art. 27 – Zona E1: Territorio agricolo di salvaguardia periurbana

1. E' costituita dalle aree agricole, poste a monte del centro edificato di Formicola, e che fungono da cuscinetto tra l'abitato e le aree boscate superiori.
2. E' consentita l'edificazione ex-novo per uso residenziale dell'imprenditore agricolo a titolo principale, utilizzando i seguenti

Parametri edilizi :

- It = 0,08 mc/mq
 - If = 0,03 per la residenza e 0,05 per gli annessi agricoli,
 - H = 7,50 m
 - Df = 10,00 m (o in aderenza)
 - Dc = 5 m.
 - Ds = in conformità alle disposizioni di cui all'art 6 punto x)
3. Gli edifici esistenti possono essere sottoposti a manutenzione ordinaria, straordinaria ed a ristrutturazione edilizia nonché l'applicazione delle norme della legislazione regionale del "Piano Casa", vigenti all'atto della richiesta
4. Sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:
- a) la coltivazione ordinaria del suolo;
 - b) la manutenzione e il ripristino di recinzioni; la realizzazione di nuove recinzioni dovrà essere eseguita privilegiando le murature a faccia vista e le barriere in legno ed altre opere di ingegneria naturalistica.
5. Sono consentiti gli interventi atti a garantire la conservazione, il ripristino e la valorizzazione:
- a) delle colture tradizionali nonché delle forme tradizionali di integrazione produttiva tra colture;
 - b) degli assetti poderali;
 - c) dell'assetto della viabilità podereale;
 - d) delle tracce e dei segni sul territorio che testimoniano precedenti assetti morfologici e proprietari
 - e) degli esemplari arborei singoli, in filari o in gruppi, appartenenti alle specie autoctone o tradizionali;



6. Gli eventuali incolti per i quali non dovessero verificarsi le condizioni di coltivabilità possono essere sistemati a verde anche con essenze di alto fusto, nel rispetto della pedologia locale, e dotati di eventuali percorsi pedonali nell'ambito di più generali programmi di riqualificazione, finanziabili a mezzo delle disponibilità regionali e comunitarie.

Art. 28 – Zona E2: Territorio agricolo montano - aree verdi di pregio

1. Le aree di valore naturale e ambientale costituiscono un ambito del territorio rurale a speciale disciplina di tutela .
2. La zona è soggetta alla conservazione finalizzata al mantenimento dell'assetto paesaggistico e naturalistico, coincide in parte con la zona del territorio comunale di FORMICOLA compresa in area **SIC**.
3. Non è consentita alcuna nuova edificazione
4. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e a ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso .
5. Sono vietate le trasformazioni colturali e tutti gli interventi, gli usi e le attività che contrastino con gli indirizzi conservativi e fruitivi.

**TITOLO III – PO – DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE - OPERATIVE****AMBITO URBANO TRASFORMABILE****Art. 29 – Zone C - Norme generali**

1. Per tutti gli ambiti di Z.T.O. di tipo “C” individuati, sulla base delle condizioni di fatto, il P.U.C. definisce le regole per la trasformazione urbanistica ed, in particolare, garantisce la partecipazione pro-quota dei proprietari alle possibilità di trasformazione nonché agli impegni convenzionali per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria degli ambiti .

Art. 30– Zone C1: Zona residenziale complementare all’insediamento consolidato

1. La zona "C1" comprende aree quasi tutte interne al perimetro del centro edificato.
2. Lo strumento urbanistico individua gli ambiti di intervento all’interno dei quali le previsioni urbanistiche si attuano con Permesso di Costruire diretto.
3. In caso di nuova costruzione sui lotti liberi o nel caso di ristrutturazione globale, i fabbricati costruiti o ricostruiti dovranno rispettare i seguenti :

Parametri di intervento:

- Lm = 500 mq.
- It = 1,00
- If = 1,30
- H.max = mt 7,5
- Np = n.2
- Dc = H/2 (min.5 mt)
- Df = H (min 10,00 mt)
- Ds = in conformità alle disposizioni di cui all’art 6 punto x)
- Rc = 0,50 Sf

4. Il rilascio dei Permessi di Costruire per i diversi edifici compresi nell’ambito sono subordinati al preventivo pagamento degli oneri concessori, ovvero in maniera dilazionata, previa stipula di adeguata convenzione , in conformità alle disposizioni di cui al DPR 380/2001 s.i.m. .
5. Usi previsti: con riferimento all’art.8 delle presenti NTA, le destinazioni d’uso ammesse sono: A1, A3 e A4, che debbono connotare l’intero ambito, nonché, nei limiti del 25% dei singoli interventi, le seguenti categorie e sottocategorie: B1, B2.1, B2.2, B2.3 B3, B5, B6.1, B6.2, C1.1, C4, D1
6. L’ Amministrazione Comunale , previa adozione di specifica Delibera di G.M , in cui viene dato atto dell’ interesse pubblico della iniziativa, può individuare uno o più ambiti su cui realizzare interventi di ERP, previa approvazione di uno o più PUA, con Valore di PEEP, da redigersi con oneri a carico dei soggetti che successivamente saranno individuati, a seguito di procedura ad evidenza pubblica , come assegnatari dei lotti. In dette zone il PUA con valore di Piani per l’Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P) di cui alla legge 18.4.1962 n. 167 e s. m. i. saranno individuate anche le aree per gli standards per parcheggi e verde attrezzato (in conformità al DM 1444/68)
- 7 In ogni PUA la volumetria realizzabile è fornita dal prodotto tra la Superficie territoriale della zona (St) e l’indice territoriale (it). Tale prodotto diviso per 400 mc. (dimensione media alloggio tipo indicata dal PTCP) fornisce il carico insediativo della zona espresso in alloggi realizzabili.
8. Ai fini della quantificazione degli standards urbanistici si assume che ad ogni 100 mc di volumetria da realizzare corrisponde 1 abitante.

