Piano Urbanistico Comunale

Comune di Tufo - Provincia di Avellino

Sindaco: Nunzio Donnarumma

RUP: Geom. Roberto Di Iorio

Leggi 17.8.1942 n. 1150, D.M. 2.4.1968 n. 1444 Legge Regionale Campania 22.11.2004 n. 16
Regolamento di Attuazione per il governo del territorio n. 5 del 4.8.2011

Progettisti

Capogruppo
Per il PUC

Prof. Arch. Loreto COLOMBO
Arch. Patrizia SANTANIELLO
Arch. Emanuele COLOMBO

V.A.S.
Zonizzazione acustica
Studio agronomico

Arch. Cristoforo PACELLA
Ing. Antonio ZAMPOLI
Dott. Agr. Vincenzo TOPA

Informatizzazione e GIS
Arch. Cristiano Mauriello

NORME DI ATTUAZIONE

Scala Data APRILE 2022 Elaborato 2

INDICE

PARTE PRIMA

CAPO I. GENERALITA' **pag. 3**
CAPO II. DEFINIZIONI PER LA LETTURA E L'APPLICAZIONE DELLE NORME **8**
CAPO III. STRUMENTI ATTUATIVI URBANISTICI E TECNICO-FINANZIARI. STRUMENTI DELLA CONCERTAZIONE E STRUMENTI DI SETTORE **15**

PARTE SECONDA. PIANO STRUTTURALE

CAPO IV. RETE ECOLOGICA COMUNALE **19**
CAPO V. DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE **24**
CAPO VI. ZONE OMOGENEE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE **26**
CAPO VII. ZONE OMOGENEE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA **34**
CAPO VIII. ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE GENERALE **39**
CAP. IX. ZONE NON URBANIZZATE **40**
CAPO X. INTERVENTI SULL'EDILIZIA ESISTENTE. COMPENSAZIONE PER INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE **45**
CAPO XI. AREE PUBBLICHE E/O DI USO PUBBLICO. STANDARD URBANISTICI **47**
CAPO XII. FASCE DI RISPETTO **50**

PARTE TERZA. PIANO PROGRAMMATICO

CAPO XIII. APPLICAZIONE E FINALITA' DEL PIANO PROGRAMMATICO **54**
CAPO XIV. DESTINAZIONI, INDICI E RAPPORTI **55**
CAPO XV. STANDARD URBANISTICI **69**

PARTE QUARTA. NORME TRANSITORIE E FINALI **70**

PARTE PRIMA

CAPO I
GENERALITA'

Art. 1 – Applicazione e finalità del piano.

Il Piano Urbanistico Comunale di Tufo investe, ai sensi dell'art. 7 della Legge Urbanistica 17.8.1942 n. 1150 integrata e modificata dalla legge 6.8.1967 n. 765 e della legge della Regione Campania 22.12.204 n. 16, tutto il territorio comunale e, attraverso le presenti norme e le allegate tavole grafiche, fornisce le direttive per l'uso e lo sviluppo del territorio comunale e detta indicazioni e prescrizioni per gli interventi di attuazione.

Art. 2 – Norme generali.

Nel territorio comunale, l'uso delle aree e degli edifici comunque destinati è soggetto alle leggi vigenti, alle presenti norme ed agli altri regolamenti comunali non in contrasto con le seguenti disposizioni.

L'obbligo del rispetto delle leggi e decreti statali e regionali vigenti in materia di pianificazione e strumentazione urbanistica, di beni ambientali e paesaggio, di autorizzazione degli interventi edilizi, di prevenzione dei rischi, prevale sulle presenti Norme di attuazione, che hanno mero valore di strumento amministrativo locale. Pertanto le Norme richiamano le sole leggi statali, regionali e i decreti che di volta in volta costituiscono riferimento per specifiche prescrizioni.

Art. 3 – Articolazione del Piano Urbanistico Comunale

In conformità all'art. 9 del "Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio" della Regione Campania N. 5 del 4.8.2011 e alle specificazioni dettate dagli articoli 31 e 32 delle Norme di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Avellino, il Piano Urbanistico Comunale di Tufo si articola in Piano strutturale e Piano programmatico.

Il Piano strutturale, in coerenza col disposto dell'art. 31 (*Redazione coordinata delle disposizioni strutturali dei PUC e del PTCP*) delle Norme di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Avellino approvato con delibera CS 42 del 25.2.2014, recepisce i contenuti strutturali dello stesso e si conforma alle disposizioni dell'art. 32 (*Disposizioni e direttive per i*

PUC) delle Norme di attuazione del PTCP di Avellino, che si intende qui integralmente riportato. Il Piano strutturale è altresì conforme al *Piano Stralcio Assetto Idrogeologico - rischio frane* (PSAI – Rf) dei territori dell'ex Autorità di Bacino Liri-Garigliano e Volturno, Bacino Liri - Garigliano e Volturno, approvato con D.P.C.M. del 12.12.2006 (G.U. del 28.5.2007 n. 122) e successivamente con DPCM del 7.4.2011 per i comuni di cui all'allegato B (G.U. del 15.11.2011 n.266); definisce i contenuti di cui all'art. 9, comma 3, del citato Regolamento regionale di attuazione per il Governo del territorio. Il Piano strutturale resta in vigore a tempo indeterminato e comunque fino all'approvazione dei un nuovo Piano strutturale.

Il Piano programmatico ha valore di piano operativo e contiene, oltre agli elementi di cui all'art. 3 della legge regionale N. 16/2004, l'ulteriore specificazione delle aree di cui al comma 3 dell'art. 9 del Regolamento regionale di attuazione per il Governo del territorio. E' conforme alle disposizioni dell'art. 32 delle Norme di attuazione del PTCP di Avellino che si intende qui integralmente riportato. Esso prescrive: le destinazioni d'uso; gli indici fondiari e territoriali; i parametri edilizi e urbanistici; gli standard urbanistici; le attrezzature e i servizi. Il Piano programmatico contiene gli Atti di programmazione con i contenuti di cui all'ultimo comma dell'art. 32 delle Norme di attuazione del PTCP.

Art. 4 – Elaborati del Piano Urbanistico Comunale.

Il Piano Urbanistico Comunale di Tufo è costituito dai seguenti elaborati:

1. Relazione illustrativa;
2. Norme di attuazione;
3. Piano strutturale. Inquadramento territoriale – scala 1: 25.000;
4. Piano strutturale. Quadro della pianificazione sovraordinata e paesaggistica;
5. Piano strutturale. Sistema ambientale e cronologia dello sviluppo urbano/edilizio – scala 1: 5.000;
6. Piano strutturale. Carta dei vincoli – scala 1: 5.000;
7. Piano strutturale. Dotazione di attrezzature e servizi. Sezioni di censimento – scala 1: 5.000;
8. Piano strutturale. Tracciati dei sottoservizi – scala 1: 2.500;
9. Piano strutturale. Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico: Rischio idraulico e di frana – scala 1: 5.000;
10. Piano strutturale. Rete ecologica comunale – scala 1: 5.000;
11. Piano strutturale. Territorio comunale – scala 1: 5.000;
12. Piano strutturale. Centro edificato – scala 1: 2.000;

13. Piano strutturale. Sovrapposizione del piano al PSAI: Rischio idraulico e di frana – scala 1: 5.000;
14. Piano strutturale. Sovrapposizione del piano alla Microzonazione sismica del territorio comunale – scala 1: 5.000;
15. Piano strutturale. Sovrapposizione del piano alla rete ecologica comunale – scala 1: 5.000;
16. Piano programmatico. Territorio comunale – scala 1: 5.000;
17. Piano programmatico. Centro edificato – scala 1: 2.000;
18. Atti di programmazione

Fanno parte integrante del piano:

- Le *Indagini geologico-tecniche* di cui all'art. 11 della legge regionale Campania n. 9/83 e ss.mm.ii. e conformi all'Ordinanza LL.PP. n. 3274/03;
- La *Carta dell'uso del suolo ai fini agricoli e delle attività colturali in atto* di cui al punto 1.8 Titolo II dell'allegato alla legge regionale Campania n. 14/82;
- La *Valutazione Ambientale Strategica* di cui alla Direttiva europea n. 42/2001 e dell'art. 47 della legge regionale Campania 22.12.2004 n. 16;
- *Il Piano di zonizzazione acustica* di cui ai D.P.C.M. 1.3.1991 e 14.11.1997 nonché della D.G.R. Campania n. 8758 del 29.12.1995 e delle Linee guida regionali per la redazione dei Piani comunali di Zonizzazione acustica pubblicate nel BURC n. 41 del 15.9.2003;
- nonché, ai sensi dell'art. 23, comma 9, della L.R. Campania 22.12.2004 n. 16 così come modificato dall'art. 8, comma 1, lett. f) della L.R. n.19 del 28.12.2009, i "piani di settore" riguardanti il territorio comunale di cui al successivo **art. 14**.

Art. 5 – Carenze cartografiche.

Nel caso di divergenze tra grafici e normative prevalgono queste ultime. Pertanto eventuali incompletezze o errori della cartografia relativi allo stato dei luoghi non pregiudicano l'applicazione delle Norme di attuazione.

Art. 6 – Definizione di edificio tradizionale.

Per edificio tradizionale si intende un immobile, comunque destinato, realizzato entro l'anno 1955, che, a prescindere dall'eventuale vincolo imposto ai sensi della legge n. 1089/39, del D.Lgs 29.10.1999 n. 490/99 e del D.Lgs 22.1.2004 n. 42, conservi i caratteri di autenticità, anche parzialmente alterati, e cioè: la struttura verticale in muratura; le strutture orizzontali a volta o i solai con travi lignee o misti; il portale ad arco in pietra o a stucco; l'apparato decorativo in stucco

e/o intonaco comprendente fregi, marcapiano, cornici, lesene o paraste; gli infissi esterni in legno; l'eventuale copertura a falde con tegole in cotto; l'intonaco tradizionale.

Art. 7 – Definizione di volume precario e/o superfetazione.

Si intendono per "superfetazioni" le parti, in genere di epoca recente, alteranti l'impianto originario dell'edificio e che pertanto non costituiscano ampliamenti organici del medesimo, il cui carattere sia tale da alterare la tipologia e/o l'aspetto estetico originari dell'edificio e/o del paesaggio e dell'ambiente circostante. Per analogia, rientrano tra le superfetazioni edilizie tutte le costruzioni improprie, precarie ed accessorie, anche se disgiunte dall'edificio principale, il cui carattere, analogamente, comprometta il decoro del paesaggio e dell'ambiente. Vanno considerate come superfetazioni: le aggiunte incongrue agli edifici residenziali quali tettoie, depositi per attrezzi, ricoveri per animali, servizi igienici esterni, baracche e prefabbricati di qualsiasi genere, manufatti privi di rigidezza propria costituiti in genere da materiale improprio; i capannoni, depositi e magazzini ottenuti mediante la chiusura di tettoie o mediante la copertura di aree di cortile.

Art. 8 – Conformità del P.U.C. ai piani sovraordinati generali e di settore e ai vincoli ambientali.

I piani di settore di cui al successivo art. 14 devono essere conformi al P.U.C.. Successivamente alla data di entrata in vigore del P.U.C. i piani di settore non conformi allo stesso devono essere conformati.

Il P.U.C. è conforme:

- al *Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Avellino* approvato con delibera CS 42 del 25.2.2014;
- al *Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale* per i territori dell'ex Autorità di Bacino Liri-Garigliano e Volturno, approvato con D.P.C.M. del 12.12.2006 (G.U. del 28.5.2007 n. 122) e del 7.4.2011, aggiornato nel 2017 .

