



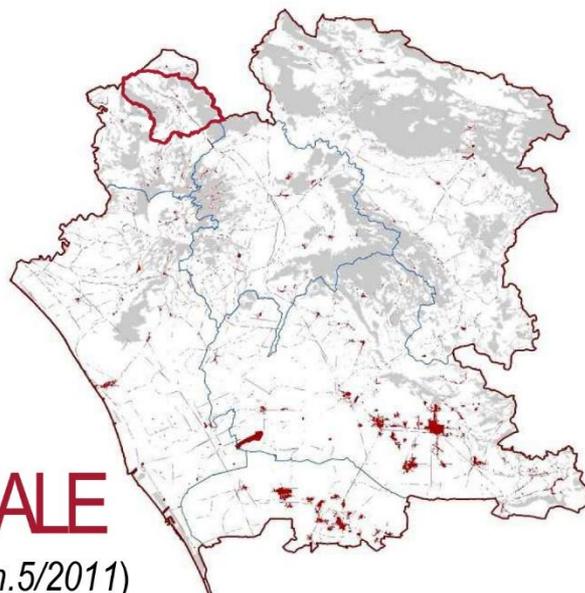
Comune di Mignano Monte Lungo

Provincia di Caserta

PUC

PIANO URBANISTICO COMUNALE

(ai sensi della LR.n.16/2004 e regolamento d'attuazione n.5/2011)



sindaco

dr. Andrea De Luca

resp. ufficio di piano

arch. Annamaria Sabatina Terreri

i progettisti

arch. Cinzia Della Cioppa

Elaborato integrato con note esplicative e chiarimenti ad alcuni punti dell'art. 12 delle NTA del PUC richieste dal Genio Civile di Caserta e dell'AdB dell'Appennino Meridionale

studi tematici:

arch. Antonia Iride

studio acustico

geol. Giuseppe D'Onofrio

studio geologico

agrm. Umberto Campanone

studio agronomico

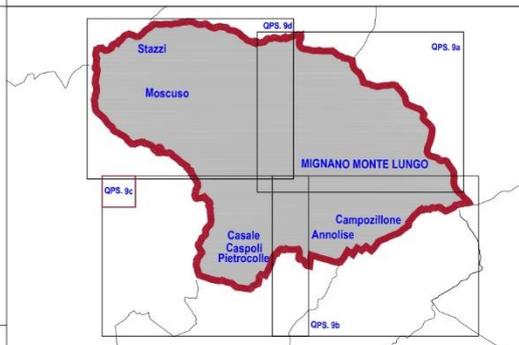
arch. Daria Dellino

vas e vi

Iter Amministrativo

Piano Adottato con delibera di G.C. n.5 del 25/01/2016

Delibera di G.C. n.7 del 06/02/2017- Presa d'atto e approvazione degli elaborati relativi all'esame delle osservazioni



QPS.11 NORME DI ATTUAZIONE

Elaborato modificato a seguito della delibera di G.C. n.7 del 06/02/2017
Presa d'atto e approvazione degli elaborati relativi all'esame delle osservazioni

- scala 1:100.000
- scala 1:10.000
- scala 1:5.000

Testo adeguato alle osservazioni accolte con Delibera di Giunta Comunale n. 7 del 06/02/2017

SOMMARIO

| | |
|---|-----------|
| TITOLO I – DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE | 4 |
| <i>DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE</i> | 4 |
| Art.1. Contenuti ed effetti del Piano Urbanistico Comunale..... | 4 |
| Art. 2 – Trasformazione urbanistica ed edilizia | 6 |
| Art. 3 – Gli interventi costruttivi..... | 7 |
| Art. 4 - Parametri urbanistici..... | 7 |
| Art. 5 - Parametri Edilizi | 12 |
| Art. 6 – Destinazione D’uso- Categorie Funzionali..... | 16 |
| Art. 7 - Usi del territorio nei tessuti esistenti..... | 17 |
| Art. 8 - Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati relativi agli usi del territorio..... | 18 |
| Art. 9 – Lotti compresi in zone di diverso indice ed omogenee..... | 19 |
| TITOLO II - DISPOSIZIONI DI TUTELA E VINCOLI | 19 |
| <i>DISPOSIZIONI GENERALI</i> | 19 |
| Art. 10 - Vincolo archeologico (L.1089/39)..... | 20 |
| Art. 11 – Prevenzione del rischio sismico ed idrogeologico..... | 20 |
| Art. 12 – Limite di area di rispetto cimiteriale | 21 |
| Art. 13 – Distanza di rispetto elettrodotti e metanodotti | 21 |
| Art. 14 - Fasce di rispetto..... | 22 |
| Art. 15 – Norme per le area di particolare pregio ambientale da salvaguardare e/o recuperare | 23 |
| TITOLO III - ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE | 24 |
| <i>Procedure e Adempimenti</i> | 24 |
| Art. 16- Modalità di attuazione del Piano | 24 |
| Art. 17– Intervento Diretto semplice | 24 |
| Art. 18– Intervento Diretto convenzionato..... | 25 |
| Art. 19 - Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.)..... | 26 |
| Art. 20 – Comparti edificatori..... | 27 |
| Art. 21 - Ambiti della perequazione urbanistica..... | 28 |
| Art. 22 - Convenzioni | 28 |
| Art. 23 - Opere di urbanizzazione primarie e secondarie | 29 |
| TITOLO IV – IL PROGETTO DI PIANO | 30 |
| <i>GLI INSIEMI TERRITORIALI</i> | 30 |
| Art. 24 – Articolazione ed individuazione degli Insiemi Territoriali e relative zone omogenee | 31 |
| Art. 25 - Zona A: Nuclei di Antica Formazione | 31 |
| Art. 26 – Zona B1: Ambito Urbano Consolidato Saturo | 32 |
| Art. 27 – Zona B2: Ambito Urbano di Completamento | 33 |
| Art. 28 – Zona B3: Ambito Urbano in Territorio Agricolo | 33 |
| Art. 29 – Comparti : Norme generali..... | 34 |
| Art. 30 – Zona C.M.n: Comparti Edificatori Misti | 36 |
| Art. 31 – Zona C.S: Comparto Attrezzature Sportive | 37 |

| | |
|--|-----------|
| Art. 32 – Zona ATS: Comparto Attrezzature Sanitarie..... | 37 |
| Art. 33 – Zona P1: Parco Urbano | 38 |
| Art. 34 – Territorio produttivo..... | 39 |
| Art. 35 – Zone D1: Attività Produttive Esistenti | 40 |
| Art. 36 – Zone D2: Piano degli Insediamenti Produttivi | 40 |
| Art. 37 – Zone D3: Proposta Zona ASI | 40 |
| Art. 38 – Zona T1: Turistico- Ricettiva Esistente | 41 |
| Art. 39 – Ambito Agricolo | 41 |
| Art. 40– Zone ES: Agricola di Salvaguardia Periurbana | 41 |
| Art. 41– Zone ET: Agricola di Tutela Ambientale | 42 |
| Art. 42 – Zone EO: Agricola Ordinaria | 42 |
| Art. 43– Zone EP: Agricola Produttiva | 45 |
| Art. 44– Zone F1-F2: Attrezzature esistenti e di progetto (d.M. 1444/68) | 46 |
| Art. 45 – Infrastrutture per la viabilità..... | 47 |
| TITOLO V – NORME FINALI E TRANSITORIE | 48 |
| Art. 46 – Disposizioni Generali | 48 |
| Art. 47 – Poteri di Deroga..... | 48 |
| Art. 48 - Edilizia abusiva | 48 |
| Art. 49 - Edifici esistenti in contrasto con il P.U.C | 48 |
| Art. 50 - Concessioni rilasciate..... | 48 |
| Art. 51 – Trascrizioni in Mappa..... | 49 |
| Art. 52 – Aree Attrezzate per Emergenza e Calamità Naturali..... | 49 |

TITOLO I – DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE**DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE**

Il presente Piano Urbanistico Comunale disciplina le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'intero territorio comunale di Mignano Monte Lungo ed è elaborato ai sensi del Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio, emanato ai sensi dell'art.43 bis della L.R. n.16/2004, così come introdotto dalla L.R. n.1/2011 e successive modifiche e integrazioni, della Legge 1150/42 e successive modifiche e integrazioni, nel rispetto delle altre norme legislative pertinenti, in coerenza con le disposizioni degli strumenti di pianificazione sovraordinati.

L'approvazione del Piano Urbanistico Comunale comporta l'abrogazione e sostituzione delle previsioni del vigente Piano Regolatore Generale.

Il presente Piano Urbanistico Comunale verrà in seguito indicato con la sigla PUC ed è costituito da una parte Strutturale a tempo indeterminato e una parte operativa programmatica a tempo determinato (tre anni).

Il PUC è lo strumento di pianificazione urbanistica generale che, a tempo indeterminato, determina le scelte strategiche e i contenuti strutturali relativi alla valorizzazione e tutela ambientale, all'organizzazione ed allo sviluppo del territorio comunale, in coerenza con la Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Sono parti integranti e sostanziali del PUC:

- gli 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;
- il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) che contiene le norme comunali attinenti alle attività di costruzione e/o di trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie ed infrastrutturali, ivi comprese le norme igienico/sanitarie di particolare interesse nelle costruzioni.

Art.1. Contenuti ed effetti del Piano Urbanistico Comunale

1. Il Piano Comunale costituisce lo strumento di governo del territorio e, conformemente alla legge regionale n.16/2004 e successive modifiche ed integrazioni, contiene disposizioni di carattere strutturale e disposizioni di carattere programmatico.

Il piano di Mignano Monte Lungo è suddiviso in:

Quadro Conoscitivo -- che costituisce la parte Strutturale del Piano, inteso come quadro delle scelte di lungo periodo, non conformativo dei diritti pubblici e privati, e non prescrittivo, se non per quanto riguarda la salvaguardia e la valorizzazione delle invariabili strutturali del territorio. Individua, in coerenza con il quadro delle conoscenze, le condizioni generali di sostenibilità a cui devono attenersi le previsioni programmatiche.

Quadro Progettuale/Strategico -- costituisce la parte Operativa del Piano Comunale - in coerenza con il quadro conoscitivo rappresenta la dimensione operativa del piano, capace di adattarsi ai mutamenti della domanda sociale, ai vincoli di mercato ed alle opportunità di investimento, in coerenza con il

dimensionamento dei fabbisogni. 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 si coordina con il bilancio pluriennale del Comune e con il piano triennale delle opere pubbliche. Le disposizioni programmatiche, per la loro natura operativa, in conformità alla legge regionale n. 16/2004 e smi, per gli interventi previsti nel periodo di validità del piano programmatico, individuano:

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

Elaborati costituenti il Piano Urbanistico Comunale :

Il Piano Urbanistico Comunale di Mignano Monte Lungo è costituito dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione nonché dagli elaborati grafici di seguito specificati:

COMPONENTE STRUTTURALE

QUADRO CONOSCITIVO GENERALE

QCT.1 –Relazione illustrativa

QCT.2–Inquadramento Territoriale

scala 1:100.000

QUADRO DEL SISTEMA DELLA PIANIFICAZIONE VIGENTE

QCT.3–Stralcio PTR L.R. n.13 del 2008

QCT.4–PTCP di Caserta:Tav.C1.1.1 Assetto del Territorio Tutela e Trasformazione

scala1:10.000

QCT.5a–Il Piano Regolatore Vigente: Mignano centro

scala 1:2.000

QCT.5b–Il Piano Regolatore Vigente: Loc. Campozillone

scala 1:2.000

QCT.5c–Il Piano Regolatore Vigente: Loc. Caspoli

scala 1:2.000

QCT.6a–Attrezzature territoriali esistenti(DM.1444/1968): Loc. Mignano centro

scala1:5000

QCT.6b–Attrezzature territoriali esistenti(DM.1444/1968):Campozillone/ Annolise

QCT.6c–Attrezzature territoriali esistenti(DM.1444/1968): Caspoli/ Casale

QCT.6d–Attrezzature territoriali esistenti (DM.1444/1968):Moscuo e Stazzi

QUADRO CONOSCITIVO AMBIENTALE

QCA.7–Carta dei vincoli ambientali e paesaggistici

scala 1:10.000

QCA.8–Carta Rischio Frane (AdB- Liri Garigliano e Volturno)

scala 1:10.000

COMPONENTE OPERATIVA

QUADRO PROGETTUALE STRATEGICO

QPS.9a–Classificazione del territorio: Mignano Centro

scala 1:5000

QPS.9b–Classificazione del territorio: Campozillone e Annolise

scala 1:5000

QPS.9c–Classificazione del territorio: Caspoli Casale Pietrocolle

scala 1:5000

QPS.9d–Classificazione del territorio: Moscuo e Stazzi

scala 1:5000

QPS.10–Perimetrazione centro abitato/edificato

scala1:10.000 QPS.10–Norme di Attuazione

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

RP.A1- Sintesi non Tecnica RP.A0- Rapporto Ambientale

STUDI DI SETTORE

STUDIO AGRONOMICO

| | |
|--|---------------|
| Relazione dell'uso dei suoli agricoli LR.14/82 e smi | |
| Tav.1–Carta dell'uso dei suoli agricoli LR.14/82 e smi | scala 1:5.000 |
| Tav.2–Carta dell'uso dei suoli agricoli LR.14/82 e smi | scala 1:5.000 |
| Tav.3–Carta dell'uso dei suoli agricoli LR.14/82 e smi | scala 1:5.000 |
| Tav.4–Carta dell'uso dei suoli agricoli LR.14/82 e smi | scala 1:5.000 |

STUDIO GEOLOGICO- SISMICO

| | |
|-------------------------------------|----------------|
| Relazione geologica e Allegati | |
| Tav.1–Carta Geolitico e Strutturale | scala 1:10.000 |
| Tav.2–Carta Geomorfologica | scala 1:10.000 |
| Tav.3–Carta della Stabilità | scala 1:10.000 |
| Tav.5–Carta dell'Idrologia | scala 1:10.000 |
| Tav.6–Carta della Microzonizzazione | scala 1:10.000 |
| Tav.7–Ubicazione indagini | scala 1:10.000 |
| Tav.8-Sezione Geolitologica | |

STUDIO ACUSTICO

| | |
|-----------------------------|----------------|
| Relazione acustica | |
| Tav.1–Zonizzazione acustica | scala 1:10.000 |
| Regolamento di attuazione | |

2. Tutte le disposizioni contenute nelle tavole grafiche, nelle presenti Norme e nel Regolamento Edilizio, hanno carattere prescrittivo e sono immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario.
3. Le tavole, costituenti le “basi” cartografiche su cui sono state riportate le analisi e su cui è stato costruito il progetto del PUC, derivano da quelle messe a disposizione dalla Regione Campania e da quelle in possesso del Comune. Esse, conseguentemente, non costituiscono documentazione esaustiva della situazione dei luoghi, ma vanno considerate esclusivamente come supporti cartografici per le analisi e per il progetto del Piano Urbanistico Comunale.
4. In caso di divergenza delle indicazioni contenute nelle tavole a scale diverse, prevalgono le indicazioni relative alla tavola a scala maggiore. Nel caso di contrasto tra indicazioni delle tavole grafiche con quelle delle Norme Tecniche di Attuazione prevalgono quelle contenute nelle Norme .
5. In caso di discordanza o di indicazione errata, le indicazioni scritte prevalgono su quelle grafiche. In caso di discordanza, le prescrizione delle Norme Tecniche di Attuazione prevalgono su quelle del Regolamento Edilizio.
6. Nel caso di contrasto tra prescrizioni del presente strumento e previsioni normative dello Stato, della Regione Campania o di altro ente competente in materie territoriali, le prime si intendono modificate o abrogate in conformità di quelle sovraordinate .