**Art 31 - Zona C2 : Zona di edilizia residenziale convenzionata e/o sovvenzionata già programmata**

1. La zona "C2" comprende un'area interna al perimetro del centro edificato su cui è già prevista, in attuazione del PRG previgente, la realizzazione di un intervento di edilizia residenziale convenzionata e/o sovvenzionata, per il quale è già stata stipulata specifica convenzione.

2. La nuova costruzione dovrà rispettare i seguenti :

Parametri di intervento:

- Lm = intero ambito
- It = 1,50
- If = 2,00
- H.max = mt 10,5
- Np = n.3
- Dc = H/2 (min.5 mt)
- Df = H (min 10,00 mt)
- Ds = in conformità alle disposizioni di cui all'art 6 punto x)
- Rc = 0,50 Sf
- Sstd = è di riferimento l'art 5 del D.M. 1444/68

3. Il rilascio del Permesso di Costruire nell'ambito è subordinati al preventivo pagamento degli oneri concessori, ovvero in maniera dilazionata, in conformità alla convenzione stipulata ed in conformità alle disposizioni di cui al DPR 380/2001 s.i.m. .

5. Usi previsti: con riferimento all'art.8 delle presenti NTA, le destinazioni d'uso ammesse sono: A1, A3 e A4, che debbono connotare l'intero ambito,

AMBITO DI TRASFORMAZIONE DI ATTIVITA' ECONOMICHE - PRODUTTIVE**Art. 32– Zone D: Aree destinate prevalentemente alle attività economiche-**

1. Le aree destinate prevalentemente alle attività economiche riservate alle attività di produzione e commercializzazione di beni e servizi nonché ad attività turistico/ricettive ; tali zone si distinguono in:

- **Zone D1** : Area produttiva esistente
- **Zone D2** : Area produttiva artigianale-commerciale di ampliamento (industriale/artigianale/terziaria)
- **Zone T** : Aree di sviluppo del settore turistico – ricettivo.

Art. 33 – Zone D1: Area produttiva esistente

1. La zona comprende l'area interessata dal Piano di Insediamento Produttivo vigente, in fase di attuazione, nonché alcune aree interessate da opifici singoli esistenti. destinati ad attività industriali, artigianali e/o commerciali .

2. L'area del P.I.P. è regolamentata dal relativo PUA, al quale va fatto espresso riferimento per qualsiasi intervento all'interno del relativo perimetro.

4. Per le aree produttive esistenti fuori dal PIP , invece , il PUC si attua con interventi edilizi diretti .

5. Sugli edifici legittimamente esistenti o condonati sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione. Sono consentiti, inoltre, eventuali ampliamenti nei limiti previsti dalla legge regionale 14/82 e sue successive modificazioni, entro il limite del Rapporto di Copertura non superiore a 0,50 mq/mq. .

6. Sempre nel rispetto del Rapporto di copertura innanzi menzionato sono consentite anche costruzioni per usi direttamente connessi con le attività produttive, quali uffici e punti vendita dei relativi prodotti



ed accessori, nei limiti del 40% della superficie utile totale (comunque non eccedente i 250 metri quadrati), servizi di interesse collettivo al servizio delle aziende (mensa, sala di ritrovo, ecc.) nonché l'edificazione di n. 1 alloggio per ogni azienda insediata con superficie non superiore a mq 95 di Su, destinata al proprietario e/o al personale di custodia.

6. In caso di nuova costruzione sui lotti liberi o nel caso di ristrutturazione aziendale globale, i fabbricati costruiti o ricostruiti dovranno rispettare i seguenti :

Parametri di intervento:

- Dc = H/2 (min.5 mt)
- Df = H (min 10,00 mt)
- Ds = in conformità alle disposizioni di cui all'art 6 punto x)
- Rc = 0,50 Sf
- Sstd = è di riferimento l'art 5 del D.M. 1444/68
- Indice di piantumazione = 100 alberi/ha.

7. Nel calcolo degli standards per le attività di tipo commerciale, la locuzione “*superficie lorda pavimentata*” contenuta nell'art. 5 del DM 1444/68, è riferita alle superfici specificatamente destinate alla vendita, con la esclusione degli eventuali depositi di stoccaggio merci per i quali, invece, la dotazione di parcheggi deve essere soddisfatta con riferimento all'art 18 della L. 765/67 s.i.m.