Pertanto le Norme di attuazione, tutte le prescrizioni dei suddetti piani e i vincoli vigenti di ogni natura si intendono integralmente riportate nelle presenti Norme di attuazione del P.U.C. al fine di evitare richiami e specificazioni parziali in presenza dell'obbligo di totale conformità del Piano generale comunale ai vigenti piani generali e di settore di livello sovraordinato nonché ai vincoli di ogni specie e natura.

In particolare, tutte le previsioni di intervento trasformativo contenute nel P.U.C che riguardano le zone a rischio elevato e molto elevato secondo il vigente Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico sono nulle fino alla completa effettuazione delle verifiche di fattibilità e di compatibilità ambientale,

mentre la loro attuazione è subordinata alle prioritarie e pregiudiziali opere di messa in sicurezza in conformità alle Norme di attuazione dello stesso P.S.A.I.

Art. 9 – Ammissibilità degli interventi.

Gli interventi ammessi o prescritti dal P.U.C., e specificati nelle presenti Norme di attuazione, sugli edifici e sui manufatti esistenti sono assentibili per i soli edifici e manufatti legittimamente costruiti e/o sanati o, in alternativa, condonati in conformità alle leggi n. 47/1985, n. 724/1994 e n. 326/2003.
Per i provvedimenti di autorizzazione e concessione in sanatoria, ai fini della tutela dal rischio idraulico e idrogeologico, si applicano le Norme di attuazione del predetto PSAI.
Gli interventi sull'edilizia esistente e quelli di nuova costruzione sono distinti e disciplinati dall'art. 3 del T.U. sull'edilizia (D.P.R. n. 380/2001 modificato e integrato dall'art. 10 del D.L. 16.7.2020 n. 76) così come modificato e integrato dall'art. 10 del D.L. 16.7.2020 n. 76.

CAPO II
DEFINIZIONI PER LA LETTURA E L'APPLICAZIONE DELLE NORME

Art. 10 – Parametri e indicatori.

I parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni per l'applicazione delle presenti Norme sono i seguenti:

Superficie territoriale **(St).** E' la superficie reale della parte di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

La superficie territoriale, espressa in mq, è la superficie complessiva di un determinato ambito urbanistico comunque perimetrato ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie e delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche sottoposte a vincoli di qualsiasi natura.

St = Sf + S standard + S strade.

Indice di fabbricazione territoriale **(It).** E' la quantità di volume edificato esistente su una determinata superficie territoriale.

Per indice di fabbricazione territoriale, espresso in mc/mq, si intende il rapporto tra il volume esistente e la superficie territoriale della zona come precedentemente definita. It = Vmax/St.

Indice di fabbricabilità territoriale **(It).** E' la quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

Per indice di fabbricabilità territoriale, espresso in mc/mq, si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona. It = Vmax/St.

Indice di utilizzazione territoriale **(Ut).** L'indice di utilizzazione territoriale, espresso in mq/mq, è la superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale. Ut = SLPt/St.

Superficie fondiaria **(Sf).** E' la superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

La superficie fondiaria, espressa in mq, è l'area del lotto edificato (o edificabile) comprensiva delle aree di pertinenza dell'edificio; si può anche esprimere quale parte della superficie territoriale

misurata al netto delle aree di uso pubblico o aree di urbanizzazione primaria e secondaria e delle strade esistenti e di progetto.
Sf = St –S standard – S strade.

Indice di fabbricazione fondiaria **(If).** E' la quantità di volume edificato esistente su una determinata superficie fondiaria.
Per indice di fabbricazione fondiaria, espresso in mc/mq, si intende il rapporto tra il volume esistente e la superficie fondiaria precedentemente definita. If = Vmax/Sf.

Indice di fabbricabilità fondiaria **(If).** E' la quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.
Per indice di fabbricabilità fondiaria, espresso in mc/mq, si intende il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita. If = Vmax/Sf.

Indice di utilizzazione fondiaria **(Uf).** L'indice di utilizzazione fondiaria, espresso in mq/mq, è la superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria. Uf = SLPt/Sf.

Densità territoriale **(Dt).** E' il rapporto fra abitanti insediati o insediabili in una zona e la superficie territoriale della stessa.

Densità fondiaria **(Df).** E' il rapporto fra abitanti insediati o insediabili in una zona e la sua superficie fondiaria.

Superficie coperta **(Sc).** E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale di massimo ingombro della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e degli sporti inferiori a 1,50 m.

Rapporto di copertura **(Rc).** E' il rapporto, espresso in mq/mq, tra la superficie coperta e la superficie fondiaria o territoriale. Rc = Sc/Sf ;Rc = Sc/St.

Superficie permeabile **(mq).** E' la parte di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

Costituisce superficie permeabile ogni superficie, sgombra da costruzioni sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni, la superficie permeabile, nella misura minima prevista dalle norme vigenti in materia di prevenzione del rischio idraulico, è costituita dalla parte di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto.

Indice di permeabilità **(Ip).** E' il rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (Indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (Indice di permeabilità fondiaria).

Area di pertinenza urbanistica o Superficie del lotto. E' la parte di superficie fondiaria asservita all'unità edilizia nell'ambito del provvedimento autorizzativo in base al quale l'unità stessa è stata legittimamente realizzata o legittimata in caso di provvedimento di sanatoria edilizia.
Per tutte le unità edilizie realizzate prima della legge n. 1150/1942 o per quelle realizzate prima del 2.9.1967 all'esterno del perimetro del Centro Edificato, l'area di pertinenza coincide con quella individuabile in base alla ricognizione catastale riferita al Catasto di primo impianto. L'area di pertinenza così definita è intesa in senso strettamente urbanistico e non è riferita alla proprietà. Essa pertanto, ove successivamente al provvedimento autorizzativo o alla formazione del Catasto di primo impianto sia stata, anche solo in parte, frazionata e ceduta a terzi, continua a costituire pertinenza dell'unità edilizia originaria, sempre che non sia stata utilizzata per la costruzione di un nuovo edificio regolarmente assentito. In tale ultimo caso, essa è ormai divenuta pertinenza della nuova costruzione e come tale va considerata, con la conseguenza che l'area asservita all'unita edilizia originaria resta decurtata di questa sua parte.

Altezza dell'edificio per il calcolo della distanza dai confini **(Hf).** Si distinguono:
Altezza lorda: è la differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.
Altezza del fronte: è l'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio ed è delimitata:all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.
Altezza dell'edificio: è l'altezza massima tra quelle dei vari fronti.

Ai soli fini del rispetto della distanza dai confini e tra i fabbricati, l'altezza dell'edificio è definita dalla differenza di quota tra la linea di terra e l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano. Se la copertura è piana, l'altezza è data dalla differenza di quota ottenuta misurando l'altezza dalla linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, fino alla linea superiore definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura. Se il solaio di copertura dell'ultimo piano è inclinato l'altezza va misurata dalla linea di terra alla quota del livello costituito dalla linea superiore di gronda del tetto.
L'altezza di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici (D.M. 1444/1968).

Altezza dell'edificio per il calcolo del volume **(H). Altezza utile:** è l'altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

Volume dell'edificio **(V).** E' il volume della costruzione costituito dalla somma dei prodotti della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
Il volume lordo di ogni piano fuori terra è uguale al prodotto della superficie lorda di pavimento per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei solai ovvero, nel caso di piano seminterrato o rialzato, rispetto alla più bassa tra le quote dello spazio pubblico (marciapiede, strada, piazza, eccetera) o del piano di sistemazione esterna. Sono esclusi dal calcolo del volume:

a) i vani interrati e loro assimilati nei casi in cui non producano un aumento del carico urbanistico; non siano destinati alla stabile permanenza dell'uomo; lo strumento urbanistico non lo escluda espressamente;
b) le tettoie, le logge e i porticati non di uso comune, aperti su almeno tre lati;
c) i balconi non incassati e le pensiline;
d) i volumi dei sottotetti non abitabili;
e) i volumi tecnici.

Sottotetto. E' lo spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

Si definisce sottotetto il volume sovrastante l'ultimo livello dell'edificio, o di sue parti, compreso nella sagoma di copertura. Il sottotetto è abitabile quando l'altezza netta al colmo risulti non inferiore a m 2,70 per le nuove costruzioni e l'altezza perimetrale risulti non inferiore a m 1,40 all'intradosso. Perché i sottotetti esistenti siano abitabili l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, non può essere inferiore a metri 2,20 e l'altezza perimetrale minima non può essere inferiore a metri 1,40 all'intradosso (l.r. 15/2000 "Norme per il recupero abitativo di sottotetti esistenti").
Ai fini del recupero dei sottotetti, ferma restando la normativa in materia, gli edifici interessati dall'intervento devono risultare serviti da tutte le urbanizzazioni primarie (da dichiarare nell'istanza con autocertificazione); le altezze dei corridoi, servizi, ripostigli e w.c. devono essere minimo di m 2.40. Tutti gli interventi devono perseguire l'obiettivo del "contenimento energetico". Per detti interventi non si applicano le norme relative alle distanze tra fabbricati/confini qualora non si realizzino finestre o pareti finestrate. Qualora si proceda alla modifica della sagoma o della copertura gli edifici devono rispettare i limiti di altezza dettati dallo strumento urbanistico vigente. Tali interventi devono rispettare la norma relativa al possesso di superficie da destinare ad aree di parcheggio (1/10V) che non siano già asservite ad altri immobili. Poiché dette superfici sono assoggettate al vincolo di pertinenza risultante da atto pubblico, esse possono essere individuate anche nelle immediate vicinanze dell'immobile.

Numero di piani. Il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

Sagoma. E' la conformazione planovolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che assume l'edificio, comprese le sue strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

Volume tecnico **(Vt).** Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, etc.).
Devono pertanto qualificarsi come volumi tecnici (Circ. Min. 31.1.73 n. 2474):
a) le cabine elettriche e i locali caldaia;
b) gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali;
c) gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;

d) gli extra-corsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
e) gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiere;
f) 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;
g) i serbatoi idrici;
h) le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere;
i) vani scala al di sopra delle linee di gronda nonché taluni abbaini;
l) 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;
m) gli impianti tecnologici in genere; n) tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.
I volumi tecnici devono essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante. Centrali termiche, locali autoclave, cabine elettriche private o non, locali per il riutilizzo dei rifiuti solidi organici e non, sono considerati parte della superficie coperta, ai fini del calcolo delle distanze dai confini, nel caso in cui la loro altezza netta interna superi i m 2,50, se collocati all'interno della sagoma urbanistica, ovvero in adiacenza a questa, o nell'area di pertinenza del fabbricato, quali che siano le loro dimensioni, purché non completamente interrati.
I sottotetti non abitabili e non praticabili vengono considerati volumi tecnici di isolamento termico.

Distanza. E' la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, etc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

Distanza dal filo stradale. La distanza dal filo stradale è la distanza dal limite più esterno del corpo dell'edificio alla strada, con esclusione di fregi, cornicioni e corpi aggettanti aperti se sporgenti per non più di m 1.50. Per le distanze dalla strada si tiene conto delle fasce di rispetto indicate dalle norme urbanistiche e dal Codice della strada, dal D.M. 1044/68 e dal D.M. 1444/68 così come modificato dall'art. 5, comma 1, lett. b) bis, della legge n. 55/2019.

Distanza dai confini di proprietà. La distanza dai confini di proprietà è la distanza minima misurata

in direzione radiale con esclusione di sporti, balconi e simili, nel caso che non superino i m 1,50, e la linea di confine. Il primo a edificare può portare la propria costruzione, se previsto dallo strumento urbanistico generale, fino al confine. Il secondo edificante potrà, a seconda della scelta del primo, arrivare anche egli fino al confine (costruendo in appoggio o in aderenza), oppure tenere la propria costruzione ad una distanza prevista dallo strumento urbanistico generale. Per le sopraelevazioni vanno rispettate le distanze previste per le varie zone dagli strumenti urbanistici. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che non comportino variazioni della sagoma planovolumetrica, sono ammesse le distanze preesistenti. La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà o dal limite di zona non può essere inferiore a m 5,00.
Le definizioni dei suddetti parametri sono confermate dal Regolamento Urbanistico Edilizio.