Art. 2 - 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 è subordinata al rilascio, da parte del

Dirigente ovvero del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, del Permesso di Costruire, ai sensi della legislazione vigente.

2. Le previsioni del P.U.C. non conferiscono la possibilità di trasformazione edilizia e del suolo ove le opere di urbanizzazione primaria manchino o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune nel triennio o non siano comunque idonee, a meno che il richiedente la trasformazione non si impegni, con apposito atto d'obbligo, a realizzarle o ad adeguarle, a propria cura e spese, secondo le prescrizioni del Comune.

Art. 3 - Gli interventi costruttivi

Le opere sottoposte alla disciplina delle presenti NTA sono costituite dagli interventi costruttivi tesi a trasformare o a riqualificare lo stato dei luoghi, intendendosi:

- 1.** per interventi costruttivi - le opere edilizie realizzate, entro e/o fuori terra, che risultino ancorate al terreno e non rientrino nella categoria delle cose mobili secondo il codice della strada, e che riguardino costruzioni aggiuntive o sostitutive rispetto all'originario stato del suolo e dei luoghi, quali edifici, costruzioni in genere, nonché quant'altro comporti la realizzazione di manufatti;
- 2.** per trasformazioni - le azioni costruttive funzionali alla realizzazione della nuova edificazione di manufatti edilizi, infrastrutturali e di opere in generale, per cui l'ambiente fisico viene ad essere modificato rispetto a quello preesistente;
- 3.** per riqualificazione - le azioni atte a conservare con adeguamenti funzionali, strutturali e morfologici gli elementi costruiti e quelli ambientali esistenti.

Art. 4 Parametri urbanistici

Definizioni preliminari QPS.10-Perimetrazione centro abitato/edificato

Centro abitato / edificato è il perimetro risultante delimitato dal Piano Urbanistico Comunale (elab. QPS.10) ai fini dell'applicazione del Nuovo Codice della Strada , della L.R. n. 17/82 nonché dell'art. 18 della Legge n. 865/71 n.865.

Campo di applicazione di una norma è l'insieme di situazioni a cui si applica tale norma; può essere costituito:

- da un'unità normativa cartografica identificata e codificata;
- da una zona o insieme di zone;
- da un ambito;
- da un insieme di immobili identificabili sulla base di propri attributi definiti.

Zona è una porzione di territorio individuata dal Piano, non solo sulla base di attributi propri delle aree interessate, ma anche, ed essenzialmente, sulla base di caratteri progettuali assegnati dal Piano a tali porzioni di territorio.

L'insieme delle zone individuate dal PUC costituisce una partizione a copertura completa e disgiunta del territorio comunale, nel senso che, ciascun punto del territorio ricade in una zona ed una sola.

Area è una porzione di suolo identificata sulla base di specifici attributi propri (attributi fisici, giuridici, ecc.), non assegnati dal Piano, ma solo eventualmente riconosciuti dal Piano stesso, se ed in quanto meritevoli di

particolare disciplina.

Ambito è una porzione di territorio, individuata dal Piano, che costituisce il campo di applicazione di una norma determinata dal Piano stesso o da strumenti sovraordinati preesistenti: leggi, regolamenti, vincoli apposti da autorità diverse o da Piani sovraordinati.

Gli ambiti di applicazione delle norme di rispetto stradale, ferroviario e cimiteriali sono dette anche "fasce".

Comparto è la porzione minima di territorio individuata dal Piano che deve essere pianificata unitariamente, all'interno della quale il complesso dei soggetti proprietari delle aree trasformabili hanno pari diritti ed obblighi relativamente alla trasformazione.

Tale comparto è attuabile in più comparti di attuazione entro il disegno unitario; è formato dal complesso delle aree da assoggettare effettivamente a trasformazione, tra le quali possono essere comprese le strade, o altre attrezzature di interesse pubblico, secondo le indicazioni dei Progetti Guida.

Le strade di piano sono quelle definite dal Piano come "viabilità di progetto", le cui superfici, destinate prioritariamente all'esproprio, possono essere cedute all'Amministrazione entro la pianificazione degli ambiti di intervento coordinato.

La viabilità pubblica di comparto comprende le strade ed i percorsi per i quali le caratteristiche fondamentali definite dai Progetti Guida sono obbligatorie entro il disegno urbanistico degli ambiti di intervento convenzionati e dei comparti.

Indici urbanistico-edilizi

Ai fini del processo costruttivo del territorio comunale di Mignano Monte Lungo nelle varie zone omogenee, le presenti norme assumono le seguenti definizioni:

St - Superficie territoriale

Per superficie territoriale si intende un'area (espressa in mq.) di una porzione di territorio avente destinazione funzionale omogenea, comprendente, oltre alla superficie fondiaria (Sf), superfici (o parte di esse) necessarie per le urbanizzazioni, primaria e secondaria, pertinenti all'intervento urbanistico. La superficie territoriale, ove non esplicitamente indicata negli elaborati grafici del P.U.C. o degli strumenti attuativi, va misurata al netto della viabilità principale perimetrale esistente o prevista ed a lordo di quella interna.

Essa comprende:

- la superficie fondiaria (Sf) destinata agli interventi edilizi abitativi o produttivi;
- la superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste (delimitate o parametricate) dal PUC 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 i nodi e gli svincoli;
- le aree di rispetto di attrezzature e manufatti pubblici o di pubblico interesse.

Sf - Superficie fondiaria

La superficie fondiaria è la superficie reale dell'area, espressa in metri quadrati (mq), compresa in zone a destinazione omogenea, asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, nella quale lo strumento urbanistico generale si attua mediante intervento diretto, successivo o meno all'intervento preventivo,

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).

Si divide in Superficie fondiaria utilizzata e Superficie Fondiaria libera in funzione della presenza o meno di volumi edificati.

Scomp - Superficie compensativa

E' la quota di superficie territoriale oggetto di cessione consensuale e gratuita al Comune.

Ssta – Superficie destinata agli standard

Misura la superficie totale delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, poste o previste a servizio dell'insediamento.

SMI – Superficie Minima di Intervento

Costituisce la minima unità edificabile idonea alla realizzazione del tipo edilizio consentito nella zona cui appartiene l'area richiesta dalle norme di attuazione per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente dalle tavole del P.U.C. come unità urbanistica per gli interventi preventivi.

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.

It - Indice di fabbricabilità territoriale

L'Indice di fabbricabilità territoriale è il rapporto tra il Volume massimo edificato e/o edificabile (V_t) e la Superficie territoriale (S_t); $It = V_t/S_t$: rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale[mc]/[mq].

If - Indice di fabbricabilità fondiaria

L'Indice di fabbricabilità fondiaria è dato dal rapporto tra il Volume massimo edificato e/o edificabile (V_t) e la Superficie fondiaria (S_f); $If = V_t/S_f$: rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [mc.]/[mq.].

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, sottotetto abitabile compreso - 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, 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~~ **pubblico o di uso pubblico (asservito con atto d'obbligo regolarmente registrato)**¹;
- i torrioni scala, i vani ascensori e relativi extracorsa e sala macchine se contenuti nel sottotetto, delle 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

¹Modifica effettuata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 28.2

- 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.I., quando interni a singole unità immobiliari); in tal caso 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 16 mq;
 - i sottotetti aventi caratteristiche di non abitabilità, e che a tal fine presentano una altezza massima interna netta inferiore a mt. 2,40 ed altezza minima interna netta inferiore a mt. 1,40 e che comunque non devono consentire 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, in eccedenza del valore di 30 cm., finalizzati all'incremento dell'inerzia termica;
 - le opere su edifici esistenti che si rendono necessarie per il superamento delle barriere architettoniche.

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 – ricavate deducendo dalla Superficie utile lorda (Sul), così come definita in precedenza, tutte le superfici non destinate al calpestio.

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

Snr -Superficie non residenziale

E' 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 che saranno definiti dal RUEC;
- tettoie e pensiline nei limiti che saranno 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 i portici ad uso pubblico.

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 ed ascensori, dei porticati e di 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.1,40 dal filo di fabbricazione, nonché le opere su edifici esistenti dirette al superamento delle barriere architettoniche e le scale aperte e coperte, fermo restando l'oggetto massimo di ml 1,40 di tutti gli elementi costituenti la scala stessa.

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

Sp -Superficie permeabile

La Superficie permeabile è la porzione di terreno vegetale che consente alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente le falde acquifere e non può essere interessata da alcuna pavimentazione impermeabile o da qualsiasi opera che impediscano tale permeabilità.

Essa rappresenta il valore percentuale, rispetto alla superficie fondiaria (Sf) da cui è stata sottratta la Sc, , in assenza di indici, la superficie permeabile nelle nuove costruzioni non può essere inferiore al 25% della superficie fondiaria.

Ss - Superficie destinata alla viabilità e servizi pubblici

E' la superficie delle aree da cedere al Comune e destinate alla viabilità, al verde ed in genere ai servizi pubblici.

E' di norma indicata per le aree di nuovo impianto e di ristrutturazione urbanistica e, ove prevista, risulta dalle tabelle e schede che fanno parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale.

Rc - Rapporto di copertura

E' il rapporto Sc/Sf fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

%R - Percentuale residenziale

E' la massima aliquota, in percentuale, dei volumi e delle superfici da destinarsi alla residenza.

Uf indice di utilizzazione fondiaria = Sul / Sf

La massima superficie utile 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 approvati, sia nel caso di edificazione in zone soggette ad intervento edilizio diretto; esso specifica le superfici utili edificabili su ciascun lotto.

Ut (mq/mq) – Indice di utilizzazione territoriale

Definisce la massima Superficie Lorda di Pavimento (SLP) realizzabile per ciascuna unità di superficie

territoriale.

Art. 5 Parametri Edilizi

Piano di campagna

Si intende, in generale, il profilo del terreno naturale ovvero del terreno sistemato quando tale piano sia più basso del profilo naturale, ovvero sia 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, calcolata 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.

Corpo di fabbrica

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

Vt - Volume del fabbricato

E' pari alla somma dei prodotti delle superfici utili lorde (Sul) dei singoli piani per le rispettive altezze computate da intradosso ad intradosso del solaio. 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 all'estradosso del solaio di copertura, ove la stessa supera mt. 1,50.

Per il piano più basso (terra e/o rialzato) l'altezza va computata dal pavimento all'intradosso del solaio. Sono esclusi dal calcolo del volume:

- il volume dei piani seminterrati, quando l'estradosso del solaio di calpestio del livello superiore 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 vengono esclusi dal computo volumetrico per quota parte avente superficie inferiore al 30% dell'unità immobiliare di cui sono pertinenza;
- i volumi determinati al piano terra per l'abbassamento del solaio di calpestio per rispondere a norme di sicurezza, igiene, antincendio o per l'eliminazione delle barriere architettoniche;

Volume tecnico

Sono i volumi e relativi spazi di accesso strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici

che, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, non trovano luogo entro il corpo dell'edificio nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. Essi non concorrono alla determinazione dell'edificabilità di un'area. Si qualificano, pertanto, 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 ciminiera;
- 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.

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:

- a) l'estradosso dell'ultimo solaio al rustico, nel caso di copertura piana;
- b) per falda con pendenza inferiore o uguale a 30%, la quota all'estradosso della linea di gronda;
- c) per falda con pendenza superiore a 30% o che presentano una differenza di quote superiore o uguale a mt 2,40 tra la quota in gronda e la quota in colmo, 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 torrioni scala e dei 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; è in ogni caso 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.

Lo scannafosso, inteso come intercapedine realizzata per isolare i muri perimetrali di un edificio quando questo è posto ad una quota inferiore a quella del terreno circostante, non può avere in ogni caso una profondità (intesa come distanza tra il muro dell'edificio e il muro esterno dell'intercapedine stessa) superiore a cm.100 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).

Df- Distanze tra fabbricati

Le distanze 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.1,40; in caso diverso si tiene conto della sola parte eccedente.

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 continua fra lotti appartenenti alla stessa zona 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 tra pareti finestrate e non di edifici antistanti è prescritta una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a mt.12; in ogni caso la distanza non può essere inferiore a mt.10; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Le distanze minime tra i 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 stessa (distanza = altezza massima).

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel comma precedente nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di interventi urbanistici previsti da piani attuativi 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).

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.

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.1,40 dall'edificio (balconi, pensiline, scale aperte, ecc.), i volumi tecnici di modeste dimensioni, gli elementi di arredo urbano e le costruzioni interrato. 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 interrate 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:

- a) 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);
- b) costruzioni da realizzarsi sul confine di proprietà in forza della libertà di scelta del primo edificante (principio della prevenzione) quando ciò non comporti sostanziali limitazioni alla possibilità edificatoria del lotto contiguo.

Da - Densità arborea

Rappresenta il numero di alberi da mettere a dimora per ogni 100 mq di superficie di riferimento (Sf o St) specificata dalle presenti norme.

Per quanto riguarda le distanze degli impianti arborei di cui sopra si fa riferimento a quanto disposto dell'art. 892 del Codice Civile, mentre per ciò che attiene alle essenze arboree, si predilige quelle autoctone.

Ds -Distacco dalle strade

E' la minima distanza, sul piano orizzontale, tra un qualsiasi punto del perimetro di ingombro della superficie coperta (Sc) e la più vicina delle seguenti linee:

- limite più esterno del marciapiede, della cunetta o della banchina;
- limite stabilito dal D.L. 30/04/92 n.285, e relativo decreto attuativo.

Salvo quanto indicato dalle presenti norma per le varie z.t.o. , la distanza minima da rispettare dai confini stradali risulta pari alla metà dell'altezza dell'edificio (min. ml 5,00).

Sono vietate le realizzazioni di bowindows e ballatoi aggettanti su suolo pubblico .

Allineamenti

Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici che saranno stabilite dal R.U.E.C. e dalle specifiche norme delle specifiche z.t.o e quando gli allineamenti non siano dettati nelle tavole o da specifiche norme dello stesso P.U.C., 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, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti, 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. 6 - Destinazione D'uso- Categorie Funzionali

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto, come in quelli per l'intervento urbanistico preventivo, in base alle prescrizioni di zona.