Art. 33 – Zone D2: area produttiva artigianale-commerciale di ampliamento

1. La zona D2 riguarda l'area individuata dal PUC quale ampliamento del PIP in corso di attuazione nonché altre aree destinate alle attività produttive.

2. Per le aree adiacenti al PIP in corso di realizzazione gli interventi si attuano mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica: PUA con valore di Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P) di cui all'art 27 della L. 865/71 e s. m. i., da redigersi con gli stessi indici e parametri utilizzati per il PIP già in corso di attuazione.

3. Per le altre aree i parametri di intervento sono quelli definiti per la zona D1 di cui al precedente Art.32 .

8. L'Amministrazione Comunale, nel caso di ambiti interessati da più di un insediamento, ai fini della razionalizzazione e del disegno urbano , potrà procedere alla formazione di un piano attuativo in linea con i parametri innanzi indicati.

Art. 34 –Zone T: Aree di sviluppo del settore turistico - ricettivo

1. La Zona T comprende aree in parte già esistenti destinate ad attrezzature turistico/ricettive e per il tempo libero localizzate, in prevalenza, a ridosso del capoluogo o in zona pedemontana, compreso il complesso denominato “Masseria Le Campole” , interessata da un insediamento Agriturismo realizzato in forza del progetto , in variante al PRG , approvato come opera di interesse pubblico, ai sensi della Legge 1/78, con delibera C.C. n. 2 del 07.02.1992, divenuta esecutiva in forza del DPGRC n. 07860 del 25.07.1994.

2. La zona e' destinata a complessi ricettivi definiti dall'art.2 della L.R. Campania n. 15/84 (“Nuova normativa per la classificazione delle aziende ricettive alberghiere ed all'aria aperta”) e dall'art.1 della L.R. n. 17/01 e s.m.i. (“Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere”), nonché alla viabilità, agli spazi a verde e ai parcheggi.

3. In tali zone il P.U.C. si può attuare mediante PUA con valore di PIP ad iniziativa privata estesi all'intero ambito o a sottoambiti omogenei, aventi una dimensione di almeno mq. 10.000.

4. In sede di redazione dei piani attuativi, per l'adeguamento funzionale degli edifici possono prevedersi aumenti della Su fino ad un massimo del 10% per ogni singola unità immobiliare, sempre che non alterino i caratteri dell'edificio e si rispettino le norme sulle distanze ed i diritti verso terzi. Si potrà,



altresì, prevedere, per ciascun ambito oggetto di PUA, l'edificazione di un alloggio, con volumetria non superiore a mc 400 VxP, riservato al personale addetto alla custodia.

5. I suddetti Piani, sono subordinati alla stipula di una specifica Convenzione o Atto d'obbligo unilaterale, predisposto dagli operatori interessati, nel quale sono fissati i tempi e i modi di attuazione delle opere, la modalità di attuazione degli interventi, nonché anche la individuazione degli spazi pubblici e/o di interesse pubblico e collettivo. La convenzione o l'atto di impegno sono trascritti nei registri immobiliari a cura e spese del concessionario.

6. In caso di nuove costruzioni sui lotti liberi o nel caso di ristrutturazione globale, i fabbricati costruiti o ricostruiti dovranno rispettare i seguenti:

Parametri della zona T:

a) relativi al PUA

- $St = 100\%$ superficie dell'ambito (ovvero sottoambiti aventi una superficie minima non inferiore a mq. 10.000);
- $Sf = 70\% St$;
-
- $Sc = 30\% St$
- $Sstd =$ in conformità all'art 3 e 5 del D.M. 1444/68 s.i.m.

b) relativi ai PdC

- $Lm = 600$ mq.
- $It. = 0,80$ mc/mq
- $If. = 1,20$ mc/mq
- $H.max = mt 7,50$;
- $Np = n.2$
- $Dc = H/2$ (min.5 mt)
- $Df = H$ (min 10 mt)
- $Ds =$ in conformità alle disposizioni di cui all'art 6 punto x)
- $Rc = 0,50 Sf$

7. Nella zona sono consentite le seguenti destinazioni d'uso meglio dettagliate nel precedente art.8: A1, A3, A4; B1, B2.1, B2.2, B2.4, B3.1, B3.2, B4.1.1, B4.1.3, B4.2.1, B4.3.4, B4.4, B4.5.1, B6.1, B7.1, C1.1, C1.2, C4; D1, D2.

8. In tale zona, nelle more della approvazione del PUA, sono ammessi interventi edilizi delle seguenti categorie:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- ristrutturazione edilizia.
- demolizione e ricostruzione a parità di volume, altezza max, n. di piani e n. di unità immobiliari.

9. Le strutture di cui all'art.6 della L.217/83 (qualora legittimamente realizzate) saranno sottoposte al vincolo di destinazione di cui alla L.R. n.16/2000 s.i.m. (Legge quadro regionale per il turismo, imprese turistiche e strutture ricettive).