Opere di urbanizzazione primaria. Sono considerate opere di urbanizzazione primaria: le strade residenziali; gli spazi di sosta o parcheggi; la rete fognaria; la rete idrica; le reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas; la pubblica illuminazione; gli spazi di verde attrezzato;i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio delle reti di telecomunicazione.

Opere di urbanizzazione secondaria. Sono considerate opere di urbanizzazione secondaria:
gli asili nido e le scuole materne; le scuole dell'obbligo; le strutture e i complessi per l'istruzione superiore; i mercati di quartiere; le delegazioni comunali; le chiese, gli altri edifici per servizi religiosi e connessi ai compiti di istituto (canoniche, oratori); gli impianti sportivi di quartiere; le aree verdi di quartiere; i centri sociali, le attrezzature culturali e sanitarie; i cimiteri.

CAPO III

STRUMENTI ATTUATIVI (URBANISTICI E TECNICO-FINANZIARI) DEL P.U.C.. STRUMENTI DELLA CONCERTAZIONE E STRUMENTI DI SETTORE

Art. 11 – Attuazione degli interventi.

Gli interventi edilizi e le opere in genere possono avere attuazione diretta o indiretta.

L'attuazione è diretta quando può avvenire attraverso:

- le C.I.L.A. e S.C.I.A, il Permesso di costruire ai sensi del d.P.R. 380/2001 (*Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*) modificato e integrato dall'art. 10 del D.L. 16.7.2020 n. 76;
- il Permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del d.P.R. n. 380/01 (*Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*) modificato e integrato dall'art. 10 del D.L. 16.7.2020 n. 76.

L'attuazione è indiretta quando il rilascio delle autorizzazioni è subordinato all'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo in tutte le forme definite nel successivo art. 12.

Specifici interventi nel campo infrastrutturale, dei programmi di edilizia residenziale di iniziativa pubblica, delle attrezzature pubbliche generali e delle attività produttive possono essere attuati a mezzo di Accordi di Programma e/o Conferenze di Servizi ai sensi della vigente legislazione.

Art. 12 – Strumenti attuativi del P.U.C.

Sono attuativi del P.U.C. i seguenti strumenti:

I.D. **–** Intervento diretto mediante il rilascio del titolo autorizzativo richiesto dalla fattispecie e, nei casi in cui sia prescritto, del versamento degli oneri ai sensi del d.P.R. n. 380/01 (*Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*) e ss.mm.ii...

Ai fini degli interventi indiretti, i seguenti Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) redatti e approvati ai sensi degli artt. 26 e 27 della legge della Regione Campania n. 16/04:

P. di L. – Piano di Lottizzazione Convenzionata, redatto su iniziativa dei privati proprietari o aventi titolo ai sensi dell'art. 28 della L.U. 1150/42 e dell'art. 8 della L. 765/67;

P.E.E.P. – Piano per l' Edilizia Economica e Popolare, redatto ai sensi della L. 167/62;

P.I.P. – Piano per Insediamenti Produttivi, redatto ai sensi dell' art. 27 della L. 865/71 per le zone a destinazione industriale e/o artigianale;

P. di R. – Piano di Recupero, redatto ai sensi degli artt. 28 e/o 30 della L. 457/78 integrata dal Capo IV della L. 17.2.92 n. 179;

P.I.I. – Programma Integrato di Intervento, ai sensi dell'art. 17 della L. 17.2.1992 n. 179 e delle leggi regionali della Campania 19.2.1996 n. 3 e 18.10.2002 n. 26;

P.R.U. – Programma di Recupero Urbano, ai sensi dell'art. 11 della L. 4.12.1993 n. 493;

P.E.C. - Piano Esecutivo o Progetto Concordato, proposto di enti e/o istituzioni o altri soggetti pubblici e/o privati per: la riqualificazione o la realizzazione di impianti produttivi e commerciali, di locali destinati ad attività terziarie, alla ricerca pura e/o applicata; il restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia e/o urbanistica di complessi di interesse pubblico, anche di rilevanza ambientale, per la destinazione all'istruzione superiore, alla formazione, alla convegnistica, alle attività culturali ed espositive, al tempo libero e ai connessi servizi;

P.C. – Procedura Concordata, per l'approvazione di programmi e/o progetti di iniziativa pubblica e/o privata, relativi alla realizzazione di interventi coordinati che, per la loro rilevanza pubblica, complessità e multidisciplinarietà, richiedono l'accordo tra soggetti plurimi. Rientrano nella fattispecie anche gli Accordi di Programma(art. 34 del D.lgs. 18.8.2000, n. 267 – Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali – e art. 5 del Regolamento di attuazione per il Governo del territorio n. 5/2011 della Regione Campania) e le Conferenze di Servizi (D.lgs. 30 giugno 2016 n. 127 in sostituzione degli artt,. 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, 14-quinquies della legge n. 241 del 1990).

Comparti edificatori**:** da prevedere e attuare in conformità agli artt. 33 e 34 della legge regionale Campania 22.2.2004 n. 16 nonché all'art. 12 del Regolamento di attuazione per il Governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 4.8.2011.

Conformità alla legislazione e alle norme sulla sismicità**:** tutti gli strumenti urbanistici attuativi devono essere integrati dalle indagini geologico-tecniche di cui all'art. 14 della L.R. Campania 7.1.1983 n. 9 e ss.mm.ii e conformi all'Ordinanza LL.PP. n. 3274/03.

Art. 13 – Strumenti della concertazione, conformi o in variante al P.U.C.

Sono strumenti concertati, a prescindere dal loro finanziamento o finanziabilità:

- il Contratto di Quartiere, ai sensi del D.M. LL.PP. 22.10.1997;
- il Programma di Riqualificazione Urbana per lo Sviluppo Sostenibile del Territorio, ai sensi del D.M. LL.PP. 8.10.1998 n. 1169;
- i Progetti approvati mediante Accordi di Programma e Conferenze di Servizi;
- i Progetti cofinanziati nell'ambito di P.O.R., P.I.T. e altri Programmi anche europei.

Art. 14 – Strumenti comunali di settore per la disciplina territoriale e ambientale.

Devono essere coordinati e coerenti col P.U.C. i seguenti strumenti di settore:

- *Programma Urbano dei Parcheggi*, redatto e adottato ai sensi dell'art. 3 della L. 24.3.1989 n. 122;

- *Piano Urbano del Traffico*, redatto e adottato ai sensi dell'art. 36 del D.Lgs. 30.4.1992 n. 285;

- *Zonizzazione acustica del territorio comunale*, redatta e adottata come da Deliberazione della G.R. Campania n. 6131 del 20.10.1995 in attuazione dell'art. 2 del D.P.C.M. 1.3.1991 e della "Legge quadro sull'inquinamento acustico" 26.10.1995 n. 447 e del DPCM 14.11.1997;

- *Criteri, requisiti e caratteristiche delle aree per l'insediamento degli impianti di carburanti*, redatto e adottato in conformità alla L.R. Campania 29.6.1994 n. 27 modificata dalla L.R. 21.3.1997 n. 10, nonché all'art. 2 del D.Lgs. 11.2.1998 n. 32;

- *Strumento comunale di intervento per l'apparato distributivo*, redatto e adottato ai sensi dell'art. 13 della L.R. Campania 7.1.2000 n. 1 "Direttive regionali in materia di distribuzione commerciale";

- *Piano di Protezione civile* approvato con delibere del C.C. n. 26 del 29.12.2015 e n. 3 del 1.2..2018;

- *Piano/i di sviluppo aziendale o interaziendale*, vigente/i a seguito di accordo tra il Comune e gli imprenditori agricoli, con durata variabile tra quattro e sei anni, costituito/i da una relazione redatta da un agronomo, che illustra le caratteristiche aziendali, i contenuti e gli obiettivi del piano, e da elaborati grafici. Detto piano stabilisce: il rapporto tra le scelte di programmazione economica e riorganizzazione aziendale e le previsioni dello strumento urbanistico relative alle aree agricole; il rapporto di compatibilità tra le attività produttive agricole e le corrispondenti esigenze di natura edilizia. Il piano può essere modificato in relazione a programmi comunitari, statali, regionali o provinciali, previa autorizzazione comunale.

Art. 15 - Indagini geologico-tecniche. Normativa sismica

Tutti gli strumenti urbanistici esecutivi devono essere integrati dalle indagini geologico-tecniche di cui all'art. 14 della L.R. Campania 7.1.1983 n. 9 e ss.mm.ii.. Le fondazioni dei nuovi edifici devono essere progettate in conformità alle indicazioni fornite dalle ulteriori specifiche indagini in situ.

Gli interventi in attuazione del PUC devono essere comunque conformi alle prescrizioni e/o indicazioni fornite in esito alle indagini geologiche e devono rispettare, anche in materia di altezza e di distanza tra i fabbricati e tra questi e gli spazi pubblici o destinati all'uso pubblico, le norme sismiche vigenti per i territori appartenenti alla zona di sismicità 2.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici tradizionali e di interesse storico e ambientale devono prevedere il miglioramento antisismico in conformità alla normativa vigente per l'edilizia di valore storico-artistico e ambientale.

I progetti di tutti i predetti interventi devono altresì rispondere agli obblighi derivanti dall'art. 2 della L.R. Campania 7.1.1983 n. 9 e ss.mm.ii., dall'Ordinanza LL.PP. n. 3274/03 nonché dalle disposizioni in materia dell'Ufficio del Genio Civile di Avellino.

PARTE SECONDA. PIANO STRUTTURALE

CAPO IV
RETE ECOLOGICA COMUNALE

Art. 16 - La Rete Ecologica Comunale: finalità e struttura

La rete ecologica comunale, quale progetto strategico paesaggistico–ambientale di livello comunale, riconosce le unità ecologiche e le relative interconnessioni, la cui funzione è quella di consentire il flusso riproduttivo tra le popolazioni di organismi viventi che abitano il territorio, riducendo in tal modo i processi di estinzione locale, l'impoverimento degli ecosistemi e la riduzione della biodiversità.

In conformità all'art. 10 (*Rete ecologica*) delle Norme di attuazione del PTCP, la Rete ecologica del PUC di Tufo indica

a) i limiti delle fasce di rispetto e di inedificabilità ai fini della tutela idrogeologica dei fiumi e torrenti;

b) le aree ad alto valore ecologico e/o paesaggistico che possono svolgere un significativo ruolo nell'ambito della Rete Ecologica;

c) i tratti delle aree libere da edificazione con caratteristiche di naturalità e/o la presenza di eventuali criticità o di detrattori ambientali e prevedere idonee misure di mitigazione o azioni di sensibilizzazione di eventuali Enti competenti sovraordinati;

d) le norme volte a salvaguardare le aree libere e gli impianti vegetazionali esistenti (boschi, vegetazione ripariale, ecc.).

Per quanto attiene al punto c) è prescritta la piantumazione di cortine verdi mediante di essenze di alto fusto e siepi parallele a minte della Zona D1 e sui lati dei due tratti ferroviari, il primo tra il Mulino Giardino e la Zona D1; il secondo a sud est del territorio comunale.

Per quanto riguarda il punto d) è vietato ogni intervento che possa, anche per effetto indiretto, modificare gli impianti vegetazionali e le aree naturali così come individuate nella Carta degli Usi Agricoli del Suolo (CUAS) e quindi specificatamente: le aree arbustive e arboree in evoluzione; i boschi; le praterie continue; la vegetazione ripariale.

Del progetto di rete ecologica comunale è obbligatorio tener conto:

- nella localizzazione di infrastrutture lineari o puntuali;
- nella progettazione e/o nell'attuazione delle previsioni del PUC e dei PUA.