Gli Usi del territorio, cioè le varie destinazioni d'uso previste dalle presenti norme per i Tessuti urbani ed extraurbani e per le Aree di Trasformazione, sono articolati nei tre raggruppamenti di categorie funzionali

1. Funzioni abitative

- U1/1 Abitazioni residenziali
- U1/2 Residence, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere

2. Funzioni terziarie

Per le tipologie degli esercizi commerciali previste nel PUC si individuano i seguenti due settori merceologici: - **A** - vendita di prodotti alimentari; - **EX** - vendita di prodotti non alimentari

- U2/1 Esercizi commerciali di vicinato con Sv fino a 250 mq, A e EX
- U2/2.1 Medio-piccole strutture di vendita e centri commerciali di vicinato con Sv fino a 1.500 mq, A e EX
- U2/2.2 Complessi commerciali di vicinato e gallerie commerciali di vicinato, A e EX
- U2/2.3 Medio-grandi strutture di vendita e centri commerciali con Sv superiore a 1.500 mq fino a 2.500 mq, A e EX
- U2/3 Pubblici esercizi con esclusione di locali per il tempo libero
- U2/4 Terziario diffuso: uffici e studi professionali, servizi alla persona,
- U2/5 Terziario: uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario collegato alla ricerca, magazzini e depositi di servizio strettamente legati alla funzione terziaria
- U2/5.1 Artigianato di servizio alla famiglia: acconciatori, lavanderie, attività tecnico-sanitarie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc.
- U2/5.2 Artigianato di servizio all'auto, ecc.
- U2/6 Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative
- U2/7 Banche, sportelli bancari e uffici postali
- U2/8 Commercio all'ingrosso, mostre ed esposizioni
- U2/9.1 Attrezzature socio-sanitarie
- U2/9.2 Attrezzature per il tempo libero, lo spettacolo e le fiere
- U2/10 Discoteche, attrezzature per la musica di massa e multisale
- U2/11 Complessi direzionali: gli edifici interamente destinati ad attività terziario-direzionali
- U2/12.1 Grandi strutture di vendita e centri commerciali di livello inferiore, A e EX
- U2/12.2 Grandi strutture di vendita di livello superiore e centri commerciali di livello superiore, A e EX
- U2/12.3 Area commerciale integrata di livello superiore, A e EX.

Per l'uso U2/1 è sempre consentita la vendita di prodotti alimentari e non alimentari.

3. Funzioni produttive

Manifatturiere

- U3/1 Artigianato produttivo e industria
- U3/2 Depositi e magazzini
- U3/3 Impianti di distribuzione carburanti e relativi accessori: bar, lavaggio, ecc. Funzioni agricole
- U4/1 Abitazioni agricole
- U4/2 Impianti e attrezzature per la produzione agricola
- U4/3 Impianti produttivi agro-alimentari
- U4/4 Impianti zootecnici intensivi Funzioni alberghiere e congressuali
- U5/1 Alberghi e motel
- U5/2 Centri congressuali Funzioni per la Logistica e Mobilità
- U6/1 Aree scoperte/coperte di stoccaggio merci e container
- U6/2 Spazi di manovra, sosta, piazzali
- U6/3 Servizi ai mezzi: officine di manutenzione, depositi, stazioni di servizio, lavaggio, ecc.
- U6/4 Servizi alle persone quali: mense, bar, ambulatori, palestre, ecc.
- U6/5 Servizi alle aziende: uffici e attività terziarie, spedizionieri, sportelli bancari e assicurativi, commercio specializzato di vicinato, ecc.

Ove si presenti la necessità di costruire edifici od organizzare insediamenti con presenza di usi non specificatamente previsti dalla presenti norme, il Comune procede per analogia, assimilando i suddetti usi a quelli previsti nel presente capo, aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione.

Sono fatti salvi gli usi esistenti alla data di adozione del PUC.

E' consentita, in spazi opportunamente delimitati, la compresenza di usi diversi all'interno della stessa unità immobiliare, purché previsti dalle norme di zona.

Art. 7 Usi del territorio nei tessuti esistenti

- 1.** La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza o concessione edilizia, ovvero dall'autorizzazione, rilasciata ai sensi di legge; in assenza o indeterminazione di tali atti è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento; solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra può essere desunta da altri documenti probanti o da atto notorio.
- 2.** Non sono considerati mutamenti di destinazione d'uso e non sono quindi assoggettati ad alcun provvedimento abilitativo espresso gli eventuali usi diversi di singoli locali, purché non interessino più del 30% della superficie netta dell'unità immobiliare, non superino i 40 mq per ogni unità immobiliare e non riguardino attività di commercio al dettaglio.
- 3.** Per le strutture commerciali esistenti viene assegnata la tipologia di diritto sulla base della superficie di

vendita sulla quale viene esercitata l'attività se ne è previsto il corrispondente uso nell'area sulla quale insiste; in caso contrario la struttura è confermata nelle attuali dimensioni.

Art. 8 Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati relativi agli usi del territorio

1. Funzioni abitative

| Usi | Descrizione | P1 (Privati) | P2 (Pubblici) |
|------|--|------------------|----------------|
| U1/1 | Abitazioni residenziali | 1 mq / 3,5 mq Su | 1 mq / 4mq Su |
| U1/2 | Residence, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere | 1 mq / 3,5 mq Su | 1 mq / 4 mq Su |

2. Funzioni terziarie e commerciali

| Usi | Descrizione | P1 (Privati) | P2 (Pubblici) |
|---------|---|-------------------|------------------|
| U2/1 | Esercizi commerciali di vicinato con Sv fino a 250 mq, A e EX | 1 mq / 3,5 mq Su | 1 mq / 4mq Su |
| U2/2.1 | Medio-piccole strutture di vendita centri commerciali di vicinato con Sv fino a 1500 mq, A e EX | Criteri Regionali | 1 mq / 2,5 mq Su |
| U2/2.2 | Complessi commerciali di vicinato e gallerie commerciali di vicinato, A e EX | Criteri Regionali | 1 mq / 2,5 mq Su |
| U2/2.3 | Medio-grandi strutture di vendita e centri commerciali con Sv superiore a 1.500 mq fino a 2.500 mq, A e EX | Criteri Regionali | 1 mq / 2,5 mq Su |
| U2/3 | Pubblici esercizi | 1 mq / 3,5 mq Su | 1 mq / 2mq Su |
| U2/4 | Terziario diffuso: uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario collegato alla ricerca, magazzini e depositi | 1 mq / 3,5 mq Su | 1 mq / 2,5 mq Su |
| U2/5.1 | Artigianato di servizio alla famiglia: acconciatori, lavanderie, attività tecnico-sanitarie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc. | 1 mq / 3,5 mq Su | 1 mq / 2,5 mq Su |
| U2/5.2 | Artigianato di servizio all'auto, ecc. | 1 mq / 3,5 mq Su | 1 mq / 2,5 mq Su |
| U2/6 | Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative | 1 mq / 3,5 mq Su | 1 mq / 2,5 mq Su |
| U2/7 | Agenzie e sportelli bancari e uffici postali | 1 mq / 3,5 mq Su | 1 mq / 2,5 mq Su |
| U2/8 | Commercio all'ingrosso, mostre ed esposizioni | 1 mq / 3,5 mq Su | 1 mq / 4mq Su |
| U2/9.1 | Attrezzature socio-sanitarie | 1 mq / 3,5 mq Su | 1 mq / 2,5 mq Su |
| U2/9.2 | Attrezzature per il tempo libero, lo spettacolo e le fiere | 1 mq / 3,5 mq Su | 4 mq / 5 mq Su |
| U2/10 | Discoteche, attrezzature per la musica di massa e multisale | 2 mq / 1 mq Su | 4 mq / 5 mq Su |
| U2/11 | Complessi direzionali: gli edifici interamente destinati ad attività terziario-direzionali | 1 mq / 3,5 mq Su | 4 mq / 5 mq Su |
| U2/12.1 | Grandi strutture di vendita e centri commerciali di livello inferiore A e EX | Criteri Regionali | 1 mq / 2,5 mq Su |
| U2/12.2 | Grandi strutture di vendita di livello superiore e centri commerciali di livello superiore, A e EX | Criteri Regionali | 1 mq / 2,5 mq Su |
| U2/12.3 | Area commerciale integrata di livello superiore, A e EX | Criteri Regionali | 1 mq / 2,5 mq Su |

3. Funzioni produttive manifatturiere

| Usi | Descrizione | P1 (Privati) | P2 (Pubblici) |
|------|------------------------------------|------------------|----------------|
| U3/1 | Artigianato produttivo e industria | 1 mq / 3,5 mq Su | 1 mq / 10mq Su |
| U3/2 | Depositi e magazzini | 1 mq / 3,5 mq Su | 1 mq / 10mq Su |

| | | | |
|------|---|---|---|
| U3/3 | Impianti di distribuzione carburanti e relativi servizi accessori | / | / |
|------|---|---|---|

4. Funzioni agricole

| Usi | Descrizione | P1 (Privati) | P2 (Pubblici) |
|------|--|------------------|---------------|
| U4/1 | Abitazioni agricole | 1 mq / 3,5 mq Su | / |
| U4/2 | Impianti e attrezzature per la produzione agricola | / | / |
| U4/3 | Impianti produttivi agro-alimentari | 1 mq / 3,5 mq Su | / |
| U4/4 | Impianti zootecnici intensivi | 1 mq / 3,5 mq Su | / |

5. Funzioni alberghiere e congressuali

| Usi | Descrizione | P1 (Privati) | P2 (Pubblici) |
|------|---------------------|------------------|----------------|
| U5/1 | Alberghi e motel | 1 mq / 3,5 mq Su | 4 mq / 5 mq Su |
| U5/2 | Centri congressuali | 1 mq / 3,5 mq Su | 4 mq / 5 mq Su |

6. Le quantità e le qualità di cui sopra sono da considerarsi dotazioni minime ai sensi del presente PUC; dovranno comunque essere rispettate eventuali disposizioni specifiche di settore previste da norme regionali e/o nazionali vigenti.

Art. 9- Lotti compresi in zone di diverso indice ed omogenee

Qualora un'area risulti a cavallo di zone urbanisticamente omogenee, ma 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.

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. Per l'altezza delle costruzioni devono essere rispettate le norme delle zone cui appartengono le singole parti edificande.

TITOLO II - DISPOSIZIONI DI TUTELA E VINCOLI

DISPOSIZIONI GENERALI

L'attuazione del Progetto di piano è sempre subordinato alla stretta osservanza delle disposizioni di seguito elencate:

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

pianificazione sovraordinata.

- per tutte le opere, le disposizioni di cui agli artt. 95 (Verifica preventiva dell'interesse archeologico in sede di progetto preliminare) e 96 (Procedura di verifica preventiva dell'interesse archeologico) del D.Lgs. 12.04.2006, n.163.

Art. 10 - Vincolo archeologico (L.1089/39)

La tutela e la valorizzazione dei beni di interesse storico-archeologico è uno degli obiettivi che persegue PUC , così come previsto dall'art.25 delle NTA del PTCP di Caserta la tavola di Piano B.3.3 individua i siti di interesse archeologico presenti nel territorio dei comuni della provincia. Per le aree soggette a vincolo diretto si applica la disciplina di cui al D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i.. Per le aree indiziate gli interventi previsti (pubblici o privati) saranno preceduti da preventiva comunicazione alla Soprintendenza ai beni archeologici, da inviare prima dell'inizio dei lavori, per l'esercizio dei poteri di vigilanza, da parte della citata Soprintendenza, ai fini della tutela dei valori archeologici potenziali.

Art. 11 - Prevenzione del rischio sismico ed idrogeologico *+*

Le attività edilizie e di trasformazione territoriale previste dal PUC dovranno essere attuate conformemente alle conclusioni dello Studio geo-sismico redatto ai sensi della L.R. n.9/83 e s.m.i., nonché nel rispetto dei Piani Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI) dell'Autorità di Bacino Liri Garigliano e Volturno- adottato con deliberazione. C.I. n.2 del 05/12/2006 e approvato con DPCM del 12/12/2006.

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.

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 eventuale nuova e diversa determinazione della medesima Autorità di Bacino.

Per l'Assetto Idrogeologico relativamente alle diverse tipologie ed intensità di rischio/attenzione, dovranno, comunque, essere sempre rispettate la normativa sismica vigente e tutte le eventuali prescrizioni e penalizzazioni sismiche e geologiche contenute nello Studio ex L.R. n.9/83 allegato al Piano Urbanistico Comunale, nonché quelle legate al rischio idrogeologico come contenute e disciplinate nella pianificazione dell'Autorità di Bacino.

Inoltre dovranno comunque essere rispettate, in fase di realizzazione dei nuovi insediamenti, gli "Indirizzi per la compatibilità della progettazione delle opere idrauliche" di cui alle norme del Piano Stralcio.

| |
|---|
| *+* Note esplicative e chiarimenti ad alcuni punti dell'art 12 delle NTA del PUC richieste dal Genio Civile di Caserta e dell'AdB dell'Appennino Meridionale |
|---|

| |
|--|
| In via preliminare, con riferimento alle prescrizioni riportate nel Parere (comunque Favorevole) espresso dalla AdB, (acquisito al prot. 2674 del 16.04.21) si chiarisce che le stesse non comportano la necessità di apportare alcuna modifica agli elaborati del PUC adottato in via definitiva , in quanto all'art 12 della NTA del PUC è inequivocabilmente stabilito che " Le attività edilizie e di trasformazione territoriale previste dallo strumento urbanistico dovranno essere attuate in totale conformità agli esiti dello studio geo-sismico redatto ai sensi |
|--|

della L.R.9783 e s.i.m. nonché nel pieno rispetto delle prescrizioni dei Piani Stralcio per l'assetto idrogeologico (PsAI) dell'Autorità di Bacino approvato con DPCM del 12.12.2006. Qualora dovessero sussistere incoerenze tra le previsioni grafiche e normative del PUC e degli studi geosismici ed idrogeologici sopra richiamati, esse, comunque prevalgono sulle previsioni progettuali degli interventi, e le relative aree libere potranno essere interessate, esclusivamente a verde privato o pubblico, fino ad una eventuale diversa classificazione da parte dell'Autorità. Allo stesso tempo dovranno essere sempre rispettate la normativa sismica vigente e tutte le eventuali prescrizioni sismiche e geologiche contenute nello Studio ex >L.R.9/83 allegato al PUC, nonché quelle legate al rischio idrogeologico come contenute e disciplinate nella Pianificazione della AdB. Inoltre dovranno comunque essere rispettate, in fase di realizzazione dei nuovi insediamenti, gli "indirizzi per la compatibilità della progettazione delle opere idrauliche" di cui alle norme del piano Stralcio.