**TITOLO IV****IL SISTEMA DELL'ARMATURA URBANA****Art. 36 – Zone F: servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico- Norme generali**

1. Tali aree corrispondono alle Zone Territoriali Omogenee di tipo "F" del D.M. 1444/68, attualmente occupate da servizi di carattere territoriale, comunale, urbano o di quartiere, ovvero destinate dal PUC alla realizzazione "ex novo" di servizi pubblici o di carattere pubblico, di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, di aree a verde pubblico attrezzato, di parchi pubblici, di attrezzature sociali e collettive, di attrezzature sportive coperte e/o scoperte, di parcheggi pubblici, in conformità alla simbologia riportata sulle tavole della Zonizzazione, ovvero, qualora la specifica destinazione non sia specificata nel disegno del Piano, in conformità ai progetti esecutivi di intervento di volta in volta approvati dall'Amministrazione Comunale.

2. Esse hanno lo scopo di garantire agli abitanti la necessaria infrastrutturazione del territorio comunale, soddisfacendo gli standard di legge ed, al tempo stesso, di riqualificare l'ambiente urbano; sono localizzate su aree acquisite attraverso procedure espropriative ovvero la cessione da parte dei proprietari inclusi nei Comparti edificatori.

3. Sia la urbanizzazione che la edificazione di strutture destinate a standard e' subordinata all'approvazione di programmi generali di intervento estesi all'intera area; per le aree da reperire all'interno delle zone di nuova urbanizzazione i piani esecutivi relativi all'intero comparto dovranno definire esattamente la quantità e la posizione delle aree stesse, secondo le prescrizioni ed i parametri fissati dal PUC.

4. I servizi previsti nei punti successivi possono essere realizzati, previa convenzione con il Comune, anche da cooperative, enti, società o privati che si impegnano a costruire gli impianti, secondo un progetto conforme alle esigenze comunali, a loro cura e spese, eventualmente assumendone la gestione del servizio, nel rispetto delle finalità sociali delle iniziative.

5. La gestione dei servizi, pertanto, è concessa esclusivamente con la garanzia del perseguimento dell'interesse pubblico concordando, eventualmente, un parziale utilizzo delle strutture da parte di enti e/o associazioni indicate dal Comune.

6. Esse si distinguono nelle seguenti tipologie :

- a) F1: attrezzature prescolari e scolastiche dell'obbligo;
- b) F2: attrezzature di interesse comune;
- c) F3: verde pubblico e impianti sportivi;
- d) F4: parcheggi pubblici;
- e) F5: attrezzature di livello sovracomunale;

Art. 37 – Zone F1: attrezzature prescolari e scolastiche

1. Comprendono le aree occupate da scuole pubbliche di ogni ordine e grado, ovvero destinate all'integrazione degli spazi di pertinenza delle stesse. Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino integrate con la funzione principale scolastica.

2. Nelle zone F1 il P.U.C. si attua mediante l'approvazione di progetti di opere pubbliche, nel rispetto dei seguenti **indici e parametri**:

- Indice di utilizzazione fondiaria = 0,50;
- Rapporto di copertura = 0,35;
- Altezza massima degli edifici = mt.11,00;
- Distanza minima dai confini = H/2 (min. mt. 5,00);
- Spazi ed aree per parcheggi = 1mq/10mc;
- Aree a verde ≥ 20% Sf.

3. Gli spazi scoperti non possono essere pavimentati per più del 40% e devono essere piantumati con essenze arboree locali, con un rapporto minimo di un albero ogni 60 mq. .
4. Nelle more dell'acquisizione delle aree, è consentita la prosecuzione delle attività agricole in atto.
5. Le aree di attrezzature eventualmente dismesse dal loro uso originario possono essere convertite, senza necessità di variazione urbanistica, in altre attrezzature d'interesse pubblico .

Art. 38 – Zone F2: attrezzature di interesse comune

1. Sono le zone occupate da attrezzature pubbliche di interesse comune di livello locale o a scala di quartiere, esistenti o di progetto.
2. Comprendono asili nido, ambulatori e consultori, biblioteche, centri sociali, centri culturali o museali, uffici amministrativi, mercati rionali, chiese ed edifici parrocchiali, ecc.
3. Il P.U.C., nella maggior parte dei casi non indica, per ciascuna zona, una specifica destinazione: sarà la programmazione attuativa comunale ad individuare l'utilizzazione più opportuna fra quelle rientranti nella categoria delle attrezzature pubbliche di interesse comune,
4. Tra le attrezzature di interesse comune deve essere garantito il conseguimento della quota per le attrezzature religiose (**F2***) nei termini stabiliti dalla L.R. n.9/2001.
5. Nelle zone "F2" il P.U.C. si attua mediante l'approvazione di interventi pubblici, progettati nel rispetto dei seguenti

Parametri di intervento :

- Indice di utilizzazione fondiaria = 1,50 mc/mq;
 - Rapporto di copertura massimo = 0,40 mq/mq;
 - Altezza massima degli edifici = mt.10,60;
 - Distanza dai confini del lotto = H/2 (minimo mt. 5);
 - Spazi ed aree per parcheggi = 1mq/10mc;
 - Aree a verde = $\geq 20\%$ Sf.
5. Le attrezzature che comportano affluenza di pubblico saranno dotate di spazi di parcheggio adeguati al tipo di utenza, con incremento dei minimi indicati, tenendo conto, comunque, della vicinanza di altre aree con analoga destinazione.
 6. La progettazione degli interventi è di competenza dell'Amministrazione Comunale, ovvero può essere affidata agli Enti istituzionalmente competenti o proposta da soggetti privati. I progetti relativi dovranno essere approvati dall'Amministrazione Comunale, nel rispetto della normativa in materia di LL.PP. .
 7. Nel caso di interventi di realizzazione e/o di gestione di attrezzature da parte di soggetti privati su aree di proprietà privata, questi dovranno essere regolati da una convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'attrezzatura stessa, nella quale sia previsto che eventuali usi diversi siano comunque compatibili con la funzione principale.