Per la realizzazione della rete ecologica devono essere rispettate le seguenti linee di indirizzo e le seguenti prescrizioni di carattere generale:

- limitare gli interventi edilizi che possono frammentare il territorio e compromettere la funzionalità ecologica dei diversi ambiti che lo compongono; in particolare, realizzare le nuove recinzioni mediante siepi vive o muri a secco di altezza non superiore a 1 m e riconvertire secondo dette tipologie quelle diverse esistenti, ogni volta che sia possibile;
- prevedere, nei progetti di altre opere che possano produrre ulteriore frammentazione della rete ecologica, interventi di mitigazione e di inserimento ambientale in grado di garantire sufficienti livelli di continuità ecologica. Ad esempio, al fine di rendere permeabile l'inevitabile cesura determinata dalle infrastrutture lineari (esistenti e di progetto), la progettazione degli interventi deve prevedere almeno la realizzazione di passaggi faunistici con relativo impianto vegetazionale di invito e copertura; specifici interventi di miglioramento della permeabilità delle aree; la manutenzione ed il ripristino dei sottopassi esistenti;
- favorire meccanismi di compensazione ambientale attraverso la realizzazione di nuove unità ecosistemiche coerenti con le finalità della rete ecologica comunale.

Il PUC individua nelle aree a maggior grado di biodiversità i principali elementi costitutivi della rete ecologica comunale. Inoltre individua, sia nell'ambito della sua componente strutturale che di quella programmatica, le nuove aree meritevoli di tutela e/o valorizzazione ai fini ambientali per le loro caratteristiche intrinseche.

Le aree di cui al precedente comma costituiscono un complesso di ecosistemi che interagiscono funzionalmente in relazione alla loro reciproca collocazione. Il PUC riconosce pertanto il valore sistemico e funzionale delle aree comprese nella rete ecologica comunale al fine di conservare l'ecomosaico territoriale assicurando la conservazione del paesaggio naturale e rurale nonché l'incremento dei livelli di biodiversità.

La rete ecologica comunale presenta una struttura caratterizzata da elementi costitutivi fondamentali articolati nelle seguenti unità ecologiche:

***Aree a maggior grado di biodiversità*:**

- *core areas* quali sorgenti di biodiversità: comprendono aree con superficie superiore ai 50 ettari, caratterizzate da elevati livelli di biodiversità, che fungono da nuclei primari di diffusione degli organismi viventi, da tutelare prioritariamente con la massima attenzione; si qualificano come riferimenti prioritari per l'istituzione o l'ampliamento di aree protette;

- *stepping stones* quali elementi areali di appoggio alla rete ecologica: comprendono aree con superficie inferiore a 50 ettari, che fungono da supporto strutturale e funzionale alla rete ecologica in assenza di corridoi ecologici continui; sono meritevoli di tutela mediante corrette strategie di conservazione degli ecosistemi e del paesaggio;

***Corridoi ecologici da formare, tutelare e/o potenziare*:**

- *wildlife (ecological) corridors* (corridoi ecologici): consistono prevalentemente in direttrici lineari che connettono geograficamente e funzionalmente le sorgenti di biodiversità, cioè le aree a potenziale ed elevata biodiversità (*core areas*) e quelle di potenziale collegamento ecologico (*stepping stones*), nonché le *core areas* e gli *stepping stones* con gli altri componenti della rete. La loro funzione è quella di mantenere e favorire le dinamiche di dispersione delle popolazioni biologiche fra aree naturali, impedendo così le conseguenze negative dell'isolamento ecologico e consentendo il mantenimento dei flussi riproduttivi degli organismi viventi.

  Il PUC individua:

- i *corridoi ecologici da potenziare* quali ambiti finalizzati ad evitare l'isolamento spaziale tra *core areas* e *stepping stones* ai fini: di salvaguardare e valorizzare i residui spazi naturali e seminaturali (*stepping stones*) immersi in una matrice agricola prevalente; di favorire il mantenimento di una qualità ecologica diffusa mediante la realizzazione ed il ripristino di fasce di naturalità aventi funzione connettiva e di contrasto alla frammentazione ecosistemica;
- i *corridoi fluviali e torrentizi esistenti*, che comprendono il corso d'acqua del fiume Sabato e gli ambienti ad esso associati (aste torrentizie, torrenti a tempo, valloni), costituenti reti lineari di connessione tra aree a diverso grado di naturalità, anche con funzione di ricucitura tra aree frammentate.

Art. 17 - Obiettivi e prescrizioni per la salvaguardia e il potenziamento della Rete Ecologica Comunale

Per le aree a maggior grado di biodiversità (*core areas* e *stepping stones*) si assumono i seguenti obiettivi e deve garantirsi l'attuazione dei seguenti indirizzi:

- mantenere le *core areas* in grado di autosostenere gli ecosistemi e conservare le specie ospitate riducendo così i rischi di estinzione;
- evitare le interferenze di nuove infrastrutture a rete o impianti puntuali con le *core areas* e le aree ad elevata biodiversità; in caso di documentata necessità di dette infrastrutture ed impianti, prevedere idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale;
- migliorare i collegamenti fra gli spazi naturali e semi-naturali (corridoi ecologici).

Al fine di migliorare la funzionalità ecologica degli habitat esistenti, le attività agricole presenti nelle *core areas* devono mirare alla riduzione dell'impiego dei fitofarmaci, alla gestione aziendale secondo i principi dell'agricoltura biologica, al mantenimento di siepi, filari e boschetti e delle sistemazioni idraulico – agrarie tradizionali (terrazzamenti e ciglionamenti).

Per i *corridoi ecologici da potenziare* deve garantirsi l'attuazione dei seguenti indirizzi:

- favorire, in tali zone connettive, la realizzazione di sottopassi stradali (ove necessari) ed il mantenimento di quelli esistenti;
- realizzare le recinzioni delle proprietà private mediante alberi ed arbusti autoctoni;
- vietare, per le attività agricole esistenti, l'eliminazione degli elementi di naturalità presenti nella matrice agricola (siepi, boschetti); nei casi di necessità, documentati da un Piano di Sviluppo Aziendale, prevedere adeguate opere di compensazione;
- prevedere la salvaguardia, nella matrice agricola, degli elementi di naturalità (siepi, cespuglieti, piccole isole boscate), degli alberi di grandi dimensioni e degli elementi marcescenti;
- prevedere il mantenimento e favorire il ripristino delle tipologie d'uso del suolo che garantiscano la conservazione delle sistemazioni idraulico – agrarie tradizionali;
- utilizzare, nelle operazioni di rimboschimento, specie arbustive ed arboree autoctone, prevedendo l'eradicazione delle specie vegetali alloctone invasive;

Per il *corridoio fluviale* deve garantirsi l'attuazione dei seguenti indirizzi:

- conservare la vivibilità degli ecosistemi, degli habitat, delle specie e dei paesaggi locali, preservando i flussi ecologici e la connettività di fauna e di flora;
- limitare gli usi dei suoli nelle aree adiacenti riducendo la pressione degli insediamenti e della frammentazione;
- tutelare e ripristinare la continuità delle strutture vegetali e delle sistemazioni idraulico - agrarie di regimentazione delle acque;
- prevedere che le sistemazioni idraulico – forestali volte al ripristino degli argini avvengano mediante i metodi dell'ingegneria naturalistica e l'utilizzo di essenze autoctone.

Per le *Zone cuscinetto (buffer zones)*, finalizzate alla realizzazione di un equilibrio stabile tra il sistema agricolo, il sistema delle risorse naturali e gli ambiti urbani e/o di trasformazione attraverso la riduzione delle pressioni urbane sulle aree agro – forestali,devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- le recinzioni dei fondi devono essere realizzate con siepi vive di essenze vegetali autoctone;
- le attività agricole tradizionali sono ammesse al fine di migliorare la funzione svolta dallo spazio agricolo anche come connettivo ecologico diffuso;
- devono essere valorizzati gli elementi di naturalità eventualmente presenti nella matrice agricola, quali le isole boscate o singole alberature monumentali, garantendone la tutela e l'arricchimento, con l'utilizzo esclusivo di specie autoctone della fascia fitoclimatica di riferimento;
- gli interventi di trasformazione comportanti nuovi manufatti e/o pavimentazione del suolo, ove ammessi, devono essere associati ad adeguate opere di mitigazione e/o compensazione ambientale ed ecologica;
- per gli interventi di ristrutturazione edilizia sono prescritti in tutti i casi possibili il mantenimento e/o la formazione di corridoi e aree verdi naturalizzate permeabili di supporto alla rete ecologica.

Per le aree destinate a verde di uso pubblico attraversate da corridoi ecologici sono obbligatori la conservazione e il rafforzamento del grado di naturalità e di biodiversità. Quest'ultimo da ottenersi mediante piantumazioni con essenze autoctone e comunque con il contrasto al degrado delle specie naturali per effetto dell'antropizzazione delle aree circostanti e/o di incendi e altri eventi calamitosi.
In conformità all'art. 11 delle Norme di attuazione del PTCP, gli eventuali interventi di rinaturalizzazione di elementi ed aree naturali o antropizzati che avessero subito o subissero alterazioni avvengono in coerenza con le linee guida del paesaggio allegate al PTR e con le Norme di attuazione del PTCP evitando l'uso di elementi estranei alla componente vegetazionale esistente.
I progetti dei tracciati e raccordi viari previsti dal Piano Urbanistico Comunale devono comprendere una relazione contenente lo studio delle alternative di progetto e le misure correttive per la minimizzazione degli impatti e degli effetti.
La conformità del PUC alla Rete Ecologica Comunale così come costruita nell'ambito dello studio agronomico è verificabile nell'elaborato *Piano strutturale. Sovrapposizione del piano alla Rete Ecologica Comunale* (1: 5.000).

CAPO V
DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE

Art. 18 - Articolazione del territorio comunale per categorie prevalenti di intervento

Il territorio comunale è distinto nei seguenti insiemi caratterizzati da diverse categorie prevalenti di intervento: 1. ambiti ed elementi di conservazione e di tutela; 2. ambiti di riqualificazione e di integrazione; 3. ambiti di trasformazione. Gli ambiti e gli elementi sono distinti in Zone territoriali omogenee. Le Zone omogenee sono normate dal Piano programmatico secondo la Parte terza delle presenti Norme in conformità al precedente art. 3.

Costituiscono **"ambiti ed elementi di conservazione e di tutela"**:

la Zona A1 – ***Centro storico*****;**

la Zona A2 – ***Nucleo storico del Casale Aufiero*****;**

la Zona A3 – ***Grotta di San Michele Arcangelo*****;**

la Zona Ai – ***Siti dell'archeologia industriale: Miniere di zolfo e Mulino Giardino*****;**

la Zona En – ***Aree di verde naturale*****;**

la Zona Ea - ***Agricola di valore strategico e paesaggistico con produzioni tipiche di qualità.***

Costituiscono **"ambiti di riqualificazione e di integrazione"**:

la Zona B1 – ***Tessuti saturi a prevalente destinazione residenziale*****;**

la Zona B2 – ***Tessuti di completamento a prevalente destinazione residenziale*****;**

la Zona B3 – ***Edilizia residenziale pubblica esistente*****;**

la Zona B/E - ***Aggregati edilizi radi in aree rurali e di frazione*****;**

la Zona D1 – ***Produttiva esistente*****;**

la Zona Eb – ***Agricola ordinaria*****;**

la Zona F1 – ***Attrezzature e servizi esistenti di interesse generale*****,** distinta nelle **Sottozone: F1.1 –** ***Uffici comunali*****; F1.2 –** ***Cimitero*****; F1.3 –** ***Depuratore.***

Costituiscono **"ambiti di trasformazione"**:

la Zona C – ***A prevalente destinazione residenziale di progetto*****;**

la Zona D2.1 - ***Produzioni agroalimentari e vitivinicole di progetto*****;**

la Zona D2.2 – ***Valorizzazione della tradizione vitivinicola connessa alle cantine storiche e al Palazzo Di Marzo*****;**

la Zona F2 – ***Ampliamento del cimitero.***

Sono comprese nei diversi ambiti le aree esistenti e quelle di progetto destinate a standard urbanistici ai sensi dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968 n. 1444, e cioè le aree: per le scuole dell'obbligo; per le attrezzature di interesse comune; per il verde e gli spazi pubblici attrezzati; per i parcheggi.