1. Zone che nel PsAI/RF della AdB competente sono interessate da classificazioni R4, A4, RPA e APA

Nelle aree che, a seguito delle previsioni dello strumento urbanistico "PUC", sono divenute suscettibili di trasformabilità, qualora in esse siano ricomprese zone interessate da perimetrazioni del PsAI/RF di livello R4, A4, RPA ed APA, in tali parti è inibita qualsiasi trasformazione dello stato dei luoghi sotto l'aspetto morfologico, infrastrutturale ed edilizio, con le eccezioni di quelle di cui all'art 3 c.1 lett.c della NTA del PsAI/RF.

Nelle suddette aree, tuttavia, a seguito di dettagliati studi specialistici a carattere geomorfologico ed idrogeologico, può esserne richiesta alla competente AdB la ripermimetrazione e/o la riclassificazione, ai sensi dell'art 29 c.2 della NTA del PsAI/R.

Area con presenza di "cavità" nel sottosuolo

Per le zone interessate dalla presenza di "cavità" nel sottosuolo, prima del rilascio di qualsiasi tipo di titolo abilitativo all'esecuzione di opere edili, deve essere preventivamente svolto uno studio mirato ad accertare la effettiva presenza di cavità nella specifica area di intervento; ove risultasse presente una cavità il rilascio del titolo edilizio è subordinato all'esecuzione di uno studio di "risposta sismica locale, ai fini dell'applicazione della procedura ordinaria per il calcolo delle azioni sismiche (NTC 2018 parte 7.11.3).

Tale prescrizione deve essere riportata integralmente anche nel RUEC

Art. 12 - Limite di area di rispetto cimiteriale

E' l'area esterna al perimetro del cimitero, per cui il PUC propone una riduzione dell'attuale fascia di rispetto, in conformità alle disposizioni della L. n.166/2002 art.28, così come individuata negli elaborati QPS.9a, b,c d, di cui alla L. n.166/2002 art.28.

All'interno di tale fascia :

a) non è consentito, in base al Testo Unico delle leggi sanitarie 27 luglio 1934 n. 1265 e s.m.i., nessun intervento di nuova costruzione;

b) per gli edifici esistenti sono ammessi solo opere di manutenzione ordinaria ed straordinaria

La zona può essere utilizzata, oltre che per i normali usi agricoli, per la realizzazione di giardini pubblici e parcheggi scoperti, piccole costruzioni rimovibili –temporanee per la vendita di fiori o di oggetti di culto ed onoranze funebri.

Art. 13 - Distanza di rispetto elettrodotti e metanodotti

Fermo restando 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.

Metanodotti e gasdotti

La distanza da osservare nella edificazione di abitazioni ed altri manufatti sono quelle indicate nel D.M. 24.11.84 e smi che detta le norme per la sicurezza degli impianti e comunque non dovrà essere inferiore a ml. 10.00 dall'asse della condotta.

Art. 14 - Fasce di rispetto Inedificabilità assoluta

Sono le aree, che a prescindere dalla specifica rappresentazione negli elaborati della zonizzazione, nelle quali l'utilizzazione è limitata da vincoli di inedificabilità assoluta ai sensi delle norme vigenti. E' vietata ogni nuova costruzione, oltre che le relative opere di urbanizzazione, lungo i torrenti a scarsa portata per una fascia di profondità del limite del demanio di m.10 e lungo i fiumi per una fascia di m. 25 al di sopra dei 500 m.s.l.m. e di m 50 al di sotto di detta quota ai sensi del punto 1.7 dell'Allegato alla L.R. 14/82.

In tali 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.

Inedificabilità relativa

Mentre , per i fiumi, i torrenti e i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con Regio Decreto 11.12.1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. 42/2004 smi. in materia di vincolo autorizzativo, ferme restando le esclusioni previste dall'art.142, commi 2 e 3, del medesimo D.Lgs. 42/2004.

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, a titolo precario, la realizzazione di impianti per la distribuzione di carburante. E' consentita inoltre la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.

Le planimetrie di progetto del P.U.C. forniscono indicazioni sui limiti all'edificabilità da applicarsi , fuori dal centro abitato, in rispetto delle infrastrutture di seguito riportate:

- | | |
|--|--------------------------------------|
| a) lungo le autostrade | mt. 60,00 (fuori del centro abitato) |
| b) lungo le autostrade | mt. 30,00 (nel centro abitato) |
| c) lungo la strada statale 6 " Casilina" | mt. 40,00 |
| d) lungo la strada Provinciali esterne al centro abitato | mt. 30,00 |
| interne al centro abitato | mt. 10,00 |
| e) lungo il tracciato della ferrovia Roma-Napoli via Cassino | mt. 30,00 (dal binario) |
| f) lungo il corso del fiume Peccia e Rava | mt. 150,00 |
| g) lungo gli elettrodotti: bassa tensione | mt. 10,00 |
| media tensione | mt. 18,00 |

- | | |
|--|-----------|
| alta tensione | mt. 28,00 |
| h) dal perimetro del cimitero | mt. 100 |
| i) lungo del metanodotto non inferiore a 10 mt. dall'asse della condotta | |

Nel caso di una porzione di territorio ricade in una o più fasce di rispetto prevale la norma più restrittiva.

Art. 15 – Norme per le area di particolare pregio ambientale da salvaguardare e/o recuperare

Disposizioni generali per la tutela dell'Area SIC

In tale zona individuata nelle tavole di classificazione del territorio del PUC di Mignano rientrano le parti del territorio di più alto valore paesaggistico e naturalistico delle due aree SIC presenti nel territorio comunale:

- "Catena di Monte Cesima" (IT8010005);
- "Monti di Mignano Montelungo" (IT8010017).

Per tale zona è prescritta la conservazione integrale dei caratteri naturalistici e morfologici complessivi.

E' vietato qualsiasi intervento che alteri lo stato attuale dei luoghi, salvo gli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino e fruizione della risorsa così come previsto nelle norme di attuazione del P.T.P. di Caserta.

In questa zona al fine di non alterare lo stato dei luoghi sono ammesse esclusivamente attività connesse con:

- a. la ricerca scientifica e lo studio delle attività naturali;
- b. la fruizione naturalistica, anche a fini didattici e ricreativi, con l'eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri naturali, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione, aree belvedere e postazioni naturalistiche), nella prospettiva dell'istituzione di un'area parco è possibile la realizzazione di una casa del parco con alcune strutture di servizio e divulgazione e conoscenza didattica, comunque non superiore ai 500 mq e sviluppata su un solo piano, per cui l'altezza non potrà essere superiore ai 3,60 mt.;
- c. la fruizione culturale;
- d. il ricupero di strutture esistenti con le tipologie originarie (vecchie abitazioni, ovili, punti di ristoro etc.);
- e. interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e anticendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale e naturale;
- f. opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, semprechè effettuate col fine di ricostituire la copertura vegetate preesistente con essenze autoctone;
- g. opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc.
- h. opere anticendio e protezione civile;
- i. traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;
- j. reti elettriche telefoniche, cabine e simili;
- k. interventi agricolo-pastorali volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva esistente anche attraverso attività agroturistiche e normate secondo quanto previsto nelle presenti norme per le sottozone E5.

- l. pascolamento
- m. l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;
- n. l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;
- o. interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico

Gli interventi di ricupero nelle aree SIC dovranno essere a completa fruizione pubblica e dovranno attuarsi previa presentazione di una zonizzazione e di un planovolumetrico in cui siano ben definite le volumetrie, le destinazioni d'uso, le sistemazioni esterne, la viabilità di accesso, le aree per la sosta e il verde privato.

I volumi esistenti potranno subire un ampliamento del 10% per soli volumi tecnici (impianti, cabine, serbatoi etc.) al fine di rendere compatibili le vecchie strutture con le nuove destinazioni d'uso.

Disposizioni generali il recupero ambientale per le aree delle cave dismesse

Questa zona è individuata nelle tavole di classificazione del territorio del PUC come "Zona V- Cave dismesse". Il PUC individua le cave dismesse come elementi più o meno marcati di degrado ambientale per le quali si ritiene utile ed opportuno un loro recupero ambientale di carattere generale o parziale.

Il recupero ambientale delle cave dismesse presenti sul territorio dovrà operarsi nel rispetto delle prescrizioni del Piano Cave e delle prescrizioni normative contenute nel PTCP di Caserta.

In tali aree sono possibili interventi di nuova escavazione, di movimentazione di terre e di materiali lapidei al fine di favorire l'azione di recupero ambientale che dovranno rispettare le prescrizioni urbanistiche dei piani sovraordinati; sono ammesse modifiche ai perimetri individuati nella cartografia di Piano se il comune dimostra che la modifica è funzionale e necessaria per conferire all'area l'assetto morfologico desiderato, anche in relazione a previsioni urbanistiche specifiche che interessino l'area medesima. Nel caso in cui il progetto di ripristino ambientale sia relativo ad aree ubicate all'interno di SIR, il progetto dovrà essere elaborato con la collaborazione di esperti naturalisti.

TITOLO III- ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Procedure e Adempimenti

Art. 16 - Modalità di attuazione del Piano

Il PUC si attua, nel rispetto delle indicazioni grafiche riportate sulle tavole di progetto e delle prescrizioni contenute nelle presenti Norme, ha luogo mediante:

- a) Intervento diretto, Semplice o Convenzionato per edificazioni che non comportano trasformazioni urbanistiche;
- b) Piani Urbanistici Attuativi;
- c) Comparti Edificatori.

Art. 17 - Intervento Diretto semplice

Per tale intervento si fa riferimento alle vigenti disposizioni di cui al D.P.R. n.380/01e smi , come integrato

dall'intervenuto D.L. n.133/2014, convertito con L. n. 164/2014.

Gli interventi diretti sono:

- Comunicazione inizio Lavori (C.I.L.)
- Comunicazione inizio Lavori asseverata (C.I.L.A)
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.),
- Permesso di costruire (P.d.C.)

Nelle zone nelle quali è previsto l'intervento edilizio diretto, l'edificazione dei singoli lotti è consentita, sulla base del rilascio del permesso di costruire, previa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti.

Gli asservimenti di aree ai fini dell'edificazione, le eventuali cessioni gratuite di aree e la eventuale esecuzione adeguamento di opere di urbanizzazione a carico del richiedente, sono disciplinati da apposita convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio del Permesso di costruire.

La Convenzione disciplinante i rapporti tra Comune e proprietari, eventualmente riuniti in consorzio, deve essere redatta in forma di atto pubblico.

1. Il Permesso di Costruire deve essere rilasciato nell'osservanza di tutte le previsioni e prescrizioni contenute nel Piano Urbanistico Comunale, nei Piani Urbanistici Attuativi e nel Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale.
2. Nelle zone in cui è prevista dal Piano Urbanistico Comunale la formazione di strumenti attuativi, il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato all'approvazione di questi ultimi.

Art. 18 - Intervento Diretto convenzionato

L'intervento convenzionato si applica per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.

1. La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.
2. Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:
3. la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;
4. la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163;
5. le caratteristiche morfologiche degli interventi;
6. la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.
7. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.
8. Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.
9. Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II della presente parte. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto

1990, n. 241.

Art. 19 - Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.)

1. I piani urbanistici di attuazione (P.U.A.), in relazione al contenuto, hanno valore e portata dei seguenti strumenti:

- 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;
- b) piani di zona in applicazione della legge n. 167/62;
- c) piani degli insediamenti produttivi, ai sensi della legge 865/71, art. 27;
- d) i 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) i piani di recupero di cui alla legge n. 457/78;
- f) i programmi di recupero urbano di cui al decreto legge n. 398/93, convertito in legge n. 493/93;
- g) programma urbano dei parcheggi, redatto ai sensi dell'art. 3 della L. 24.3.1989 n. 122.

2. Fino all'approvazione dei piani di attuazione di cui sopra, sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi non soggetti a permesso di costruire.

3. Ai fini della verifica dello stato di attuazione delle previsioni del P.U.C., l'Amministrazione provvede 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;
- fornire indirizzi ed aggiornare le indicazioni per i piani urbanistici esecutivi prescritti con le presenti Norme nelle diverse zone omogenee;
- individuare gli immobili, di cui all'art. 7 della L. 28 febbraio 1985 n.47, che è possibile acquisire al patrimonio del Comune e da destinare a pubblica utilità.

4. I progetti dei piani di cui al primo comma devono contenere almeno i seguenti elaborati:

- 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);
- planimetria catastale e dati catastali delle aree interessate al piano esecutivo;
- 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 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.);
 - larghezza delle vie e delle piazze;
 - distanze delle costruzioni dai filari stradali e tra i fabbricati;
 - principali quote del terreno e delle altezze (e del numero dei piani) degli edifici;
 - rete dell'impianto di fognatura per lo smaltimento delle acque nere e bianche e relativi recapiti finali;
 - rete idrica con la precisazione delle modalità di allacciamento alla rete esistente dell'acquedotto;
 - rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas (se esiste, o prevista);
 - rete dell'illuminazione pubblica precisando i punti luce previsti e le eventuali cabine di trasformazione;

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, i materiali che si intendono utilizzare anche per le aree scoperte;
- relazione geologica estesa all'intera area oggetto di intervento;
- i nulla osta della competente Autorità di Bacino nel caso in cui nell'area soggetta a lottizzazione siano comprese zone a rischio idrogeologico.

5. I progetti attuativi dei P.U.A. vengono realizzati mediante rilascio di permesso a costruire convenzionato secondo le modalità di cui all'art.28 bis del DPR 380/2001 e smi e previo rilascio preventivo delle autorizzazioni di cui all'art.5 comma 3 del DPR 380/2001 e smi nonché delle autorizzazioni ambientali, se previste, dalla Direttiva Europea sulla VAS (2001/42/CE).

Art. 20 – Comparti edificatori

- 1.** Le trasformazioni previste dal Puc, dai Pua o dagli atti di programmazione degli interventi possono essere realizzate mediante comparti edificatori, così come individuati dagli stessi Puc, dai Pua e dagli atti di programmazione degli interventi.
- 2.** Il comparto è costituito da uno o più ambiti territoriali, edificati o non, ed è individuato dal Puc, dai Pua o dagli atti di programmazione degli interventi, che indicano le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, i tipi di intervento, le funzioni urbane ammissibili, la volumetria complessiva realizzabile e le quote edificatorie attribuite ai proprietari degli immobili inclusi nel comparto, la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e aree verdi.
- 3.** Le quote edificatorie sono espresse in metri quadrati o in metri cubi e sono ripartite tra i proprietari in proporzione alla frazione percentuale da ciascuno di essi detenuta del complessivo valore imponibile, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili per l'insieme di tutti gli immobili ricadenti nel comparto.
- 4.** Successivamente alla data di approvazione del Puc, dei Pua o degli atti di programmazione degli interventi, il comune determina la quantità di quote edificatorie attribuite dagli atti di programmazione degli interventi ai proprietari di immobili inclusi in ciascun comparto, nonché gli obblighi in favore del comune o di altri soggetti pubblici funzionali all'attuazione del comparto stesso e ne dà comunicazione ai proprietari interessati. Le quote edificatorie attribuite ai proprietari sono liberamente commerciabili ma non possono essere trasferite in altri comparti edificatori.
- 5.** Se nel comparto sono inclusi immobili per i quali non risulta accertato il valore dell'imponibile relativo all'imposta comunale sugli immobili, lo stesso è determinato da un ufficio tecnico comunale sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe, entro il termine previsto al comma 4.
- 6.** Il comparto edificatorio si attua con intervento edilizio diretto mediante rilascio di permesso a costruire convenzionato secondo le modalità di cui all'art.28 bis del DPR 380/2001 e smi e previo rilascio preventivo delle autorizzazioni di cui all'art.5 comma 3 del DPR 380/2001 e smi nonché delle autorizzazioni ambientali, se previste, dalla Direttiva Europea sulla VAS (2001/42/CE).