Art. 39 – Zone F3: verde pubblico e impianti sportivi

1. Sono le aree occupate da giardini, parchi e/o impianti sportivi pubblici, esistenti o di progetto.
2. Nelle aree destinate allo sport è consentita la costruzione di impianti sportivi scoperti, nel rispetto di un rapporto massimo tra superficie impermeabilizzata e superficie totale pari ad 1/2.
3. La realizzazione di blocchi di servizio con docce, spogliatoi e servizi igienici potrà essere consentita nel rispetto dei seguenti parametri:
 - If = 0,30 mc/mq;
 - H. max = 4,5 m.
 - Dc = H/2 (min.5 mt)
 - Df = H (min 10 mt)
 - Ds = in conformità alle disposizioni di cui all'art 6 punto x)
4. E' ammessa la realizzazione di palestre anche in seminterrato in aree destinate a verde pubblico.



5. E' consentita la realizzazione e la gestione di impianti sportivi pubblici mediante affidamento a soggetti privati o misti pubblico/privati, previa stipula di apposite convenzioni che garantiscano l'uso sociale degli impianti, anche attraverso una diversificazione articolata di tariffe per orari nonché tra residenti e forestieri.
6. Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino integrate con la funzione principale di verde e/o parco.
7. La progettazione degli interventi è di competenza dell'Amministrazione Comunale, ovvero può essere affidata agli Enti istituzionalmente competenti o proposta da soggetti privati. Le progettazioni dovranno, comunque, essere approvate dall'Amministrazione Comunale.
8. Nel caso di interventi per la realizzazione e/o la gestione di attrezzature da parte di soggetti privati su aree di proprietà privata, questi dovranno essere regolati da una convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'attrezzatura e disciplini gli usi compatibili con la funzione principale.

Art. 40 - Zone F4: parcheggi pubblici

1. Sono le aree occupate da parcheggi pubblici esistenti o di progetto.
2. Ogni volta che le dimensioni lo consentano, le aree dovranno essere opportunamente sistemate:
 - a) privilegiando l'utilizzazione di pavimentazioni in prefabbricati forati per favorire l'inerbamento;
 - b) piantumate con essenze locali a fogliame permanente, caratterizzate da esteso sviluppo orizzontale della chioma e da limitato sviluppo in altezza, che non producano resine o frutti corposi e che non risultino attrattive per gli uccelli.
3. Le aree a verde impegneranno almeno il 20% della Sf ; la messa a dimora di essenze avverrà preferibilmente sul fondo o sui lati degli stalli di sosta.
4. E' consentita la concessione dei parcheggi pubblici in gestione a soggetti privati o misti pubblico/privati, previa stipula di specifiche convenzioni che garantiscano l'uso sociale degli impianti, anche attraverso una diversificazione articolata di tariffe per orari, nonché tra residenti e forestieri.
5. E' ammissibile anche la gestione in regime convenzionato di parcheggi già realizzati da soggetti privati o pubblici.
6. Altre destinazioni d'uso sono consentite nella misura in cui risultino integrate con la funzione principale di parcheggio e comunque al servizio dell'automobilista.
7. La progettazione degli interventi è di competenza dell'Amministrazione Comunale, ovvero può essere affidata agli Enti istituzionalmente competenti o proposta da soggetti privati. Le progettazioni dovranno, comunque, essere approvate dall'Amministrazione Comunale.
8. Nel caso di interventi di realizzazione e/o di gestione di attrezzature da parte di soggetti privati su aree di proprietà privata, questi dovranno essere regolati da una convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'attrezzatura e disciplini gli usi compatibili con la funzione principale.

Art. 41- Zone F5: attrezzature di livello sovracomunale

1. Esse riguardano le aree destinate a servizi di interesse generale a carattere sovracomunale.
2. Le eventuali nuove costruzioni saranno soggette alle normative specifiche per le singole attrezzature da realizzarsi, nel rispetto degli indici e dei parametri delle analoghe attrezzature di livello comunale, in quanto ad esse assimilabili e , comunque, nel rispetto delle eventuali specifiche norme di settore .
3. Comprendono:
 - a) uffici pubblici e privati di interesse collettivo;
 - b) servizi per l'istruzione secondaria, superiore o universitaria;
 - c) servizi socio-culturali, biblioteche, mediateche, musei, aule espositive, cinema ed attrezzature per il tempo libero in genere;
 - d) servizi socio-sanitari e per l'assistenza, residenze sanitarie protette, pensionati e case di cura, centri per la salute ed il benessere psicofisico, ambulatori;