CAPO VI
ZONE OMOGENEE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Art. 19 – Zona A1. Centro storico

La zona A1 coincide con le parti del centro edificato in cui sussistono gli elementi e i caratteri tradizionali dell'antico impianto urbano: il reticolo viario, la morfologia e le tecniche costruttive dell'edilizia, i rapporti tra aree coperte e scoperte.

Il PUC è conforme agli artt. 16 (*I centri storici*) e 36 (*Norme per i centri e i nuclei storici*) delle Norme di attuazione del vigente PTCP di Avellino.

E' obbligatoria la conservazione degli edifici esistenti, della viabilità storica, degli spazi coperti e scoperti. Non è ammessa l'edificazione delle aree sia libere da edifici e impianti di qualsiasi natura che asservite ma non edificate.

Sono ammessi, mediante intervento diretto:

- la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- il restauro e risanamento conservativo ovvero di ripristino, quest'ultimo riferito ad un'idonea documentazione storica e iconografica;
- gli interventi di restauro e risanamento conservativo con cambio di destinazione d'uso per attività terziarie di edifici tradizionali fatiscenti e/o in disuso.

Lungo le strade, in presenza degli spazi necessari, è obbligatoria la piantumazione di siepi continue e/o essenze vegetali di medio e alto fusto.

Strumenti attuativi: per gli interventi estesi: P di R.; PUA; Programmi di Riqualificazione urbana e procedure concordate anche ad opera di "Società per azioni di Trasformazione Urbana" ai sensi dell'art. 120 del D.Lgs. n. 267 del 18.8.2000 e ss.mm.ii. (Testo Unico Enti Locali) per la progettazione e la realizzazione degli interventi previa acquisizione degli immobili e/o tramite ricorso alle procedure di esproprio da parte del Comune;

I.D. per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo;

Art. 20 - Zona A2. Nucleo storico del Casale Aufiero

Il nucleo storico del Casale Aufero, come delimitato negli elaborati n. 5 *Sistema ambientale* e negli elaborati di piano, è soggetto a restauro e risanamento conservativo in conformità al T.U.

dell'Edilizia (D.P.R. n. 380/01 e ss.mm.ii.) nonché alle specifiche norme di cui al successivo Capo X per gli interventi sull'edilizia esistente con le destinazioni d'uso prescritte dal Piano Programmatico.

Strumenti attuativi: P.E.C. e/o P.C.

Art. 21 – Zona A3. Grotta di San Michele Arcangelo

Il santuario, con gli spazi circostanti, è soggetto a conservazione integrale. L'area antistante e la facciata che comprende la porta di ingresso devono essere sistemati con materiali tradizionali secondo un disegno che renda ben evidente la presenza del bene culturale e religioso.

Strumenti attuativi: P.E.C. e/o P.C.

Art. 22 – Zona Ai. Monumenti dell'archeologia industriale: Miniere di zolfo e Mulino Giardino

I due elementi costituiscono una testimonianza storica unitaria dell'economia locale: le miniere come luogo di estrazione del minerale e il Mulino come luogo della lavorazione.

Il bacino minerario comprende i camini di ventilazione e la polveriera a monte della strada. Il Mulino Giardino, per il suo originale impianto tipologico e per le sue caratteristiche architettoniche, rappresenta un significativo esempio di architettura industriale.

Il progetto di restauro prevede la conservazione integrale del complesso con le destinazioni specificate dal Piano programmatico.

Strumenti attuativi: P.E.C. e/o P.C.

Art. 23 - Zona B1. Tessuti saturi a prevalente uso residenziale

E' costituita dalle aree urbane consolidate di edilizia recente.

Per gli edifici legittimamente edificati e/o ammessi al condono in conformità alla vigente legislazione sono ammessi, mediante intervento diretto:

- la manutenzione ordinaria e straordinaria; la ristrutturazione edilizia; il restauro e risanamento conservativo in conformità al T.U. dell'Edilizia (D.P.R. n. 380/01) e alla L.R. Campania n. 19/2001 modificata e integrata col DPGR n. 381 dell'11.4.2003 "Regolamento per l'attuazione della legge regionale 28.11.2001 n. 19" e dalla L.R. Campania 5.1.2011 n. 1, nonché alle specifiche norme di cui al successivo Capo X per gli interventi sull'edilizia esistente;
- il cambio di destinazione anche parziale dall'uso residenziale agli usi commerciali, per attività terziarie e ricettive, studi professionali e uffici.

In alternativa all'intervento diretto, il Comune e/o i privati interessati possono comprendere la Zona B1, per le parti eventualmente in degrado, in strumenti attuativi di riqualificazione e/o in Piani di Recupero ai sensi degli artt. 28 e 30 della legge n. 457/78. Tali strumenti, in aggiunta agli interventi sui singoli edifici, possono prevedere:

- il coordinamento e i tipi di intervento sui singoli edifici per Unità Minime di Intervento;
- l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria, comprese la sistemazione e la pavimentazione stradale;
- le opere di arredo urbano comprendenti: la sistemazione dei marciapiedi; la messa in opera dei corpi illuminanti nel rispetto degli artt. 1, 2, 3, 6 e 14 della legge della Regione Campania n. 12/2002, di cassonetti per siepi e piante decorative; la sistemazione dei percorsi commerciali mediante l'adeguamento delle insegne, delle mostre e delle vetrine in conformità al Regolamento Urbanistico Edilizio e nel rispetto della legge regionale della Campania n. 1/2000.

È ammessa la ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di iniziativa privata o dei Programmi di cui al precedente art. 11, che stabiliscono:

- l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria compresa la viabilità di nuovo impianto e la sistemazione dei percorsi e degli spazi pedonali;
- le aree e i volumi da destinare ai servizi pubblici e di interesse pubblico in conformità al D.M. 2.4.1968 n. 1444 e all'art. 31 delle legge regionale Campania n. 16/2004;
- le opere di arredo urbano comprendenti: la sistemazione dei marciapiedi; la messa in opera dei corpi illuminanti nel rispetto degli artt. 1, 2, 3, 6 e 14 della legge della Regione Campania n. 12/2002, di cassonetti per siepi e piante decorative; la sistemazione dei percorsi commerciali mediante l'adeguamento delle insegne, delle mostre e delle vetrine in conformità al successivo Capo XII e nel rispetto della legge Regione Campania n. 1/2000;
- i profili regolatori e le sagome planoaltimetriche dei singoli edifici; le distanze dalle strade e tra i fabbricati.

Sia gli interventi diretti che le prescrizioni dei Piani di Recupero e di riqualificazione devono garantire la conservazione degli edifici tradizionali e degli orti e giardini urbani.

Lungo le strade, in presenza degli spazi necessari, è obbligatoria la piantumazione di siepi continue e/o essenze vegetali di medio e alto fusto.

Strumenti attuativi: I.D. per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica: P.U.A. (P. di R. e Programmi di riqualificazione di cui agli artt. 10 e 11), procedure concordate anche ad opera di "Società per azioni di Trasformazione

Urbana" ai sensi dell'art. 120 del D.Lgs. n. 267 del 18.8.2000 e ss.mm.ii. (Testo Unico Enti Locali) per la progettazione e la realizzazione degli interventi previa acquisizione degli immobili e/o tramite ricorso alle procedure di esproprio da parte del Comune.

Art. 24 - Zona B2. Tessuti di completamento a prevalente destinazione residenziale

E' costituita dalle aree urbane di edilizia recente comprendenti aree libere edificabili.

Per gli edifici legittimamente edificati e/o ammessi al condono in conformità alla vigente legislazione sono ammessi, mediante intervento diretto:

- la manutenzione ordinaria e straordinaria; la ristrutturazione edilizia; il restauro e risanamento conservativo in conformità al T.U. dell'Edilizia (D.P.R. n. 380/01) e alla L.R. Campania n. 19/2001 modificata e integrata col DPGR n. 381 dell'11.4.2003 "Regolamento per l'attuazione della legge regionale 28.11.2001 n. 19" e dalla L.R. Campania 5.1.2011 n. 1, nonché alle specifiche norme di cui al successivo Capo X per gli interventi sull'edilizia esistente;
- il completamento, mediante l'edificazione dei lotti liberi e/o delle aree non asservite, in presenza delle opere di urbanizzazione e nel rispetto degli indici, altezze, distanze e rapporti specificati dal Piano programmatico al successivo **art. 52**;
- il cambio di destinazione anche parziale dall'uso residenziale agli usi commerciali, per attività terziarie e ricettive, studi professionali e uffici.

In alternativa all'intervento diretto, il Comune e/o i privati interessati possono comprendere la Zona B2, per le parti eventualmente in degrado, in strumenti attuativi di riqualificazione e/o in Piani di Recupero ai sensi degli artt. 28 e 30 della legge n. 457/78. Tali strumenti, in aggiunta agli interventi sui singoli edifici, possono prevedere:

- il coordinamento e i tipi di intervento sui singoli edifici per Unità Minime di Intervento;
- l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria, comprese la sistemazione e la pavimentazione stradale;
- le opere di arredo urbano comprendenti: la sistemazione dei marciapiedi; la messa in opera dei corpi illuminanti nel rispetto degli artt. 1, 2, 3, 6 e 14 della legge della Regione Campania n. 12/2002, di cassonetti per siepi e piante decorative; la sistemazione dei percorsi commerciali mediante l'adeguamento delle insegne, delle mostre e delle vetrine in conformità al Regolamento Urbanistico Edilizio e nel rispetto della legge regionale della Campania n. 1/2000.

È ammessa la ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di iniziativa privata o dei Programmi di cui al precedente art. 11, che stabiliscono:

- l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria compresa la viabilità di nuovo impianto e la sistemazione dei percorsi e degli spazi pedonali;
- le aree e i volumi da destinare ai servizi pubblici e di interesse pubblico in conformità al D.M. 2.4.1968 n. 1444 e all'art. 31 delle legge regionale Campania n. 16/2004;
- le opere di arredo urbano comprendenti: la sistemazione dei marciapiedi; la messa in opera dei corpi illuminanti nel rispetto degli artt. 1, 2, 3, 6 e 14 della legge della Regione Campania n. 12/2002, di cassonetti per siepi e piante decorative; la sistemazione dei percorsi commerciali mediante l'adeguamento delle insegne, delle mostre e delle vetrine in conformità al successivo Capo XII e nel rispetto della legge Regione Campania n. 1/2000;
- i profili regolatori e le sagome planoaltimetriche dei singoli edifici; le distanze dalle strade e tra i fabbricati.

Sia gli interventi diretti che le prescrizioni dei Piani di Recupero e di riqualificazione devono garantire la conservazione degli edifici tradizionali e degli orti e giardini urbani.

Lungo le strade, in presenza degli spazi necessari, è obbligatoria la piantumazione di siepi continue e/o essenze vegetali di medio e alto fusto.

Strumenti attuativi: I.D. per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;

- di completamento, mediante l'edificazione dei lotti liberi e/o delle aree non asservite, in presenza delle opere di urbanizzazione.