Art. 21 - Ambiti della perequazione urbanistica

1. Il P.U.C. individua le zone soggette ai meccanismi della perequazione urbanistica, ovvero i Comparti edificatori residenziali, misti e per i servizi.
2. Dette zone sono articolate in comparti unitari di progettazione ed attuazione. Possono riguardare aree fra loro contigue o gruppi di aree anche non contigue che, tuttavia, concorrono all'organizzazione di parti del territorio o di quartieri urbani secondo un progetto coordinato.
3. L'indice perequativo è attribuito a tutte le proprietà del comparto che individuano, di volta in volta, le modalità più appropriate per la realizzazione delle volumetrie attribuite dal P.U.C. Analogamente tutte le proprietà concorrono pro-quota alla corresponsione degli oneri concessori nelle forme che saranno stabilite dall'Amministrazione Comunale.

Sotto il profilo dell'equità, indifferentemente rispetto alla destinazione pubblica o privata delle aree, a tutti i proprietari fondiari sono garantiti i rispettivi diritti volumetrici di cui sono titolari, e che, a seconda di quanto previsto dal P.U.C., potranno esercitare sul terreno stesso di loro proprietà o su un altro destinato a edilizia privata, ma sempre per un pari volume.

Sotto il profilo dell'efficacia, la perequazione consente all'Amministrazione Comunale di acquisire, in accordo con la proprietà e a titolo gratuito, i suoli necessari alla collettività o le aree meritevoli di tutela ambientale.

4. La Superficie territoriale St di ogni comparto di carattere residenziale viene suddivisa in Superficie fondiaria edificabile (Sf) e Superficie compensativa (Scomp), a sua volta articolata in Superficie destinata a servizi pubblici (Ssta) ed alla viabilità (Ss).

Per Superficie edificabile (Sf) si intende la zona in cui è concentrata l'edificazione privata e/o pubblica.

Per Superficie pubblica (Ssta) si intende la superficie da cedere all'Amministrazione per la realizzazione degli standard secondari.

Per Superficie viabilità (Ss) si intende la superficie da cedere all'Amministrazione per la realizzazione degli standard primari destinati alla viabilità, a verde di sistemazione stradale.

I rapporti tra la Superficie edificabile Sf e la Superficie compensativa (Ssta + Sv) sono individuati in modo specifico per ogni classe di area soggetta a perequazione.

5. La modalità di attuazione del principio della perequazione scelto è il comparto continuo. Quando la superficie edificabile e la superficie oggetto di cessione sono contenute nella stessa area, le aree di perequazione possono essere attuate senza trasferimento di diritti edificatori: il proprietario che ha ceduto/realizzato all'Amministrazione Comunale una porzione di terreno da destinare ad attrezzature pubbliche, può costruire i volumi che gli spettano sulla parte di terreno rimanente.
6. I progetti attuativi dei comparti edificatori vengono realizzati mediante rilascio di permesso a costruire convenzionato secondo le modalità di cui all'art.28 bis del DPR 380/2001 e smi e previo rilascio preventivo delle autorizzazioni di cui all'art.5 comma 3 del DPR 380/2001 e smi.

Art. 22 - Convenzioni**Cessione / realizzazione gratuita delle aree destinate a viabilità, verde e servizi (perequazione urbanistica)**

1. I progetti attuatori 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 progetto 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 del proprietario degli oneri di urbanizzazione primaria, nonchè la realizzazione e cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie;
- e. l'assunzione, a carico del proprietario, di una quota parte degli oneri per opere di urbanizzazione secondaria e la cessione gratuita delle aree necessarie, ovvero di una quota parte degli oneri
- f. riguardanti le opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti del piano;
- g. il periodo di validità è conforme a quanto stabilito nell'art. 28 bis del DPR 380/2001 e smi;
- h. le garanzie finanziarie, di importo pari al costo delle opere desumibile dal computo metrico estimativo, per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione; gli eventuali importi cauzionali devono essere aggiornati ogni biennio in relazione 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;
- 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.

3. L'amministrazione comunale provvede alla stipula di convenzioni disciplinanti i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti nei comparti edificatori individuati nel PUC.

Art. 23 - Opere di urbanizzazione primarie e secondarie

1. Aree per urbanizzazioni primarie:

Sono le aree destinate alle sedi delle opere di urbanizzazione, come previste in parte nelle tavole del P.U.C. e come disciplinate dalla vigente legislazione nazionale e regionale. Nell'ambito degli strumenti di attuazione viene definita l'esatta ubicazione delle aree occorrenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- le strade;
- gli spazi di sosta e di parcheggio;
- le fognature;
- la rete idrica;
- la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- la rete telefonica;
- la pubblica illuminazione;
- gli spazi verdi di arredo della viabilità.

2. Aree per urbanizzazioni secondarie:

Sono le aree 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.

Le opere di urbanizzazione secondaria urbana e l'acquisizione delle relative aree sono realizzate dall'Amministrazione Comunale, con salvezza di quanto previsto dalla legislazione urbanistica in termini di redazione di progetti di iniziativa privata rilasciati mediante procedura di permesso a costruire convenzionato, e da parte di altri enti sia direttamente oppure tramite convenzioni, attraverso i contributi pro/quota.

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 sia definiti i criteri di utilizzazione e gestione che in ogni caso dovranno essere compatibili con le finalità delle stesse come di norma già consolidate.

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

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

TITOLO IV – IL PROGETTO DI PIANO

GLI INSIEMI TERRITORIALI

Il PUC divide l'intero territorio comunale di Mignano in due grandi insiemi:

- territorio insediato
- territorio rurale aperto

Nel territorio insediato sono localizzate tutte le funzioni necessarie per la riqualificazione, il riuso e l'espansione dell'attività edilizia.

Nel territorio rurale aperto sono localizzate le attività agricole esistenti e quelle residenziali, produttive esistenti all'atto dell'adozione del PUC per le quali sono stabiliti precisi criteri di riqualificazione.

Gli Insiemi Territoriali definiti negli elaborati del PUC, sono intesi quali parti del territorio aventi caratteristiche omogenee sotto il profilo ambientale, paesistico, storico – culturale e insediativo. Il PUC, in funzione delle specificità locali e delle caratteristiche dei contesti, individua per ognuno di essi le modalità applicative di direttive, indirizzi e tutela.

Gli Insiemi Territoriali sono articolati in "*Territorio Insediato*", "*Attrezzature e Servizi*", "*Territorio Produttivo*" "*Territorio Rurale Aperto*" "*Territorio Vincolato*", ciascuno dei quali caratterizzato da differenti requisiti ambientali, culturali e socioeconomici e quindi da assoggettarsi a diversi contenuti progettuali e politiche territoriali, anche in attuazione delle direttive della pianificazione Sovraordinata.

Gli ambiti che caratterizzano il territorio comunale sono suddivisi in aree omogenee cui al D.M. del 2/4/1968

n.1444, ciascuna sottoposta a distinta disciplina, per le quali si dispongono modalità di intervento e parametri edilizi, secondo un progetto di conservazione, adeguamento e trasformazione della città. Le zone previste sono distinte graficamente nelle tavole del PUC redatte in scala 1:5000 per l'intero territorio.

Art. 24 - Articolazione ed individuazione degli Insiemi Territoriali e relative zone omogenee TERRITORIO INSEDIATO

Zona A: Nuclei di Antica Formazione

Zone B1: Ambito Urbano Consolidato Saturo Zone B2: Ambito Urbano di Completamento Zone B3: Ambito Urbano in territorio agricolo Zone CM: Comparto Edificatorio Misto

ATTREZZATURE E SERVIZI

Zona P1: Parco Urbano

Zone F1: Attrezzature Esistenti (D.M.1444/1968) Zone F2: Attrezzature di Progetto (D.M.1444/1968) Zona CS: Comparto Attrezzature Sportive

Zona ATS: Comparto Attrezzature Sanitarie

TERRITORIO PRODUTTIVO

Zone D1: Attività Produttive Esistenti Zone D2: Insediamento Produttivo (P.I.P) Zone D3: Proposta Zona A.S.I.
Zone T1: Turistico – Ricettiva Esistente Zone V: Cave dismesse

TERRITORIO RURALE APERTO

Zone ES: Agricola di Salvaguardia Periurbana Zone ET: Agricola di Tutela Ambientale

Zone E: Agricola Semplice

Zone EP: Agricola Produttiva Esistente

TERRITORIO VINCOLATO

Area di Tutela Area SIC e Valorizzazione Paesistica Fascia di Rispetto Fluviale,

Area Vincolo Idrogeologico Area Vincolo Archeologico

Art. 25 - Zona A: Nuclei di Antica Formazione

L'ambito urbano storico rappresenta la parte dell'agglomerato urbano che conserva i segni della stratificazione insediativa e delle relative funzioni costituendo patrimonio significativo della cultura locale, nonché memoria collettiva da salvaguardare. Esso è costituito dal centro storico di Mignano Monte Lungo e quelli minori di Casale, Caspoli e Pietrocolle così come perimetrato (Limite Zona A) negli elaborati denominati "Classificazione del Territorio" dal presente PUC.

2. In tale zona fino alla approvazione del PUA con valore di Piano di Recupero sono ammessi interventi edilizi diretti secondo le seguenti categorie:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;

- attrezzatura del territorio;
 - variazione della destinazione d'uso compatibili con le destinazioni principali di zona;
 - sono esclusi incrementi volumetrici .
- 3.** E' ammessa l'utilizzazione dei sottotetti a fini abitativi nel rispetto della L.R. Campania n. 15/2000 smi;
- 4.** I piani terra degli edifici, per le pareti prospettanti su strade e piazze, devono avere destinazioni prevalentemente non residenziali. Sono ammesse attività commerciali anche in deroga alle norme relative all'altezza e all'ampiezza dei locali che comunque non possono essere inferiori rispettivamente a mt. 2,70 e mq. 18, al fine di rivitalizzare il tessuto urbano storico.
- 5.** Per tutti gli interventi edilizi sopra elencati deve essere comunque depositato presso l' UTC, il progetto relativo allo scopo di verificare, nell'interesse generale, il rispetto dell'impiego dei materiali e dei criteri di lavorazione tradizionali , trattandosi comunque di interventi che hanno come oggetto il centro storico, la cui conservazione e valorizzazione può essere solo unitaria e totale.
- 6.** Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U2/4, U2/5.1, U2/6, U3/2,

Art. 26 – Zone B1: Ambito Urbano Consolidato Saturo

1. Comprende le parti del territorio comunale totalmente edificate ad alta densità, non interessate da edifici di carattere storico-artistico, a prevalente destinazione residenziale. In tali zone il PUC si attua per intervento edilizio diretto secondo le modalità del DPR.380/2001 e smi.
2. Le politiche da perseguire per la città consolidata saturo sono riferite al miglioramento quantitativo e qualitativo degli spazi e dei tessuti esistenti. Puntando ad una strategia essenzialmente di riqualificazione urbana, con interventi relativi al recupero e alla sostituzione del patrimonio edilizio esistente.
3. In queste zone il P.U.C. prevede, per le strutture edilizie esistenti, legittimamente costruite o condonate, interventi atti al consolidamento ed alla riqualificazione delle funzioni abitative e delle attività di servizio e complementari, nel rispetto del volume e della superficie e destinazioni d'uso preesistenti.
- Sul patrimonio edilizio sono consentiti tutti gli interventi, compresa la ristrutturazione edilizia.
4. Ove si proceda ai lavori di ristrutturazione edilizia dell'intero manufatto , sono consentiti per una sola volta, al fine dell'adeguamento tecnologico, igienico sanitario e funzionale e sismico dell'edificio ovvero per una sua migliore utilizzazione, i lavori per gli ampliamenti volumetrici strettamente necessari. Tali ampliamenti non possono comunque superare il ~~40% delle volumetrie esistenti~~ **20% delle volumetrie esistenti²**.
5. E' ammessa l'utilizzazione dei sottotetti a fini abitativi nel rispetto della L.R. n. 15/2000 e smi.
6. Appartengono a tali zone anche singoli lotti liberi, inclusi nel tessuto edificato, per i quali, se non asserviti in precedenza e all'atto di adozione del PUC, è ammessa nuova edificazione secondo gli indici della Zona B2. **Sui lotti parzialmente occupati da costruzioni, anche con strutture prefabbricate , è consentito l'ampliamento o la sostituzione edilizia nei limiti di quanto previsto per la zona B2³**. Sui lotti liberi inclusi in tale aree è altresì ammessa la realizzazione di parcheggi pertinenziali ai fini del soddisfacimento delle aliquote di legge fissate per le diverse destinazioni d'uso di cui art.9 delle presenti norme; la restante parte dovrà essere sistemata a verde.

² Modifica effettuata a seguito del parziale accoglimento delle osservazioni n. 16,19 e 20

³ Modifica effettuata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.13/d e 28.3

7. Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/6, U2/7, U2/9.1, U3/2.

Art. 27 – Zone B2: Ambito Urbano di Completamento

1. Tali zone riguardano le parti del territorio comunale edificate con discontinuità con indici di utilizzazione edificatoria fondiaria di tipo estensivo. Poste negli ambiti immediatamente adiacenti alla parte più strutturata dell'insediamento, si tratta di aree in cui sono presenti le infrastrutture di base e c'è una compresenza di insediamenti residenziali e artigianali-commerciali.

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

3. Nei lotti liberi, non asserviti in precedenza, è ammessa nuova edificazione.

4. In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto e si applicano i seguenti parametri urbanistici: **If** (indice fondiario)= non superiore al valore di 0,90 mc/mq;

Df (distanze tra fabbricati) = 10,00 mt **Dc** (distanze dai confini)= 5,00 mt

Rc (rapporto di copertura)= non superiore a 0,40 mq/mq;

Hm (altezza massima) = 9,50 mt. **Sp** (superficie permeabile) = 50% St;

Da (densità arborea) = minimo 1 albero ad alto fusto ogni 100 mq di Sf e in conformità all'art. 5 delle presenti NTA.