- e) attività per il tempo libero, centri congressi e servizi connessi;
 - f) impianti per attività culturali, sportive e ricreative di livello superiore ;
 - g) attività commerciali di grande dimensione, all'ingrosso, mercati e relativi servizi connessi al sistema commerciale;
 - h) attrezzature, servizi e attività operanti nei settori produttivi, del terziario avanzato e specializzato a sostegno delle imprese, cooperative ed associazioni di produttori in genere;
 - i) sedi istituzionali e direzionali pubbliche e private, sedi di rappresentanza, uffici statali e regionali decentrati;
4. Si attuano o previa approvazione di specifici PUA , nel caso in cui sia prevista la realizzazione di una pluralità di funzioni, ovvero , nel caso di interventi unitari per singole funzioni, attraverso la progettazione concertata tra il soggetto promotore e la Amministrazione Comunale .
5. La progettazione degli interventi è di competenza dell'Amministrazione Comunale, ovvero può essere affidata agli Enti istituzionalmente competenti o proposta da soggetti privati; gli specifici progetti dovranno, comunque, essere approvati dall'Amministrazione Comunale.
6. Nel caso di interventi di realizzazione e/o di gestione di attrezzature da parte di soggetti privati su aree di proprietà privata, questi dovranno essere regolati da una specifica convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'attrezzatura e disciplini gli usi compatibili con la funzione principale.

Art. 42 – F6 Attrezzature di interesse generali /tecnologiche

1. Comprendono tutte le aree destinate a spazi, attrezzature e servizi di tipo tecnologico di interesse pubblico a livello comunale o sovracomunale .
2. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, con eventuali ampliamenti in ragione delle esigenze di gestione.
3. Il P.U.C. individua le seguenti attrezzature esistenti:
 - a) cabine elettriche;
 - b) impianti di sollevamento;
 - c) isola ecologica.
4. La progettazione degli interventi è di competenza dell'Amministrazione Comunale, ovvero può essere affidata agli Enti istituzionalmente competenti o proposta da soggetti privati; gli specifici progetti dovranno, comunque, essere approvati dall'Amministrazione Comunale.

Art. 43 – Aree destinate alla distribuzione del carburante e servizi connessi

1. I nuovi distribuzione di carburante ed i servizi connessi potranno essere ubicati, nell'ambito di specifico piano redatto dall'Amministrazione Comunale, nelle fasce di rispetto delle strade ovvero in aree facilmente accessibili anche se a destinazione agricola.
2. Per gli impianti esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché gli interventi di adeguamento tecnologico opportunamente documentati.
3. I nuovi distributori di carburante potranno essere dotati anche di impianti di lavaggio e grassaggio, di servizi igienici ed eventuali altri locali di servizio o ristoro per una volumetria complessiva non superiore a mc. 500, con una altezza massima non superiore a ml. 4,50 escluse le pensiline per le quali è consentita una altezza di ml. 5,50.
4. I nuovi impianti devono avere le caratteristiche delle stazioni di rifornimento e delle stazioni di servizio così come definite dalla normativa statale e regionale vigente.
5. E' fatto obbligo alle aziende individuate nel Rapporto Ambientale, *paragrafo 4.1 b1 b3 - Siti potenzialmente inquinanti*, di dotarsi di un progetto di bonifica del sito inquinato così come previsto dall'art. 253 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i.

**TITOLO V****DISPOSIZIONI DI TUTELA E VINCOLI****Art. 44 - Fasce di rispetto**

1. Sono le aree, anche a prescindere dalla specifica rappresentazione negli elaborati della zonizzazione, nelle quali l'utilizzazione è limitata da vincoli di inedificabilità ai sensi delle norme vigenti.
 2. Nelle fasce di rispetto non sono consentite nuove costruzioni residenziali, produttive, commerciali e agricole, mentre sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, nonché la prosecuzione delle attività agricole.
 3. Nelle fasce di rispetto stradale, a norma del D.M. 1404/68, del D.L. 30.04.92 n. 285, del D.P.R. 16.04.92 n. 495 e s. m. i., è consentita la realizzazione di impianti per la distribuzione di carburante; è consentita, inoltre, la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.
 4. Le planimetrie di progetto del P.U.C. forniscono indicazioni sui limiti di edificabilità cui sono soggette le infrastrutture di seguito riportate:
 - a) lungo gli alvei dei corsi d'acqua
iscritti nell'Elenco delle Acque Pubbliche mt. 150,00
 - b) lungo gli elettrodotti:
 - bassa tensione mt. 10,00
 - media tensione mt. 18,00
 - alta tensione mt. 28,00
 - c) area cimiteriale mt. 100 (*)
- (*) l'ampiezza innanzi indicata risulta già autorizzata nel PRG previgente .
5. Nel caso di una porzione di territorio ricade in una o più fasce di rispetto prevale la norma più restrittiva.