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica: P.U.A. (P. di R. e Programmi di riqualificazione di cui agli artt. 10 e 11), procedure concordate anche ad opera di "Società per azioni di Trasformazione Urbana" ai sensi dell'art. 120 del D.Lgs. n. 267 del 18.8.2000 e ss.mm.ii. (Testo Unico Enti Locali) per la progettazione e la realizzazione degli interventi previa acquisizione degli immobili e/o tramite ricorso alle procedure di esproprio da parte del Comune.

Art. 25 - Zona B3. Edilizia residenziale pubblica esistente

La zona comprende le aree edificate del PEEP (legge n. 167/1962 e ss.mm.ii.).

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (anche comprendente la realizzazione di garage e impianti tecnologici interrati), demolizione con ricostruzione a parità di volume, cambi di destinazione nell'ambito di quelle specificate dalle Norme del Piano programmatico al successivo **art 49**.

Lungo le strade, in presenza degli spazi necessari, è obbligatoria la piantumazione di siepi continue e/o essenze vegetali di medio e alto fusto.

Strumenti attuativi: I.D. per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- PRU.

Art. 26 – Zona B/E. Aggregati edilizi radi in aree rurali e di frazione

Gli ambiti della Zona B/E sono costituiti da raggruppamenti di abitazioni, depositi e annessi comprensivi di aree coltivate o di verde naturale costituenti nel loro insieme, a differenza delle case isolate, aggregati a destinazione mista residenziale e agricola a bassa densità. La densità non raggiunge i limiti minimi stabiliti dal D.M. 2.4.1968 n. 1444 per le zone B.[1]

Le aree a verde naturale o coltivato sono poste in stretta relazione funzionale e/o di distanza con l'edilizia. Gli insiemi sono sottoposti a riqualificazione mediante manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia – quest'ultima limitata agli edifici non tradizionali come definiti all'art. 6.

E' ammesso l'incremento volumetrico degli edifici esistenti entro il limite massimo del 30% - mediante l'espansione della sagoma esistente e mai mediante volume separato -, allo scopo di realizzare le necessarie integrazioni degli impianti tecnologici e degli annessi agricoli, quali depositi e locali per la lavorazione, con i limiti prescritti dal Regolamento Edilizio Urbanistico Comunale per il ricovero degli animali. Per gli edifici a fronte strada detto incremento è ammesso esclusivamente sul fronte posteriore.

E' vietata l'alterazione delle aree di verde naturale. Le aree coltivale sono sottoposte a tutela al fine di salvaguardare il carattere tipico della zona, dato dalla coesistenza funzionale tra urbano e rurale. Sono ammessi i cambi colturali purché giustificati da piani di sviluppo aziendali redatti a cura di un tecnico abilitato.

Strumenti attuativi: I.D. per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Art. 27 - Zona C. A prevalente destinazione residenziale di progetto

E' destinata all'edilizia abitativa di compensazione riservata ai cedenti le aree per le attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico di standard. Il Comune, proprietario dell'area, realizza le opere di urbanizzazione e delimita i lotti edificabili mediante PUA concordato con i titolari dei

[1] Secondo l'art. 2 del richiamato D.M. la condizione per la classificazione delle aree edificate come Zona B è che la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.

diritti edificatori. Tali diritti sono commisurati, come disposto dal Piano programmatico, alla superficie ceduta applicando indici, rapporti, altezze e distanze specificati sempre dal Piano programmatico.

Strumento attuativo: P.U.A..

Art. 28 - Edilizia sociale

Nelle Zone A, B e C, anche mediante singoli alloggi negli edifici plurifamiliari, sono attuabili programmi di edilizia sociale di cui all'art. 1, comma 3, del D.M. 22 aprile 2008 anche derivanti da fabbisogni derivanti dall'applicazione dell'art. 33, lett. a), delle Norme di attuazione del PTCP di Avellino.

L'edilizia sociale deve garantire l'offerta di alloggi e servizi a coloro che, per ragioni economiche o per l'assenza di un'offerta adeguata, non riescono a soddisfare il proprio bisogno abitativo.

L'edilizia sociale rende disponibili alloggi realizzati in regime pubblico-privato anche a locazione temporanea per un periodo variabile tra 10 e 15 anni.

Gli alloggi di edilizia sociale possono essere realizzati:

- dai soggetti pubblici che provvedono direttamente alla costruzione degli alloggi;
- da operatori diversi dal soggetto pubblico che agiscono per conto di quest'ultimo in un dato ambito territoriale di competenza;
- attraverso l'intervento di operatori indipendenti secondo le regole degli enti o soggetti senza scopo di lucro;
- attraverso operatori di mercato legati da un controllo temporaneo con obblighi coerenti con le finalità e le caratteristiche del servizio pubblico.

I complessi di edilizia sociale possono essere suddivisi in due principali tipologie:

- le residenze temporanee, a loro volta articolate in alloggi individuali, residenze collettive;
- gli alloggi individuali destinati alla locazione permanente, prevalentemente per anziani.

I destinatari del servizio possono essere in generale le giovani coppie, gli anziani, i nuclei familiari con figli e comunque le persone in condizioni di instabilità a causa delle dinamiche sociali indotte dalle trasformazioni organizzative del lavoro, dall'irrigidimento del mercato delle abitazioni in locazione o dalle modifiche dell'organizzazione familiare.

Più specificamente:

- i soggetti con necessità di abitazioni temporanee legate a specifici rapporti di lavoro o formazione, quali i lavoratori con contratto a tempo determinato, i lavoratori giovani e gli studenti lavoratori;

- i soggetti con necessità di locazione per periodi determinati per motivi di studio, di cura e/o assistenza quali: stagisti, borsisti, ricercatori, studenti universitari, partecipanti a corsi di formazione o master;
- i soggetti con necessità di abitazioni temporanee derivanti dalla perdita dell'abitazione, in particolare: quelli con sfratto già eseguito o sottoposti a procedura esecutiva di sfratto, anche in coordinamento con le azioni e le misure delineate nella legge 8.2.2007 n. 9 ("Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali"); quelli con rottura del nucleo familiare di provenienza per separazione o divorzio o con bisogno di autonomia; quelli coinvolti in fallimenti immobiliari.

CAPO VII
ZONE OMOGENEE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA

Art. 29 - Zona D1. Produttiva esistente

Comprende le aree e gli impianti per le attività produttive e di servizio, terziarie e commerciali, esistenti aggregate nel comprensorio già destinato all'attuato Piano per Insediamenti Produttivi (art. 27 l. n. 865/1971 e art. 28 l. n. 219/1981).

I complessi immobiliari e le attività devono essere adeguati alle vigenti normative energetiche e igieniche. Non è consentito lo smaltimento di sostanze gassose, liquide e solide senza i preventivi trattamenti prescritti dalle suddette normative.

All'interno di ciascun lotto è obbligatoria la dotazione di aree per manovra e parcheggi nella misura del 20% della Sf. La superficie scoperta interna ai singoli lotti non adibita a parcheggio deve essere sistemata a verde. Lungo le strade è obbligatoria la piantumazione di siepi continue e/o essenze vegetali di medio e alto fusto.

Nei singoli complessi sono escluse le residenze, ad eccezione di un alloggio di superficie utile netta non superiore a mq 80, riservato al gestore o al personale di custodia, in conformità alla lett. f) dell'art. 2 della L.R. Campania 6.5.1975 n. 26.

È consentito l'adeguamento tecnologico degli impianti anche connesso all'ammodernamento del processo produttivo, ovvero alla sua sostituzione con altro ammissibile secondo i precedenti commi, mediante l'incremento volumetrico massimo del 15%. Detto incremento può essere concesso una volta sola purché nel rispetto del rapporto di copertura fondiario massimo previsto dall'art. 1 della L.R. Campania 27.4.1998 n. 7 (0,50 mq/mq).

È ammesso il completamento mediante l'edificabilità, con tutte le destinazioni già indicate, delle aree libere residue non asservite ovvero asservite ma eccedenti la quota necessaria per soddisfare, in relazione agli edifici esistenti, il Rapporto di copertura prescritto dal Piano programmatico.

Gli interventi di completamento sopra definiti e/o di adeguamento tecnologico che comportino aumento della volumetria esistente non sono ammessi all'interno delle fasce di rispetto di cui all'art. 142, lett. c), del D.Lgs n. 42/2004 come sostituito dall'art. 12 del D.Lgs. n. 157 del 2006, poi modificato dall'art. 2 del D.Lgs. n. 63 del 2008.

Per ogni edificio, esistente o di progetto, è consentita la realizzazione, anche in fabbricati autonomi ed entro il limite di un terzo del volume complessivo, di spazi destinati a uffici amministrativi e commerciali.

E’ obbligatoria la dotazione di aree pubbliche in conformità all’art. 5 punto 1) del D.M. n. 1444/68; per le aree a destinazione commerciale e terziaria è obbligatoria la dotazione di aree pubbliche in conformità all’art. 5 punti 1) e 2) del D.M. n. 1444/68.

E’ obbligatoria la mitigazione degli impatti ambientali delle attività comprese nella Zona. Ciascun esercizio produttivo e/o commerciale dev’essere sottoposto al miglioramento della classe energetica; le strutture devono essere conformi alle norme sismiche proprie della classificazione 1.

Ai fini di una più generale mitigazione degli impatti ambientali prescritti dal vigente PTCP di Avellino per gli insediamenti produttivi in esercizio e/o previsti, nell’intera Zona o in parti di essa possono realizzarsi gli interventi per trasformarla in *Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata* (*APEA*) ai sensi dell’art. 26 del D.Lgs n. 112 del 1998, caratterizzata dalla concentrazione di aziende e/o di manodopera e dalla gestione unitaria ed integrata di infrastrutture e servizi idonei a garantire gli obiettivi di sostenibilità dello sviluppo locale e ad aumentare la competitività delle imprese insediate. In tal caso si applica all’area la specifica normativa regionale[2] vigente a disciplina delle *forme di gestione unitaria delle infrastrutture e dei servizi delle aree ecologicamente attrezzate da parte di soggetti pubblici o privati*.

All’APEA si applicano i criteri costruttivi e tecnologici della bioedilizia e dell’efficienza energetica, dei sistemi bioclimatici passivi, delle fonti rinnovabili e dell’impiego preferenziale di materiali di provenienza naturale e/o riciclabili che comportino il più basso consumo di energia e il minimo impatto ambientale; si applicano altresì i vigenti valori di isolamento acustico (DPCM 5.12.1997 e ss.mm.ii.); i criteri per il raffrescamento mediante pareti verdi; il contenimento dei consumi idrici e per la fitodepurazione.

Strumenti attuativi: I.D. per gli interventi di:

- manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia;
- di completamento, mediante l’edificazione dei lotti liberi e/o delle aree non asservite, in presenza delle opere di urbanizzazione;

P.U.A. (P.I.P. ovvero P. di L.) per gli interventi di completamento in assenza delle opere di urbanizzazione.

Art. 30 - Zona D2.1. Produzioni agroalimentari e vitivinicole di progetto

[2]DGR 30 settembre 2002 n. 4459, Linee guida per la Pianificazione Territoriale Regionale, approvazione BURC n. 24 dicembre 2002.LR n. 19/2013 Assetto dei Consorzi ASI, la Regione Campania ha recepito le indicazioni del decreto, così da prevedere che i Consorzi ASI della Campania possano candidare uno o più agglomerati industriali per il riconoscimento di APEA.