Parcheggi: dovranno essere rispettate le aliquote di legge fissate per le diverse destinazioni d'uso cui art.9 delle presenti norme

4. E' ammessa l'utilizzazione dei sottotetti a fini abitativi nel rispetto della L.R. n. 15/2000 s.i.m..

5. Ove si proceda ai lavori di ristrutturazione edilizia dell'intero manufatto, sono consentiti per una sola volta, al fine dell'adeguamento tecnologico, igienico sanitario e funzionale dell'edificio ovvero per una sua migliore utilizzazione, i lavori per gli ampliamenti volumetrici strettamente necessari. Tali ampliamenti non possono comunque superare il 10% delle volumetrie esistenti.

6. Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/6, U2/7, U2/9.1, U3/2

Art. 28 – Zone B3: Ambito Urbano in Territorio Agricolo

Tale zona comprende le aree a destinazione prevalentemente residenziale lungo gli assi viari, segnate da discontinuità spaziale e disomogeneità nell'assetto urbanistico e nelle tipologie edilizie. Per queste zone sono possibili interventi di qualificazione urbanistico-edilizio con particolare attenzione ai servizi di livello locale connessi alla residenza.

1. In tale zona per le strutture edilizie esistenti, legittimamente costruiti o condonati, sono ammessi gli interventi definiti all'art. 3, comma 1 lettere a), b), c), d), e) nonché quelli di cui all'art.10, comma 1 lettera c) del D.P.R. 06.06.01, n.380 e s.m.i.. Nell'ambito di detti interventi, sono espressamente ammessi sia i frazionamenti che le fusioni delle unità immobiliari.

Ove si proceda ai lavori di ristrutturazione edilizia dell'intero manufatto, sono consentiti per una sola volta, al fine dell'adeguamento tecnologico, igienico sanitario e funzionale dell'edificio ovvero per una sua migliore utilizzazione, i lavori per gli ampliamenti volumetrici strettamente necessari. Tali ampliamenti non possono comunque superare il 10% delle volumetrie esistenti.

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

3. Nelle zone Omogenee di tipo B3 il P.U.C. si attua per intervento edilizio diretto, per gli interventi di nuova edificazione si applicano i seguenti parametri.

If (Indice fondiario) = 0,50 mc/mq;

Df (distanze tra fabbricati) = 10,00 mt **Dc** (distanze dai confini) = 5,00 mt

Rc (rapporto di copertura) = non superiore a 0,40 mq/mq **Hm** (altezza massima) = 7,50 mt;

Sp (superficie permeabile) = 50% Sf;

Da (densità arborea) = minimo 1 albero ad alto fusto ogni 100 mq di Sf e in conformità all'art. 5 delle presenti NTA

Parcheggi: dovranno essere rispettate le aliquote di legge fissate per le diverse destinazioni d'uso cui art.9 delle presenti norme

4. Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/6, U2/7, U2/9.1, U3/2

Art. 29 - Comparti : Norme generali

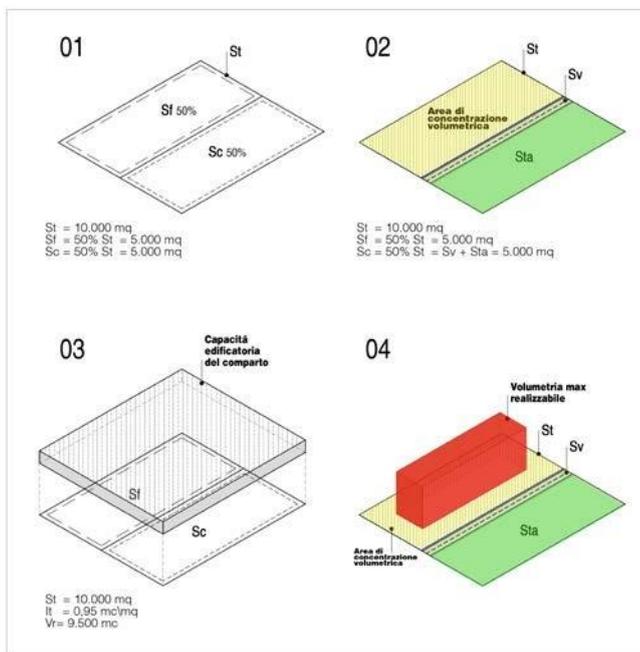
1. I comparti edificatori comprendono quelle parti urbane di nuovo impianto nelle quali il piano promuove interventi orientati a definire nuove relazioni, fisiche e funzionali, con altre componenti del sistema insediativo, ed a realizzare opportunità di riqualificazione del contesto territoriale nel suo complesso.

2. Per tutti i comparti edificatori individuati, sulla base delle condizioni di fatto e di diritto, il P.U.C. definisce le regole della perequazione urbanistica e in particolare garantisce la partecipazione pro-quota dei proprietari agli impegni convenzionali e alle possibilità di trasformazione. Gli ambiti della perequazione urbanistica riguardano gruppi di aree con caratteristiche omogenee come stato di fatto e di diritto.

3. I comparti edificatori sono articolati in ambiti unitari di progettazione ed attuazione. Possono riguardare aree fra loro contigue o gruppi di aree anche non contigue che, tuttavia, concorrono all'organizzazione di parti di città o di quartiere secondo un progetto coordinato mirando a completare il disegno dei tessuti edilizi esistenti considerando in via prioritario le esigenze di carattere pubblico.

4. I comparti, appositamente individuati in cartografia, si articolano in tre classi, comparto edificatorio del tipo misto (CMn), il comparto per attrezzature sportive (CSn) ed il comparto per attrezzature socio-sanitarie (ATSn).

5. La progettazione dei comparti edificatori dovrà garantire una buona qualità urbana ed ecologica-ambientale. Ogni comparto è costituito da una superficie fondiaria (Sf), area di concentrazione volumetrica, che rappresenta una parte della superficie territoriale e da una superficie, da cedere gratuitamente al Comune, superficie compensativa (Scomp), nella quota della restante area della superficie territoriale (St), destinata alla realizzazione della viabilità e dei servizi urbani necessari al soddisfacimento del fabbisogno espresso dalla nuova edificazione e dal fabbisogno pregresso interno ai tessuti circostanti.



Schema esemplificativo di un comparto edificatorio destinato a configurare un nuovo complesso insediativo con superficie territoriale pari a 1 ha

6. Il comparto edificatorio si attua con intervento edilizio diretto mediante rilascio di permesso a costruire convenzionato secondo le modalità di cui all'art.28 bis del DPR 380/2001 e smi e previo rilascio preventivo delle autorizzazioni di cui all'art.5 comma 3 del DPR 380/2001 e smi nonché delle autorizzazioni ambientali, se previste, dalla Direttiva Europea sulla VAS (2001/42/CE).

7. Il permesso di costruire è subordinato alla stipula di convenzione o di atto di impegno unilaterale da parte del richiedente nei quali sono fissati i tempi e i modi di attuazione delle opere richieste. La convenzione o l'atto di impegno sono trascritti nei registri immobiliari a cura e spese del concessionario.

Il soggetto attuatore sottoscrive una convenzione urbanistica con l'amministrazione Comunale in cui si impegna:

- alla cessione e realizzazione gratuita delle aree necessarie alla viabilità pubblica ed agli spazi pubblici in misura prevista dal presente piano;
- altri impegni contrattuali che il soggetto attuatore assume verso l'amministrazione comunale;
- alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazioni necessarie a rendere agibile l'intervento Edilizio.

L'Amministrazione Comunale potrà effettuare modificazioni delle aree destinate alla localizzazione delle infrastrutture rispetto al progetto presentato.

8. Qualora l'area compresa entro il perimetro appartenga a più proprietari, questi dovranno presentare un progetto unitario e ciascuno di essi sarà responsabile degli impegni previsti dal permesso di costruire convenzionato.

9. Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire convenzionato, è prevista l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria a carico del richiedente, a scomputo totale o parziale del relativo contributo, la validità dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione da parte del richiedente di un atto d'obbligo predisposto sulla base di apposito schema approvato dall'Amministrazione che disciplina le modalità di progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere, le garanzie per la loro corretta esecuzione, le formalità e i tempi di cessione delle stesse.

Art. 30 – Zone C.M.n: Comparti Edificatori Misti

1. Costituiscono aree libere al margine degli insediamenti già esistenti nei quali sono ammissibili interventi di nuova costruzione capaci di realizzare una riqualificazione – ricucitura urbana attraverso insediamenti misti, residenziali, commerciali e terziari.
2. In tali zone il P.U.C. si attua mediante intervento edilizio convenzionato di cui all'art.28 bis del DPR 380/2001 e smi e previo rilascio preventivo delle autorizzazioni di cui all'art.5 comma 3 del DPR 380/2001 e smi nonché delle autorizzazioni ambientali, se previste, dalla Direttiva Europea sulla VAS (2001/42/CE).
3. I comparti edificatori misti individuati sulle cartografie di piano sono:

Mignano centro

- CM₁ Comparto Misto;
- CM₂ Comparto misto;
- CM₃ Comparto misto;
- CM₄ Comparto misto. **Campozillone**
- CM₅ Comparto Misto. **Casale - Caspoli**
- CM₆ Comparto Misto.

4. Il progetto unitario delle aree di trasformazione individuate al precedente comma deve essere redatto per l'intera zona risultante dalla cartografia di P.U.C., nel rispetto dei tracciati viari, degli allineamenti stradali e dei parametri fissati dalle presenti Norme di Attuazione.

5. Parametri della zona CEMn:

St (superficie territoriale) = 100% superficie comparto;

U.M.I. (Unità minima di intervento) = 25% di ST - interventi disciplinati dal successivo c.8⁴

Sf (superficie fondiaria) = 65% St; **Scomp**(superficie compensativa)= 35% St; **It** (Indice territoriale) = 0,80 mc/mq;

Itr (Indice territoriale residenziale)=0,40 mc/mq

Itm (Indice territoriale misto)=0,40 mc/mq

Df (distanze tra fabbricati) = 10,00 mt minimo **Dc** (distanze dai confini)= 5,00 mt

Rc (rapporto di copertura)= non superiore a 0,50 mq/mq **Hm** (altezza massima) = 10,60 mt;

Sp (superficie permeabile) = 50% Sf;

Da (densità arborea) = minimo 1 albero ad alto fusto ogni 100 mq di Sf e in conformità all'art. 5 delle presenti NTA

Parcheggi: dovranno essere rispettate le aliquote di legge fissate per le diverse destinazioni d'uso cui art.9 delle presenti norme

6. Ogni comparto è costituito da una superficie fondiaria (Sf), area di concentrazione volumetrica, che rappresenta il 65% della superficie territoriale e da una superficie, da cedere gratuitamente al Comune, superficie compensativa (Scomp), nella quota della restante area della superficie territoriale (St), destinata alla realizzazione della viabilità e delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

⁴ Modifica effettuata a seguito del parziale accoglimento delle osservazioni n. 13/f e 32

7. La variazione delle previsioni distributive del Comparto, sempre che motivate, vanno sottoposte ad una preventiva espressione dell'Amministrazione Comunale, che può consentire previa redazione di progetto unitario esteso all'intera zona territoriale omogenea e con propria deliberazione, la modifica dell'organizzazione dell'intervento e nelle modalità di cui al precedente articolo.
8. Qualora non sia possibile realizzare unitariamente la proposta planovolumetrica, il progetto potrà essere suddiviso in stralci funzionali da concordare con l'Amministrazione Comunale. Il perimetro di ciascuno stralcio dovrà permettere una corretta dislocazione sia dei fabbricati che degli standard urbanistici.
9. Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U2/3, U2/4, U2/5, U2/5.1, U2/5.2, U2/6, U2/7, U2/8, U2/9.1, U2/9.2, U2/10, U2/11, U2/12.1, U2/12.2, U2/12.3, U3/2.

Art. 31 – Zona C.S: Comparto Attrezzature Sportive

Tale zona, adiacente all'attuale campo sportivo di via dello Sport, è totalmente destinata ad attrezzature per pratica sportiva con i seguenti paramenti urbanistici:

- Indice territoriale complessivo $U_t = 0,25$ mq/mq:
 - a) per spogliatoi, servizi, magazzini accessori, sale riunioni, bar e posti di ristoro (questi ultimi in misura non superiore al 20% del totale di queste stesse superfici)..... 0,07 mq/mq.
 - b) per vasche o campi da gioco coperti..... 0,18 mq/mq.
- Rapporto di copertura..... 20%.
- Superficie massima attrezzata a sport(superficie interna alla linea di recinzione delle vasche o dei campi più la superficie coperta)..... 55%
- Superficie minima attrezzata a verde pubblico..... 30%
- Superficie minima a parcheggi..... 0,05 mq/mq

Nel caso di attrezzature con forte concorso di pubblico (piscine coperte e scoperte ed eventuali gradinate per il pubblico), la superficie minima dei parcheggi dovrà essere incrementata fino a 0,10 mq/mq. Eventuali gradinate per il pubblico vengono computate nella superficie coperta.

Le attrezzature sportive dovranno essere realizzate secondo la normativa CONI vigente.

Oltre che dal Comune, le attrezzature di cui al presente articolo, potranno essere realizzate, sentito il Consiglio Comunale, anche da enti, associazioni o privati, sulla base di una convenzione da stipularsi con il Comune. Tale possibilità sarà concessa, con deliberazione del Consiglio Comunale, solo se sarà garantito il prevalente uso pubblico a livello di quartiere delle attrezzature sportive previste.

L'esecuzione di nuovi complessi sportivi si attua conformemente a quanto disciplinato dall'art.30 delle norme di attuazione del PUC.

Art. 32 – Zona ATS: Comparto Attrezzature Sanitarie

Tale zona, adiacente all'attuale casa di cura Villa Floria in località Campozillone, è totalmente destinata ad attrezzature sociali.

L'attuazione degli interventi in tale zona del PUC saranno conformi a quanto già disciplinato in materia dalla

Regione Campania di cui alla Lr.n.11/2007 "Legge per la dignità e la cittadinanza sociale. Attuazione della legge 8 novembre 2000, n.328" e del successivo Regolamento n.4 del 07/04/2014 pubblicato sul BURC del 28/04/2014.

Gli interventi in tale zona potranno essere di iniziativa pubblica e/o privata ma sempre di uso pubblico. Parametri della zona:

St (superficie territoriale) = 100% superficie comparto;

Sf (superficie fondiaria) = 65% St; **It** (Indice territoriale) = 0,80 mc/mq;

Df (distanze tra fabbricati) = H min 10,00 mt **Dc** (distanze dai confini)= H/2 min 5,00 mt

Rc (rapporto di copertura)= non superiore a 0,40 mq/mq **Hm** (altezza massima) = 12,60 mt;

Sp (superficie permeabile) = 30% Sf;

Da (densità arborea) = minimo 1 albero ad alto fusto ogni 100 mq di Sf e in conformità all'art. 5 delle presenti NTA

Il comparto ATS si attua con intervento edilizio diretto mediante rilascio di permesso a costruire convenzionato secondo le modalità di cui all'art.28 bis del DPR 380/2001 e smi e previo rilascio preventivo delle autorizzazioni di cui all'art.5 comma 3 del DPR 380/2001 e smi nonché delle autorizzazioni ambientali, se previste, dalla Direttiva Europea sulla VAS (2001/42/CE).