Art. 45 – Prevalenza delle disposizioni di tutela e dei vincoli

1. L'effettivo utilizzo delle aree destinate dal PUC ai diversi tipi di intervento è sempre subordinato alla stretta osservanza delle disposizioni di seguito elencate:
 - a) le disposizioni di cui al D.Lgs. 22.01.2004, n.42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e dei vincoli apposti ai sensi del medesimo Codice (o della disciplina previgente in materia);
 - b) le disposizioni contenute all'art.148 del Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36 circa l'affidamento dei contratti inerenti il settore idrico;
 - c) le leggi e regolamenti vigenti in materia di prevenzione del rischio sismico e idrogeologico, nonché la relativa pianificazione sovraordinata.
2. Per tutte le aree archeologiche già individuate, nonché nella fascia ad esse circostante, per una larghezza di m 50, è previsto che ogni progetto di trasformazione dei luoghi e degli immobili sia preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici competente per territorio; le eventuali preventive indagini archeologiche saranno poste a carico dei titolari degli interventi da realizzare.
3. Per tutte le opere pubbliche sono di riferimento le disposizioni di cui all'art.41 comma 1 e comma 4 (la verifica preventiva dell'interesse archeologico) del D. Lgs 31 marzo 2023, n. 36;
4. Per la fascia di rispetto fluviale, fissata in ml.150, dalle sponde del corso del fiume Volturno e dei corsi d'acqua iscritti negli Elenchi delle acque Pubbliche, di cui al RD 11/12/33 n. 1775 s.i.m., fatta salva l'osservanza del vincolo autorizzativo di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., è comunque vietata ogni nuova costruzione, oltre che le relative opere di urbanizzazione.

In tali fasce è consentita la realizzazione di spazi all'aperto coperti con strutture leggere e smontabili (del tipo *Dehors*) a servizio delle attività turistico/ricettive o ristorative , aventi una superficie non superiore al 60% degli spazi aperti disponibili nelle attività stesse .

5. Per i torrenti a scarsa portata la fascia di rispetto di inedificabilità assoluta dovrà avere una larghezza di m.10 dal limite dell'area demaniale, per i fiumi una fascia di m. 25 al di sopra dei 500 s.l.m. e di m. 50 al di sotto di detta quota. In tale fascia possono essere consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, parchi pubblici, la coltivazione agricola e la sistemazione a verde, nel rispetto della conservazione dello stato della natura.

6. Per gli edifici rurali, ad uso residenziale e non (purché stabilmente utilizzati per la conduzione del fondo agricolo da proprietari coltivatori diretti, da proprietari conduttori in economia, da imprenditori agricoli a titolo principale, da coloni, affittuari o mezzadri), esistenti nelle fasce di rispetto di cui sopra, sono consentiti aumenti di volume non superiori al 10% di quello preesistente, per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello del corso d'acqua da salvaguardare.

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua dovranno, altresì, essere garantite:

- a) la ricostituzione della vegetazione nelle aree denudate confinanti con le fasce fluviali;
- b) la conservazione e la gestione della vegetazione presente, con l'esclusivo ricorso a criteri di selvicoltura naturalistica.

Art. 46 – Prevenzione del rischio sismico ed idrogeologico

1. Le attività edilizie e di trasformazione territoriale previste dal PUC dovranno essere attuate nel rispetto della normativa sismica ed agli esiti dello Studio geo-sismico redatto ai sensi della L.R. n.9/83 e s.m.i., nonché nel rispetto dei Piani Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI) dell'Autorità di Bacino competente per il territorio.

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

3. Le aree libere che conseguentemente alla pianificazione dell'Autorità di Bacino, come innanzi richiamata, sono interessate dalle diverse classi di rischio/attenzione possono essere destinate esclusivamente a verde privato, giardini ed orti , fino ad una eventuale nuova e diversa determinazione della medesima Autorità di Bacino. In ogni caso possono comunque essere effettuati gli interventi consentiti dalle Norme di Attuazione dei Piani Stralcio per l'Assetto Idrogeologico relativamente alle diverse tipologie ed intensità di rischio/attenzione.

Art. 47 – Distanza di rispetto elettrodotti

1. Fermo restante il rispetto dei limiti di esposizione, valori di attenzione ed obiettivi di qualità prescritti dal D.P.C.M. 8 Luglio 2003, pubblicato sulla G.U. n. 200 del 29.08.2003, la distanza da osservare dagli elettrodotti per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati è calcolata secondo quanto disposto dal D.M. del 29.05.2008 “Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti”, pubblicato sulla G.U. n.156 del 05.07.2008 - S.O. n. 160.

Art. 48 – Infrastrutture per la viabilità

1. Tali infrastrutture comprendono le nuove sedi stradali, anche localizzate all'interno dei Piani Attuativi, i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico, le piste ciclabili e generano le fasce di rispetto di cui alla legislazione vigente, all'interno delle quali potrà essere realizzata l'ambientazione delle infrastrutture nei confronti dei tessuti urbanizzati e del territorio extraurbano circostante.