Nella Zona sono previste attività produttive comprese nei settori indicati, con specifico riguardo alle produzioni tipiche e di qualità**.** I volumi possono comprendere locali per la ristorazione, l'esposizione e la vendita anche diretta da parte dei produttori locali anche in forma consorziata.
Sono ammessi i volumi interrati, per un massimo di due livelli, con sagoma interna o coincidente con quella della superficie coperta, destinabili esclusivamente a parcheggi o depositi con la tassativa esclusione di luoghi di lavorazione in conformità all'art. 65 del D.Lgs n. 81/2008, salve le deroghe previste in presenza di particolari esigenze tecniche e previo parere favorevole dei competenti organi di controllo.
L'attuazione degli interventi avviene per iniziativa pubblica, tramite P.I.P. ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/71, e/o per iniziativa privata; in tale ultimo caso tramite comparti in conformità agli artt. 33 e 34 della legge regionale Campania 22.2.2004 n. 16 e ss.mm.ii..
Nel caso del P.I.P., oltre che ad iniziativa e cura del Comune, l'attuazione può avvenire, previa procedura di evidenza pubblica, mediante concessione a soggetti privati e/o a capitale misto pubblico/privato, a Società di Trasformazione Urbana, ovvero mediante finanza di progetto.
Se l'attuazione viene affidata al concessionario sulla base di procedura di evidenza pubblica, l'aggiudicatario realizza le opere di urbanizzazione e cede le superfici fondiarie previa convenzione col Comune nella quale sono stabiliti i prezzi e i canoni da applicare per le cessioni nonché gli oneri a carico delle rispettive parti.
Le aree cedute sono destinate, oltre che alle fasce occupate dai tracciati stradali di servizio locale, alla realizzazione di verde e spazi pubblici attrezzati, servizi di interesse comune e di parcheggi pubblici in conformità all'art. 5 punto 1) del D.M. n. 1444/68.
Per la redazione e adozione dei PUA la Zona può essere suddivisa in Ambiti o stralci funzionali per l'urbanizzazione progressiva. Al fine di salvaguardare la qualità, l'organicità e la coerenza delle trasformazioni urbanistiche, per ciascun Ambito il Comune, sentiti i proprietari e/o aventi titolo agli interventi, può dotarsi di un planivolumetrico a disciplina degli allineamenti e dei rapporti tra aree coperte e scoperte quale guida per l'attuazione a mezzo dei comparti.
Per garantire l'equilibrio del ricarico della falda acquifera, in sede attuativa è prescritto *l'Indice di Permeabilità* del suolo scoperto non inferiore a mq/mq 0,5. Nell'applicazione di tale Indice possono essere computate le superfici delle coperture se per queste è previsto il recapito delle acque meteoriche negli strati superficiali del suolo.
Le attività, per processo e prodotto, devono essere adeguate alle vigenti normative statali, regionali e comunali contro l'inquinamento. Non è consentito lo smaltimento di sostanze gassose, liquide e solide senza i preventivi trattamenti prescritti dalle suddette normative. Pertanto, in relazione ai cicli

produttivi che eventualmente lo rendessero necessario, gli strumenti attuativi devono prevedere un'area destinata agli impianti per lo smaltimento e la depurazione.

All'interno di ciascun lotto è obbligatoria la dotazione di aree per manovra e parcheggi nella misura del 30% della Sf. La superficie scoperta interna ai singoli lotti non adibita a parcheggio deve essere sistemata a verde con siepi ed essenze di medio e/o alto fusto secondo previsioni comprese nel progetto redatto per l'autorizzazione dei lavori di costruzione dei singoli impianti. Lungo le strade è obbligatoria la piantumazione di siepi continue e/o essenze vegetali di medio e alto fusto.

Nei singoli complessi sono escluse le residenze, ad eccezione di un alloggio di superficie utile netta non superiore a mq 100, riservato al gestore o al personale di custodia, in conformità alla lett. f) dell'art. 2 della L.R. Campania 6.5.1975 n. 26.

Per ogni complesso produttivo è consentita la realizzazione, anche in fabbricati autonomi ed entro il limite di un terzo del volume complessivo, di spazi destinati a uffici amministrativi e commerciali.

Per l'intera Zona è obbligatoria la dotazione di aree pubbliche in conformità all'art. 5 punto 1) del D.M. n. 1444/68; per le aree a destinazione commerciale e terziaria è obbligatoria la dotazione di aree pubbliche in conformità all'art. 5 punti 1) e 2) del D.M. n. 1444/68.

A vantaggio della sostenibilità ambientale degli interventi attuativi, ciascun PUA di seguito indicato tra gli *Strumenti attuativi* può configurare un'*Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata* (*APEA*) ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs n. 112 del 1998, caratterizzata dalla concentrazione di aziende e/o di manodopera e dalla gestione unitaria ed integrata di infrastrutture e servizi idonei a garantire gli obiettivi di sostenibilità dello sviluppo locale e ad aumentare la competitività delle imprese insediate. In tal caso si applica all'area la specifica normativa regionale vigente a disciplina delle *forme di gestione unitaria delle infrastrutture e dei servizi delle aree ecologicamente attrezzate da parte di soggetti pubblici o privati*.

All'APEA si applicano i criteri costruttivi e tecnologici della bioedilizia e dell'efficienza energetica, dei sistemi bioclimatici passivi, delle fonti rinnovabili e dell'impiego preferenziale di materiali di provenienza naturale e/o riciclabili che comportino il più basso consumo di energia e il minimo impatto ambientale; si applicano altresì i vigenti valori di isolamento acustico (DPCM 5.12.1997 e ss.mm.ii.); i criteri per il raffrescamento mediante pareti verdi; il contenimento dei consumi idrici e per la fitodepurazione.

Strumenti attuativi: P.I.P. e/o P. di L. per comparti secondo le modalità prescritte dal Piano programmatico.

Art. 31 - Zona D2.2 – Valorizzazione della tradizione vitivinicola connessa alle cantine storiche e al Palazzo Di Marzo

I volumi edificabili possono comprendere locali per la ristorazione, l'esposizione e la vendita, foresteria.

Sono ammessi i volumi interrati, per un massimo di due livelli, con sagoma interna o coincidente con quella della superficie coperta, destinabili esclusivamente a parcheggi o depositi con la tassativa esclusione di luoghi di lavorazione in conformità all'art. 65 del D.Lgs n. 81/2008, salve le deroghe previste in presenza di particolari esigenze tecniche e previo parere favorevole dei competenti organi di controllo.

L'attuazione degli interventi avviene per iniziativa privata.

Le aree cedute sono destinate alla realizzazione di verde e spazi pubblici attrezzati e di parcheggi pubblici in conformità all'art. 5 punto 1) del D.M. n. 1444/68.

Per garantire l'equilibrio del ricarico della falda acquifera, in sede attuativa è prescritto *l'Indice di Permeabilità* del suolo scoperto non inferiore a mq/mq 0,5. Nell'applicazione di tale Indice possono essere computate le superfici delle coperture se per queste è previsto il recapito delle acque meteoriche negli strati superficiali del suolo.

Le attività, per processo e prodotto, devono essere adeguate alle vigenti normative statali, regionali e comunali contro l'inquinamento. Non è consentito lo smaltimento di sostanze gassose, liquide e solide senza i preventivi trattamenti prescritti dalle suddette normative. Pertanto, in relazione alle attività che eventualmente lo rendessero necessario, gli strumenti attuativi devono prevedere un'area destinata agli impianti per lo smaltimento e la depurazione.

E' obbligatoria la dotazione di aree per manovra e parcheggi nella misura del 30% della Sf. La superficie scoperta non adibita a parcheggio deve essere sistemata a verde con siepi ed essenze di medio e/o alto fusto secondo previsioni comprese nel progetto attuativo.

E' consentita la realizzazione, anche in volume autonomo ed entro il limite di un terzo del volume complessivo, di spazi destinati a uffici amministrativi e commerciali.

Strumenti attuativi: I.D. anche sotto forma di Permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del d.P.R. n. 380/01 (*Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*) modificato e integrato dall'art. 10 del D.L. 16.7.2020 n. 76 nel rispetto degli indici, rapporti, altezze e distanze prescritte dal Piano programmatico.

CAPO VIII
ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

Art. 32 - Zona F1. Attrezzature e servizi esistenti di interesse generale

Comprende le attrezzature e i servizi pubblici e/o di uso pubblico di scala comunale o sovracomunale. È distinta nelle seguenti sottozone: F1.1 – *Uffici comunali*; F1.2 – *Cimitero*; F1.3 – *Depuratore.*

Nelle Zone F1:

- quando non diversamente previsto da progetti già approvati all'atto di adozione del PUC, l'area da adibire a parcheggio è pari almeno al 20% della St; la residua superficie scoperta deve essere sistemata a verde;
- nel rispetto delle caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti, è consentito l'ampliamento volumetrico necessario ai fini dell'adeguamento funzionale, tecnologico e impiantistico alle normative vigenti.

Strumenti attuativi: per la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia anche con l'adeguamento tecnologico e impiantistico: I.D..
Per la ristrutturazione urbanistica come definita dall'art. 3 del T.U. sull'edilizia (D.P.R. n. 380/2001 (*Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*) modificato e integrato dall'art. 10 del D.L. 16.7.2020 n. 76) così come modificato e integrato dall'art. 10 del D.L. 16.7.2020 n. 76.: P.E.C. e/o P.C..

CAPO IX
ZONE NON URBANIZZATE

Art. 33 – Zona E. Agricola e a verde naturale

Comprende le parti del territorio a vegetazione naturale (Sottozona En) e quelle coltivate (Sottozone Ea e Eb) così come individuate nella Carta dell'uso agricolo del suolo, che costituisce parte integrante del presente P.U.C. ai sensi dell' art. 1.2, punto 3 d), dell' Allegato alla L.R. Campania n. 14/82 e ss.mm.ii..

Si intendono qui integralmente riportati gli artt. 39, 40 e 41 delle norme di attuazione del vigente PTCP di Avellino.

Gli interventi ammessi, i processi e le tecniche agronomiche ai fini colturali e produttivi non devono comportare modifiche della configurazione del suolo e dell'assetto idrogeologico.

Gli edifici esistenti, in relazione allo stato di conservazione, possono essere sottoposti a manutenzione ordinaria e straordinaria e a ristrutturazione edilizia. In caso di maggior degrado, gli edifici tradizionali esistenti, come definiti al precedente art. 6, devono essere sottoposti a restauro e risanamento conservativo.

In conformità all'art. 40 delle Norme di attuazione del vigente PTCP di Avellino, l'utilizzo a fini edilizi delle aree agricole deve essere strettamente funzionale all'attività agro-silvo-pastorale e, in coerenza con quanto previsto dall'art. 23 - comma 2, lett, h) - della L.R. 16/2004, può essere esercitato esclusivamente dagli imprenditori agricoli professionali come definiti ai sensi del D. Lgs 29.3.2004, n. 99 (*Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'art. 1, comma 2, lettere d), f), g), l), e), della legge 7 marzo 2003, n. 38*) e nel rispetto del principio della priorità del riuso dei manufatti esistenti.

Ai sensi dell'art. 6 bis, comma i, della legge regionale 5.1.2011 n. 1, *Nelle zone agricole sono consentiti i mutamenti di destinazione d'uso di immobili o di loro parti, regolarmente assentiti, per uso residenziale del nucleo familiare del proprietario del fondo agricolo o per attività connesse allo sviluppo integrato dell'azienda agricola.*

L'edilizia rurale ammessa comprende: gli edifici rurali necessari alla conduzione dell'azienda; gli annessi agricoli e i manufatti strumentali per utilizzi agrituristici e per attività complementari e connesse alle attività primarie.

La costruzione di annessi agricoli è consentita qualora risulti commisurata alla capacità produttiva del fondo o alle reali necessità delle attività connesse; tali esigenze devono essere dimostrate dal piano di sviluppo aziendale presentato da imprenditori agricoli professionali.

La nuova edificazione di edifici rurali, ove consentita, avviene solo in asservimento alle superfici colturali minime necessarie alla piena funzionalità produttiva ed economica dell'azienda.