Gli interventi in tale zona si attuano conformemente a quanto disciplinato dall'art.30 delle norme di attuazione del PUC.

Art. 33 - Zona P1: Parco Urbano

Il P.U.C. prevede che negli ambiti lungo il percorso del fiume Peccia a ridosso del centro storico di Mignano vengano mantenuti gli equilibri ecologici e paesistico ambientali, attraverso la costituzione di aree parco al servizio del sistema urbano e territoriale di iniziativa pubblica e/o privata ma sempre di uso pubblico.

Questa zona è destinata alla conservazione e alla realizzazione di parchi naturali, aree attrezzate per il gioco libero e per il riposo, attrezzature per la pratica sportiva e la ricreazione.

Sull' area destinata esclusivamente a parco, oltre ad interventi per la valorizzazione ed il potenziamento della flora, è consentita l'installazione, tenendo conto delle varie classi di età della popolazione, di attrezzature per il tempo libero, il gioco, il riposo e la ricreazione, con il seguente indice di utilizzazione territoriale:

$U_t = 0,02 \text{ mq/mq}$

Per gli interventi occorrerà predisporre un piano - progetto di sistemazione complessiva dell'intero ambito e/o di parte di esso operativamente funzionale, in cui siano indicati i punti di accesso e/o di approdo e i percorsi di fruibilità pubblica (pedonale, ciclabile), le aree adibite alla fruizione ricreativa del bene (punti di ristoro, sosta, approdo, verde attrezzato etc.).

A corredo del piano di sistemazione dovrà essere presentato un piano di gestione del bene che verrà normato da apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale. Nella convenzione saranno stabilite le norme di fruizione del bene e gli impegni del richiedente in merito alla salvaguardia e alla conduzione del bene, nonché al ripristino dello stato dei luoghi a conclusione delle attività di parco che avranno la destinazione d'uso vincolata per almeno 10 anni. Nel piano di sistemazione dovrà essere prestata particolare attenzione all'inserimento degli eventuali volumi precari nel contesto ambientale anche con simulazioni dell'eventuale impatto visivo. In tali

ambiti ed all'interno del parco potranno realizzarsi anche delle iniziative di entità modesta di acquacoltura.

Art. 34 - Territorio produttivo

Il Territorio produttivo indicato come zona D, comprende le zone industriali artigianali commerciali esistenti e di nuovo insediamento, che il Piano destina all'esercizio delle attività stesse. Vengono previsti il mantenimento ed il completamento degli insediamenti esistenti nonché la realizzazione di nuovi insediamenti produttivi e di attrezzature al servizio della collettività.

In tale ambito i progetti dovranno tendere prioritariamente alla rimozione delle strutture ed impianti dismessi o sottoutilizzati, al recupero ed ottimizzazione delle strutture esistenti, al contenimento degli impatti con interventi di mitigazione e/o ricomposizione del paesaggio.

Sono vietati i nuovi insediamenti classificabili come industrie insalubri di I e II classe (ai sensi dell'art. 216 del T.U.LL.SS. R.D. n. 1265 del 27.07.34) e le industrie a rischio di incidenti rilevanti di cui al D.Lgs N. 334/99 e s.m.i. Lungo il perimetro di zona dovranno essere previste idonee opere di arredo urbano e fasce filtro con piantumazione di alberi e/o siepi autoctone, aventi funzione di barriera verde: sono da salvaguardare eventuali macchie di verde esistenti.

Nel caso di attività che comportino possibilità di inquinamento di qualunque tipo, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione di una dettagliata documentazione sul progetto degli impianti che dimostri l'osservanza delle norme vigenti in materia e l'impossibilità di danni all'ambiente.

Non sono consentiti in ogni caso gli scarichi di fognatura o in canali, senza preventiva ed adeguata depurazione e nel rispetto delle norme regionali e nazionali in materia.

Allo scopo di limitare il carico idraulico in fognatura, dovranno essere previsti, tra le opere di urbanizzazione primaria, dei sistemi di raccolta e di convogliamento delle acque meteoriche intercettate dalle coperture degli edifici in appositi bacini di accumulo temporaneo.

Allo scopo di favorire lo sviluppo delle fonti energetiche rinnovabili, negli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione, dovranno essere previsti impianti fotovoltaici (integrazione degli elementi fotovoltaici sulla copertura degli edifici), così come stabilito dal D.Lgs del 29.12.03, n.387 e s.m.i., nonché la realizzazione delle aree ecologicamente attrezzate.

Tali zone si distinguono in:

Zone D1: attività produttive esistenti

Zone D2: Piano degli Insediamenti Produttivi (P.I.P) Zone D3: Proposta Zona A.S.I.

Fanno parte del territorio produttivo gli impianti di distribuzione di carburanti esistenti per i quali sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché gli interventi di adeguamento tecnologico documentati.

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.

Inoltre 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 ambientale non superiore a ml. 4,50 escluse le pensiline per le quali è consentita

una altezza ambientale di ml. 5,50. 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.

Art. 35 – Zone D1: Attività Produttive Esistenti

1. Tali zone comprendono aree a prevalente destinazione industriale, artigianale, commerciale e/o terziario esistenti sul territorio.

2. In tali zone il P.U.C. si attua per intervento edilizio diretto e sono ammessi, sugli edifici legittimamente esistenti o condonati, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione. Sono consentiti eventuali ampliamenti nei limiti consentiti dalla legge regionale 14/82 e sue successive modificazioni, entro il limite di un rapporto di copertura dello 0,50 mq/mq.

Sono consentite anche costruzioni per usi direttamente connessi con attività produttiva, quali uffici e punti vendita dei relativi prodotti ed accessori, nei limiti del 40% della superficie utile totale e comunque non eccedente i 250 metri quadrati; servizi di interesse collettivo al servizio delle aziende (mensa, sala di ritrovo, ecc.). In tali zone non è consentita la realizzazione di superfici residenziali (alloggio custode), ma esclusivamente locali per guardiania di superficie non superiore a mq 85 di Su.

In caso di nuova costruzione in lotti liberi o nel caso di ristrutturazione aziendale globale, i fabbricati costruiti o ricostruiti dovranno rispettare le indicazioni ed i parametri di seguito riportati:

St (superficie territoriale) = 100% superficie dell'area ;

Df (distanze tra fabbricati) = minimo 10m, se $H_m > 10$ ml si dovrà rispettare il parametro $D_f = H_m$

Dc (distanze dai confini) = m. 5, se $h > 10$ ml la distanza dal confine dovrà rispettare il parametro $D_c = h/2$;

Rc (rapporto di copertura) = non superiore a 0,50 mq/mq **St** **Hm** (altezza massima) = 12,00 mt;

Sp (superficie permeabile) = 30% Superficie scoperta del lotto;

Da (densità arborea) = minimo 1 albero ad alto fusto ogni 100 mq di St e in conformità all'art. 5 delle presenti NTA

Parcheggi: dovranno essere rispettate le aliquote di legge fissate per le diverse destinazioni d'uso cui art.9 delle presenti norme

3. L'Amministrazione Comunale, ai fini della razionalizzazione e del ridisegno di queste aree, potrà in qualsiasi momento procedere alla formazione di un piano di riqualificazione delle aree nel rispetto delle indicazioni prima fornite. Nel caso di adozione del piano di riqualificazione si esclude la possibilità di procedere attraverso interventi diretti, a meno degli ordinari interventi di ristrutturazione.

4. Usi previsti: U2/1, U2/2.1, U2/2.2, U2/2.3, U2/4, U2/5.1, U2/6, U2/7, U2/8, U2/9.2, U2/11, U2/12.1, , U3/2, U5/1, U5/2.

Art. 36 – Zone D2: Piano degli Insediamenti Produttivi

Tale Zona Comprende l'area afferente al Piano per gli Insediamenti Produttivi di cui all' art. 27 della legge 22.10.1971 n.865 e smi, già approvato dal Comune di Mignano. al quale il PUC fa espresso riferimento.

Art. 37 – Zone D3: Proposta Zona ASI

Tale zona prevista dal PUC ha un'estensione territoriale di circa 20 ha (ettari).

Tale Zona ha valore di indicazione per la parziale riconferma sul territorio comunale della zona ASI, prevista da anni ma non attuata, quale polo di attrazione per insediamenti produttivi nell'indotto del comparto industriale della vicina Cassino.

Le modalità di attuazione ed i parametri di intervento saranno definiti dal Piano ASI.

Art. 38 – Zona T1: Turistico- Ricettiva Esistente.

Tali zone comprendono aree a prevalente destinazione turistico - ricettiva esistenti del previgente PRG ed attività isolate presenti sul territorio.

1. In tali zone il P. U. C. si attua per intervento edilizio diretto e sono ammessi, sugli edifici legittimamente esistenti o condonati, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione a parità di volume nel rispetto della L.R. n.17/2001 smi e del Regolamento di Attuazione n.4/2013 pubblicato sul BURC n.27 del 20/05/2013.
2. Ove si proceda ai lavori di ristrutturazione edilizia dell'intero manufatto, sono consentiti per una sola volta, al fine dell'adeguamento tecnologico, igienico sanitario e funzionale dell'edificio ovvero per una sua migliore utilizzazione, i lavori per gli ampliamenti volumetrici strettamente necessari. Tali ampliamenti non possono comunque superare il 20% delle volumetrie esistenti.

Art. 39 – Ambito Agricolo

Tali zone sono destinate all'esercizio dell'agricoltura, inteso non soltanto come funzione produttiva, ma come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

Il PUC articola tali zone come segue:

Zone ES: Agricola di Salvaguardia Periurbana Zone ET: Agricola di Tutela Ambientale

Zone EO: Agricola Ordinaria Zone EP: Agricola Produttiva

Art. 40 – Zone ES: Agricola di Salvaguardia Periurbana

1. Comprendono le aree coltivate, totalmente o parzialmente intercluse negli aggregati insediativi edificati, ma confermate nella loro destinazione agricola.

Fondamentale è la loro funzione di aree filtro e di transizione tra le aree urbanizzate e i territori agricoli;

2. In tali ambiti il PUC, persegue prioritariamente gli obiettivi:
 - di tutela del territorio dall'espansione e dalla diffusione urbana;
 - la salvaguardia, la valorizzazione e la riqualificazione delle aree agricole periurbane esistenti.

Ai fini della salvaguardia della fascia periurbana e del miglioramento delle condizioni igieniche ed ambientali, non è consentito l'insediamento di nuovi impianti zootecnici per l'allevamento di bestiame, né l'ampliamento di impianti esistenti ai fini della loro conservazione.

Sono altresì vietate la costruzione e l'ampliamento delle seguenti tipologie di pertinenza agricola: stalle, porcilaie, pollai e simili.

~~E' comunque sempre consentita la realizzazione degli annessi rustici pertinenziali (depositi, ecc.) mediante l'applicazione degli indici di cui alla Zona E O comma 6 **prescrizioni generali** (ad eccezione degli~~

allevamenti-zootecnici)-

E' comunque consentita la realizzazione di nuova edilizia rurale mediante l'applicazione degli indici di cui alla Zona EO - comma 6 prescrizioni generali (ad eccezione degli allevamenti zootecnici).⁵

È ammessa la ristrutturazione dei fabbricati esistenti purché utilizzati per la conduzione del fondo, come stabilito dalla L.R. n. 14/82, anche mediante demolizione e ricostruzione con un incremento volumetrico massimo del 20% dell'esistente cubatura.

Art. 41- Zone ET: Agricola di Tutela Ambientale

1. Ricomprendono le aree di tutela interessate da fenomeni franosi a ridosso dell'edificato esistente e che sono state classificate dal piano dell'Autorità di Bacino come aree a rischio. In tali ambiti il PUC, persegue prioritariamente gli obiettivi di tutela per la salvaguardia dell'ambiente naturale e al fine di favorire una utilizzazione che rispetti la morfologia del suolo.

2. A tal fine si ritengono ammissibili:

- interventi atti a migliorare la tutela della pubblica incolumità e a mitigare il rischio derivante dalle condizioni idrogeomorfologiche del territorio;
- la realizzazione della viabilità indispensabile, secondo progetti dettagliati e redatti nelle scale adeguate.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi edilizi di cui alle lettere a) b) c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., nonché la ristrutturazione dei fabbricati esistenti purché utilizzati per la conduzione del fondo, come stabilito dalla L.R. n. 14/82, anche mediante demolizione e ricostruzione a parità di volume preesistente e nel rispetto delle disposizioni di cui alla pianificazione dell'Autorità di Bacino competente.

In tali zone sono consentiti inoltre:

- realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili;
- realizzazione di spazi non edificati dedicati al gioco libero;

sistemazioni esterne che non implichino l'edificazione di nuovi volumi e non comportino un aggravio significativo dei pesi urbanistici.

Art. 42 - Zone EO: Agricola Ordinaria

1. Comprende le parti di territorio comunale contraddistinte da terreni agricoli, comprese le estensioni prative. In tali ambiti il PUC, persegue prioritariamente gli obiettivi:

- di salvaguardia, valorizzazione e corretto utilizzo delle aree agricole esistenti;
- riduzione dei fattori di instabilità idrogeologica;
- tutela delle potenzialità colturali e delle unità produttive, favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli e delle imprese agricole.

2. A tal fine si ritengono ammissibili:

- interventi funzionali alla riduzione del rischio idraulico e idrogeologico;

⁵ Modifica effettuata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 28.1

- la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti con altri appartenenti comunque alla tradizione locale;
- la realizzazione della viabilità interpodereale indispensabile, secondo progetti dettagliati e redatti nelle scale adeguate;
- la realizzazione dei muri di recinzione o muri di suddivisione come da prescrizioni generali comma 6 del presente articolo..
- la realizzazione sugli edifici residenziali esistenti, secondo le procedure previste, di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, ovvero di demolizione con ricostruzione a parità di volume e di adeguamento igienico-funzionale per un incremento massimo del 10% della Sul (esclusivamente per edifici legittimamente costruiti o regolarmente condonati di cui sia documentata l'utilizzazione per la conduzione agricola del fondo, restando definitivamente vincolati a tale destinazione d'uso);

- la realizzazione di nuova edilizia rurale nel rispetto delle prescrizioni generali di cui al comma 6 del presente articolo e dei seguenti parametri:

per le abitazioni:

Hm (altezza massima) = 7,50 mt.

Dc (distanze dai confini)= 7,50 mt (di proprietà e di zona)

Df (distanze tra fabbricati) = 15,00 mt

per le volumetrie delle pertinenze dell'attività agricola : If (indice fondiario) = 0,07 mc/mq;

Hm (altezza massima) = 7,50 mt.