2. In sede di progettazione delle singole opere è ammesso lo spostamento dei relativi tracciati senza alcuna procedura di variante urbanistica, a condizione che detto spostamento sia contenuto all'interno di zone pubbliche, e che non pregiudichi le possibilità edificatorie preesistenti.
3. Gli interventi di realizzazione e/o sistemazione di strade previste dal PUC o da successivi PUA ovvero su iniziativa della Amministrazione comunale o altri Enti sovraordinati si attuano mediante progetti unitari approvati dall'Amministrazione comunale, che possono essere mirati:
 - a) alla risagomatura della sede stradale, con la riduzione della parte destinata alla mobilità veicolare e l'ampliamento di quella destinata alla mobilità pedonale;
 - b) alla realizzazione di interventi per la moderazione del traffico;
 - c) alla sistemazione delle superfici stradali, dei marciapiedi e degli spazi pedonali e delle eventuali piste ciclabili e, in generale, dello spazio pubblico;
 - d) alla sistemazione degli spazi privati, con prescrizioni specifiche cui i proprietari dovranno adeguarsi;
 - e) alla indicazione degli interventi di arredo urbano e di miglioramento della qualità della segnaletica pubblica e privata.

Art. 49 - Indirizzi ambientali

1. Le attrezzature eco-ambientali, come discariche, depuratori, serbatoi, isole ecologiche, discariche e simili esistenti e/o di progetto all'interno del territorio comunale di FORMICOLA possono essere realizzate, nel rispetto delle specifiche normative nazionali e regionali disciplinanti le specifiche tipologie, previa approvazione del Progetto da parte della Amministrazione Comunale.
2. La collocazione di antenne è consentita in base a quanto previsto dal "Piano delle Antenne sul Territorio Comunale e Regolamento Comunale per l'installazione degli impianti di Radiocomunicazione", nel rispetto della specifica normativa del settore sia nazionale che regionale.
3. In generale, nell'attuazione degli interventi, anche in sede di bonifica, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti ed essere eseguite tutte le opere necessarie per evitare l'inquinamento del suolo e delle falde acquifere nel rispetto del D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i., nonché delle altre leggi e norme vigenti in materia.
4. Per serbatoi idrici e i depuratori dovranno essere osservate le norme di cui al D.Lgs. n.152/2006, con particolare riferimento alla disciplina in materia di distanza di rispetto. Per gli impianti di depurazione in attività è stabilita una fascia di inedificabilità assoluta rispetto al perimetro esterno dell'impianto pari a metri 100.

**TITOLO VI****NORME FINALI E TRANSITORIE****Art. 50 - Edilizia abusiva**

1. Gli edifici la cui volumetria è stata realizzata in assenza di titolo abilitativo e che sulla base della documentazione comunale dovessero risultare non sanabili, nel rispetto delle leggi vigenti, saranno confiscati o abbattuti, anche in deroga a quanto stabilito dal P.U.C..
2. Gli edifici e i relativi lotti che hanno conseguito sanatoria edilizia ai sensi della legge 47/85, 724/94, 326/2003 e successive integrazioni e modifiche, devono ritenersi classificati in relazione alle caratteristiche ed alla destinazione d'uso consolidata dall'atto di sanatoria.

Art. 51 - Edifici esistenti in contrasto con il P.U.C.

Gli edifici esistenti e riportati nella cartografia di base del presente P.U.C., in contrasto con le destinazioni previste dallo stesso, ove non sia previsto l'intervento mediante piano esecutivo o l'esproprio, sono soggetti a misure coattive che saranno definite dal Responsabile dell'U.T.C. in applicazione delle leggi vigenti.

Art. 52 - Concessioni rilasciate

1. L'adozione del P.U.C. e delle presenti Norme comporta la decadenza dei Permessi di Costruire ed Autorizzazioni edilizie non conformi, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati; in tal caso dovranno essere completati entro tre anni dall'inizio dei lavori.
2. Nel caso di decadenza del Permesso a Costruire per mancata osservanza dei termini di inizio dei lavori, il nuovo Permesso a Costruire dovrà, obbligatoriamente, essere conforme alle presenti norme; nel caso di decadenza per mancata osservanza dei termini di fine lavori il nuovo Permesso a Costruire per l'ultimazione potrà fare riferimento alle norme vigenti all'atto del rilascio del Permesso a Costruire o della concessione originari esclusivamente per i volumi già realizzati anche se non ultimati.

Art. 53 – Norme di salvaguardia

1. Ai sensi dell'art.3 comma 1 del regolamento n.5 del 2011 a partire dalla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale scattano le norme di salvaguardia.
 2. Pertanto fino all'entrata in vigore del P.U.C., e comunque per non oltre 12 (dodici) mesi dalla data di adozione, è fatto obbligo di sospendere il rilascio di titoli abilitativi finalizzati alla realizzazione di interventi edilizi ovvero l'approvazione di strumenti di pianificazione sotto ordinati che siano in contrasto con le disposizioni normative e grafiche del Piano Urbanistico Comunale adottato.
- Le Misure di Salvaguardia, disciplinate dall'art.10 della L.R. n.16/2004 ("Norme sul Governo del Territorio") come modificato dalla L.R. n.19/2009, hanno lo scopo di impedire interventi edilizi ed urbanistici contrastanti con il Piano Urbanistico Comunale adottato e non ancora approvato.

Formicola, li Giugno 2023

I Tecnici Progettisti

Arch. Angelo De Sano

Arch. Pasquale Rocchio