Dc (distanze dai confini)= 7,50 mt (di proprietà e di zona) **Df** (distanze tra fabbricati) = 15,00 mt

Parcheggi: dovranno essere rispettate le aliquote di legge fissate per le diverse destinazioni d'uso cui art.9 delle presenti norme fatto salvo il diritto di prevenzione secondo quanto disposto dagli artt.873, 874,875,877 C.C.

3. In tali zone sono consentiti inoltre:

- realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili;
- realizzazione di spazi non edificati dedicati al gioco libero;
- realizzazione di impianti tecnologici per pubblica utilità.

4. Costruzioni isolate. Gli edifici esistenti in zona agricola ordinaria, legittimi o legittimati con provvedimento di concessione in sanatoria o realizzate in data antecedente il 1967, possono essere assoggettati agli interventi definiti all'art. 3, comma 1 lettere a), b), c), d), nonché quelli di cui all'art.10, comma 1 lettera c)del D.P.R. 6.06.01, n.380 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia". Nell'ambito di detti interventi, sono espressamente ammessi sia i frazionamenti che le fusioni delle unità immobiliari.

5. E' consentito la realizzazione di depositi rurali anche a proprietari non coltivatori diretti e/o imprenditori agricoli, non superiore a mc 75, in tal caso il rilascio del P.d.C. è a titolo oneroso.

6. Prescrizioni generali

Per tutelare le aree agricole particolarmente produttive, evitando che esse siano utilizzate a fini edilizi si

precisa che: *nei territori agricoli le costruzioni a fini residenziali sono consentite a condizione che il lotto di*

intervento abbia la dimensione minima di 8000 mq⁶.

Nelle zone agricole l'indice di fabbricabilità fondiaria **If** sarà così articolato:

- Aree seminative ed a frutteto - 0,03 mc / mq;
- Aree seminative irrigue con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva - 0,05 mc / mq.

Nel computo dei volumi abitativi di cui sopra non sono da conteggiarsi: stalle, i silos, i magazzini, e i locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate.

Per tali realizzazioni If (indice di fabbricabilità territoriale)= 0,07 mc / mq; altresì per gli allevamenti zootecnici che possono essere consentiti esclusivamente nelle zone boschive, incolte e pascolive, non vanno superati i seguenti limiti:

- indice di copertura 0,05;
- minima distanza dai confini mt. 20.

Le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono, in caso di necessità, per una sola volta, essere ampliate fino ad un massimo di 20% dell'esistente cubatura, purchè esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo opportunamente documentata, salvo diversa disposizione per le zone sottoposte a vincolo paesaggistico e previa verifica di compatibilità con le previsioni del PSAI dell'AdB Liri Garigliano e Volturno.

La trasformazione edilizia dei territori agricoli da parte degli aventi titolo è subordinata all'accertamento documentale, ed eventualmente sul campo, dei seguenti requisiti:

- a)** esistenza di un'azienda agricola, o degli altri tipi previsti, ai sensi degli artt. 2135 e 2555 del C. Civile.
- b)** redazione di un piano aziendale (P.az.) od un progetto di miglioramento fondiario (P.m.f.), come successivamente indicato, redatto da un tecnico abilitato all'esercizio della professione e sottoscritto dall'avente titolo e così composto:

- qualifica del richiedente, titolo di proprietà, ragione sociale e forma di conduzione dell'azienda;
- descrizione dettagliata degli indirizzi colturali e produttivi dell'azienda, delle infrastrutture tecniche e di servizio, descrizione della consistenza occupazionale;
- programma temporale di esecuzione delle opere e dei fabbricati, coordinato con il programma degli investimenti che l'intervento comporta ed il suo collegamento con gli obiettivi prefissati;
- progetto, se necessario, delle opere di sostegno e di difesa necessarie ad assicurare condizioni ottimali di stabilità e compatibilità ambientale nelle aree oggetto di intervento;

In tale piano deve essere dimostrata la validità dell'iniziativa agricola presentata, facendo riferimento a: prodotto lordo vendibile, impegno di manodopera, tipologie produttive.

- c)** Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo Comune, fatto salvo l'obbligo di disporre nel territorio comunale di Mignano Montelungo di un lotto minimo di superficie pari almeno a mq 8.000.

Per evitare che le stesse superfici possano essere utilizzate una seconda volta a fini edificatori, Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori restano vincolate alla inedificabilità e sono evidenziate su mappe

⁶ Modifica effettuata a seguito del parziale accoglimento dell'osservazione n. 28.1

catastali tenute in pubblica visione così come normato articolo "Trascrizioni in mappa" delle N.T.A..

d) In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc.

L'utilizzazione ai fini edilizi delle aree agricole è limitata agli interventi realizzati dagli imprenditori agricoli a titolo principale nonché dai soggetti beneficiari/destinatari delle misure del POR FESR Campania 2014- 2020 e o altre funzioni di incentivazione all'imprenditoria di tipo pubblico.

E' sempre consentito il mutamento di destinazione d'uso previo:

- rilascio del Permesso a costruire ai sensi dell'art.2, comma 8, della LR.n.19/2001;
- previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale ai sensi dell'art.6(L) comma2 lettera e-bis) DPR.380/2001 e smi sono escluse le destinazioni d'uso non compatibili con il contesto rurale, nel rispetto degli indici e parametri previsti dal presente articolo.

Per lo smaltimento dei reflui derivanti dalla conduzione dei fondi e dagli scarichi civili vale quanto prescritto dalle norme vigenti, con particolare riferimento al D.Lgs. n.152/2006 e smi.

Inoltre è sempre possibile la realizzazione dei muri di recinzione o muri di suddivisione tra confini di proprietà che possono assumere tipologie edilizie diverse ma comunque devono essere relazionate ad un organico progetto di sistemazione delle aree scoperte, di pertinenza e non. I muri possono avere altezze non superiori a 1,50 m sormontate eventualmente da strutture leggere in ferro o legno tale da raggiungere un'altezza complessiva (muro –struttura) pari a 2,30 ml; tali muri dovranno essere realizzate in muratura di tufo o di mattoni pieni, a vista o intonacata, in ferro, in legno. Le recinzioni in calcestruzzo devono essere rivestite in tufo, in laterizi o in lastre di pietra o intonacate.

Per le aree soggette a vincolo archeologico e per le aree di interesse archeologico qualora ricadenti in zona agricola si rimanda alle disposizioni di cui all'art.11.

Art. 43 – Zone EP: Agricola Produttiva

1. Per aree agricole produttive si intendono quelle parti del territorio rurale con ordinari vincoli di tutela ambientale idonei, per tradizione, vocazione e specializzazione, ad una attività di produzione di beni agro-alimentari ad alta intensità e concentrazione.

Nelle aree agricole produttive è favorita l'attività di aziende strutturate e competitive, che utilizzino tecnologie ad elevata compatibilità ambientale e pratiche colturali rivolte al miglioramento della qualità merceologica, della salubrità e sicurezza alimentare dei prodotti.

In tali ambiti il PUC, persegue prioritariamente gli obiettivi:

- a) di tutelare e conservare il sistema dei suoli agricoli produttivi, escludendone la compromissione a causa dell'insediamento di attività non strettamente connesse con la produzione agricola;
- b) di favorire lo sviluppo ambientalmente sostenibile delle aziende agricole, consentendo interventi edilizi volti ad assicurare dotazioni infrastrutturali, attrezzature legate al ciclo produttivo agricolo e al trattamento e alla mitigazione delle emissioni inquinanti, la trasformazione e l'ammodernamento delle sedi operative dell'azienda, ivi compresi i locali adibiti ad abitazione per aziende nei limiti e parametri di cui all'art.46 delle presenti norme. Per gli interventi da effettuarsi nelle aziende agricole esistenti alla data di approvazione della presente PUC, si fa riferimento un piano aziendale (P.az.) in atto.

- 2.** Al fine di contemperare le esigenze di cui al punto 1, negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola sono ammessi interventi di:
- recupero, riqualificazione, completamento e ampliamento degli edifici aziendali esistenti per una sola volta entro il limite massimo del 20% dell' esistente cubatura, purché esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo opportunamente documentata, salvo diversa disposizione per le zone sottoposte a
 - vincolo paesaggistico e previa verifica di compatibilità con le previsioni del PSAI dell'AdB Liri Garigliano e Volturno.
 - realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale, qualora le nuove esigenze abitative, connesse all'attività aziendale, non siano soddisfacibili attraverso gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ed esistono i presupposti di cui al punto 1 lettera b. Per la realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale si applica la disciplina della Zona "EO- Agricole ordinarie" comma 6 **prescrizioni generali**.
- E' consentita l'attività agrituristica e la realizzazione delle relative attrezzature perseguendo le finalità di cui alla disciplina regionale in materia (L.R. n° 15 del 06/11/2008 e relativo Regolamento di attuazione e L.R. n°17 del 29/11/2001).

Art. 44 – Zone F1-F2: Attrezzature esistenti e di progetto (d.M. 1444/68)

- 1.** Tali zone corrispondono alle zone territoriali omogenee F del D.M. 1444/68, attualmente occupate da servizi di carattere territoriale, comunale, urbano e di quartiere, ovvero destinate nel 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 scoperte, di parcheggi pubblici in conformità alla simbologia riportata sulle tavole di zonizzazione del PUC e, ove la stessa non sia specificata, in conformità ai progetti esecutivi di intervento approvati di volta in volta dall'Amministrazione Comunale. Esse hanno quindi lo scopo di garantire agli abitanti la necessaria infrastrutturazione soddisfacendo gli standard di legge e di qualificare al tempo stesso l'ambiente urbano. Sono acquisite attraverso l'esproprio diretto o la cessione da parte dei proprietari inclusi nei Comparti edificatori. Sia la urbanizzazione che la edificazione di aree libere destinate a standard è subordinata all'approvazione di piani attuativi (P.U.A.) o di programmi generali di intervento estesi all'intera area.
- 2.** Le attrezzature previste possono essere realizzate, previa convenzione con il Comune, anche da cooperative, enti, società o privati che si impegnano a costruire, secondo un progetto conforme alle esigenze comunali, a loro cura e spese, l'edificio o gli impianti, assumono la gestione del servizio, rispettandone il fine sociali. La gestione del servizio è concessa garantendo il perseguimento dell'interesse pubblico potendosi concordare un parziale uso dei locali o degli impianti da parte del Comune.
- 3.** Gli interventi di progetto di nuove attrezzature in dette zone si attuano in conformità con i parametri e gli indici urbanistici della normativa statale vigente di riferimento.
- 4.** Per le attrezzature pubbliche di interesse comune si rimanda l'individuazione alla programmazione attuativa comunale al fine di individuare per ciascuna area l'utilizzazione più opportuna fra quelle rientranti nella categoria delle attrezzature pubbliche di interesse comune, garantendo il rispetto dello standard per attrezzature religiose di cui alla L.R. n.9/2001.
- 5.** 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 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.

6. Per le aree destinate a parcheggio è consentita la concessione dei parcheggi pubblici in gestione a soggetti privati o misti pubblico/privati, previa stipula di apposite convenzioni che garantiscano l'uso sociale degli stessi impianti, anche attraverso una diversificazione articolata di tariffe per orari, e tra residenti e forestieri. E' ammissibile anche la gestione in regime convenzionato di parcheggi già realizzati da soggetti privati e/o pubblici. Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino integrate con la funzione principale di parcheggio e comunque al servizio dell'automobilista.

7. per le attrezzature di interesse generale/tecnologiche sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, con eventuali ampliamenti in ragione delle esigenze di gestione. Il P.U.C. individua le seguenti attrezzature esistenti:

- stazione;
- serbatoio;
- area cimiteriale;
- depuratore.

Art. 45 - Infrastrutture per la viabilità

1. Comprendono le nuove sedi stradali, i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico che 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. In sede di progettazione delle singole opere è ammesso lo spostamento dei relativi tracciati senza alcuna procedura di variante urbanistica e che non pregiudichi le possibilità edificatorie preesistenti all'atto di adozione del P.U.C.

2. Nelle tavole di azionamento del PUC sono individuati i nuovi assi stradali da realizzare sul territorio al fine di una ricomposizione organica dell'abitato sia esistente che di nuova programmazione.

Tali interventi si attuano tramite un progetto unitario predisposto dall'Amministrazione comunale relativo:

- alla risagomatura della sede stradale, con la riduzione della parte destinata alla mobilità veicolare e l'ampliamento di quella destinata alla mobilità pedonale;
- alla realizzazione di interventi per la moderazione del traffico;
- alla sistemazione delle superfici stradali, dei marciapiedi e degli spazi pedonali e delle eventuali piste ciclabili e, in generale, dello spazio pubblico;
- alla sistemazione degli spazi privati, con prescrizioni specifiche cui i proprietari dovranno adeguarsi;
- alla indicazione degli interventi di arredo urbano e di miglioramento della qualità della segnaletica pubblica e privata.

TITOLO V - NORME FINALI E TRANSITORIE**Art. 46 - Disposizioni Generali**

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.

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 gli atti abilitativi 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 in corso di approvazione.

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

Art. 47 - Poteri di Deroga

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale come disposto all'art. 14 del vigente D.P.R. n. 380/2001, come integrato dall'intervenuto D.L. 70/2011, convertito con L. 106/2011.

2. 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.

Art. 48 - 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 demoliti, anche se conformi 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 e 326/2003 successive integrazioni e modificazioni, possono ritenersi classificati in relazione alle caratteristiche ed alla destinazione d'uso prevista dal PUC per l'area in cui ricadono.

Art. 49 - 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, possono conservare le loro caratteristiche, con l'obbligo di adeguarsi alle previsioni del PUC in caso di intervento di ristrutturazione edilizia.

Art. 50 - Concessioni rilasciate

1. Le concessioni od autorizzazioni per le opere edilizie rilasciate precedentemente alla data di adozione del

PUC, mantengono la loro validità, sempre che i lavori siano stati iniziati e terminati entro i termini fissati a norma di legge, anche se in contrasto con le prescrizioni dello stesso strumento.

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 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. 51 - Trascrizioni in Mappa

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservata una copia delle mappe catastali vigenti, su cui sono registrati gli asservimenti conseguenti all'attività costruttiva, al fine di evitare che le stesse superfici possano essere utilizzate una seconda volta a scopi edificatori. Nell'Ufficio Tecnico Comunale verrà conservata un'apposita planimetria opportunamente aggiornata e, inoltre, è fatto obbligo ai richiedenti il beneficio dell'accorpamento, a tutela dei terzi, di provvedere alla trascrizione nei pubblici registri e comunicazione al comune prima dell'inizio dei lavori, del vincolo derivante dall'avvenuta utilizzazione edificatoria dell'area.

Art. 52 - Aree Attrezzate per Emergenza e Calamità Naturali

Sono destinate a servire come aree attrezzate per le esigenze della Protezione Civile in caso di calamità naturale gli spazi individuati da Piano di Protezione Civile.