I Permessi di costruire vengono rilasciati ai richiedenti nel rispetto dell'art. 1.8 dell'Allegato alla L.R. n. 14/82 nella parte in cui stabilisce l'accorpabilità, ai fini del conseguimento della volumetria, di aree appartenenti a differenti territori comunali. L'accorpamento di lotti di terreno non confinanti è ammesso per gli imprenditori agricoli a titolo principale a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, il vincolo di inedificabilità a favore del Comune, da riportare successivamente sulla mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale. L'asservimento non può essere consentito per volumi abitabili superiori a 500 mc vxp. Al conseguimento del volume edificabile non concorrono le aree incolte.

In via generale, le nuove costruzioni nelle zone agricole sono realizzabili previo accertamento dell'esistenza delle infrastrutture sufficienti quali vie di accesso, elettrodotti e rete idrica. In mancanza, per gli interventi previsti dall'art. 6 della l.r. 5.1.2011 n. 1, in conformità al comma 3 del medesimo art. 6, *Le opere di urbanizzazione primaria, nelle zone agricole ... sono realizzate a spese dei soggetti richiedenti i singoli interventi secondo le disposizioni della vigente normativa in materia edilizia.*

E' vietato il tombamento dei tratti a cielo aperto dei canali e dei fossi, mentre per i tratti tombati è sempre ammesso il ripristino della sistemazione a cielo aperto. Lungo i valloni e le incisioni idrografiche naturali, per le profondità di cui al punto 1.7, comma 2°, dell'Allegato alla L.R. Campania n. 14/82, è vietata qualsiasi edificazione o altra opera che comporti l'impermeabilizzazione del suolo. Sono obbligatori gli interventi periodici di rimozione dei materiali di accumulo che possano ostacolare il deflusso delle acque.

Gli insediamenti per la produzione di energia che determinano il consumo o la sottrazione di suolo agricolo non possono essere localizzati nelle aree con suoli di I e II classe di capacità d'uso. Il richiedente deve preliminarmente effettuare tale rilievo con l'elaborazione di una cartografia pedologica in scala 1: 5000 redatta secondo le *Norme tecniche per la valutazione della capacità di uso del Suolo mediante indagine pedologica in situ specifica* di cui alla DRD n. 284 del 27.7.2011 e ss.mm.ii. del Settore SIRCA della Regione Campania.

Nelle zone agricole sono vietati:

- le attività comportanti trasformazioni del suolo per finalità diverse da quelle legate alla produzione vegetale, all'allevamento animale o alla valorizzazione dei relativi prodotti, nonché ad attività connesse e compatibili;
- le lottizzazioni a scopo edilizio;

- l’apertura di strade interpoderali che non siano strettamente necessarie per l’utilizzazione agricola e forestale del suolo.

In conformità alle disposizioni dell’art. 40 delle Norme di attuazione del vigente PTCP di Avellino, il PUC recepisce per la Zona E gli indirizzi di salvaguardia del territorio rurale e aperto di cui al punto 6.3.1. delle *Linee guida del Paesaggio* allegate al PTR della Campania, che qui si danno per integralmente riportati. Pertanto, a mezzo di uno specifico studio, il Comune di Tufo è tenuto a predisporre una rilevazione e descrizione analitica delle caratteristiche fisiche del territorio interessato e delle sue potenzialità produttive, con particolare riferimento:

a) alle caratteristiche dei suoli ed assetto fisiografico del territorio;

b) all’uso di fatto ed all’uso potenziale dei suoli finalizzato all'incremento delle sue potenzialità produttive;

c) allo stato della frammentazione e polverizzazione fondiaria;

d) alle caratteristiche socio-economiche del settore agro-alimentare e turistico del territorio e della popolazione che vi risiede o lo utilizza;

e) prescrivere che l’edificabilità rurale è determinata, detratte le volumetrie esistenti, nel rispetto di parametri rapportati alla qualità e all'estensione delle colture praticate e alla capacità produttiva prevista, come comprovate da piani di sviluppo aziendali redatti a cura di un tecnico abilitato.

Lo studio deve anche indicare, per ciascuna sottozona e con riferimento alle colture praticate od ordinariamente praticabili, l’unità aziendale ottimale e l’unità aziendale minima per l’esercizio in forma economicamente conveniente dell’attività agricola. L’unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10mila m^2. In mancanza dell’individuazione dell’unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30mila metri quadri.

In conformità all’art. 39 delle Norme di attuazione del vigente PTCP di Avellino la Zona E è distinta nelle **Sottozone**:

En – *Aree di verde naturale*;

Ea - *Agricola di valore strategico e paesaggistico con produzioni tipiche di qualità*;

Eb – *Agricola ordinaria.*

La **Sottozona En** comprende i boschi, le praterie, le aree a vegetazione arbustiva e arborea in evoluzione e la vegetazione ripariale. E’ soggetta a tutela integrale anche nel rispetto della biodiversità che le attribuisce un ruolo fondamentale nell’ambito della rete ecologica sovracomunale e comunale.

Nella **Sottozona En** sono pertanto vietati:

- l’edificabilità di qualsiasi tipo e ogni trasformazione del suolo anche derivante da sbancamenti, dalla costruzione di muri di sostegno e da riporti di terreno;

- l'attraversamento con strade, elettrodotti, acquedotti e altre reti tecnologiche di qualsiasi natura;
- le opere di rimboschimento in contrasto con la vegetazione esistente.

E' obbligatoria la conservazione della vegetazione spontanea.

Per i volumi esistenti e legittimamente realizzati sono ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria[3] nonché il restauro conservativo in conformità al D.P.R. 380/2001 (*Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*) modificato e integrato dall'art. 10 del D.L. 16.7.2020 n. 76.

La **Sottozona Ea** comprende le aree di cui alle lettere b) e c) come descritte nell'art. 39 delle Norme di attuazione del vigente PTCP di Avellino e include pertanto: i vigneti delle produzioni DOCG, i rilievi collinari caratterizzati dalla presenza di colture tradizionali di elevato valore produttivo e paesaggistico quali gli uliveti e i frutteti.

Nella **Sottozona Ea**, la multifunzionalità agricola deve essere orientata al mantenimento ed al rafforzamento delle produzioni di qualità e della coerenza fra la qualità dei prodotti e l'elevata qualità del paesaggio rurale, al sostegno delle produzioni tipiche, alla valorizzazione delle filiere corte, al potenziamento dell'accoglienza rurale.

Vanno altresì conservati le tessiture (filari e sesti di impianto), i mosaici agricoli e agroforestali e gli arboreti tradizionali e rafforzati gli elementi diffusi di diversità biologica (siepi, filari arborei, alberi isolati, boschetti aziendali, vegetazione ripariale) e le sistemazioni tradizionali (terrazzamenti, ciglionamenti, muretti divisori in pietra).

La **Sottozona Eb** comprende le colture agrarie non incluse nelle Subzone Ea e quelle orticole anche interne al centro edificato. La **Subzona Eb** è sottoposta a tutela, ma sono ammessi i cambi colturali purché giustificati da piani di sviluppo aziendali redatti a cura di un tecnico abilitato.

Strumenti attuativi: per le case coloniche e gli impianti annessi: I.D.

Art. 34 – Attività agrituristiche

Nella zona E sono ammessi gli interventi conformi alla L.R. della Campania n. 15 del 6.11.2008 (*Disciplina per l'attività di agriturismo*) nonché gli interventi finalizzati all'attuazione della L.R. della Campania n. 5/2001 "Disciplina dell'attività di *bed and breakfast*". La autorizzazioni degli interventi agrituristici comportano il vincolo di destinazione d'uso degli immobili per 10 anni (art. 15, 4° comma, L.R. n. 41/84).

[3]Le manutenzioni ordinaria e straordinaria sono ammesse per effetto dell'integrazione alle norme di cui al Titolo IV della L.R. n.35/87 introdotta con la sentenza della Corte Costituzionale 15-29 dicembre 1995 n. 529 pubblicata nella G.U. del 3.1.1996, n. 1 – Prima parte speciale.

I fabbricati e le aree attrezzate destinati ad usi agrituristici devono essere adeguati con l'eliminazione delle barriere architettoniche, nel rispetto della normativa vigente in materia, almeno al piano terra.

Lo svolgimento di attività agrituristiche e di *bed and breakfast* non costituisce variazione della destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati, purché le attività stesse comportino l'integrazione del reddito dell'attività agricola.

Strumento attuativo: I.D.

Art. 35 - Impianti serricoli

Nelle zone E3 è ammessa la realizzazione di serre per il conseguimento delle condizioni agronomiche idonee per le colture protette in conformità alla legislazione regionale vigente.

Per la realizzazione degli impianti serricoli, ai fini della tutela del paesaggio agrario, sono vietate:

- le opere murarie e l'impiego di prefabbricati sopraelevati rispetto al piano di campagna;
- le tecniche di posa in opera che non consentano lo smontaggio degli impianti tale da non comportare l'alterazione permanente dello stato dei luoghi. Pertanto le opere murarie sono consentite solo, entro terra, per l'ancoraggio degli impianti.

La distanza minima delle serre dalle strade pubbliche è di m 10; dai confini è di m 3. L'altezza massima del colmo è di m 5.

Le serre possono essere installate solo nelle zone prive di alberature o ad alberatura rada e per un'occupazione dell'area disponibile non superiore al 60%, assicurando la permanenza di fasce perimetrali non impermeabilizzate per il deflusso o l'assorbimento delle acque.

Sono considerate serre amovibili quelle a ciclo stagionale che si distinguono in:

- strutture a tunnel per la semiforzatura delle colture il cui ciclo colturale è inferiore a sei mesi;
- strutture a tunnel per la coltivazione di determinati prodotti il cui ciclo colturale è superiore a sei mesi.

CAPO X

INTERVENTI SULL'EDILIZIA ESISTENTE. INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

Art. 36 - Norma generale

Gli interventi sull'edilizia esistente sono distinti e disciplinati dall'art. 3 del T.U. sull'edilizia (D.P.R. n. 380/2001 (*Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*) modificato e integrato dall'art. 10 del D.L. 16.7.2020 n. 76) così come modificato e integrato dall'art. 10 del D.L. 16.7.2020 n. 76.

Art. 37 - Compensazione per interventi di riqualificazione.

Nell'intero territorio comunale sono soggetti a compensazione:

- gli interventi di *Restauro e risanamento conservativo* degli edifici tradizionali in stato di degrado che abbiano conservato i caratteri e gli elementi costruttivi originari;
- la cessione volontaria al Comune di aree da destinare a servizi pubblici di vicinato (standard) e di interesse generale. La cessione volontaria riguarda le aree inedificate ovvero anche parzialmente occupate da ruderi da destinare esclusivamente a verde e a spazi pubblici attrezzati e/o parcheggi;
- di riqualificazione paesaggistica mediante schermature verdi, piantumazioni, opere di contenimento e recinzioni mediante le tecniche dell'ingegneria naturalistica;
- di adeguamento tecnologico, impiantistico ed energetico, secondo i criteri della sostenibilità ambientale nel rispetto del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUEC).

Gli interventi di *Restauro e risanamento conservativo* e di *Ristrutturazione urbanistica* vengono eseguiti in conformità all'art. 3 del T.U. sull'edilizia (D.P.R. n. 380/2001 (*Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*) modificato e integrato dall'art. 10 del D.L. 16.7.2020 n. 76) così come modificato e integrato dall'art. 10 del D.L. 16.7.2020 n. 76.

Ai proprietari, o aventi titolo agli interventi e cessioni che provvedano a loro cura e spese agli interventi suddetti vengono assegnati i seguenti diritti edificatori:

- per gli interventi di *Restauro e risanamento conservativo*, in relazione agli specifici casi e alla spesa sostenuta, una volumetria massima rapportata, per effetto di un apposito provvedimento da adottarsi dal competente organo comunale, a quella dell'edificio sottoposto a restauro e risanamento conservativo, da realizzarsi su aree di proprietà comunale comprese nella Zona C nel rispetto degli indici, rapporti, altezze e distanze stabiliti per la stessa Zona C;

- per le cessioni al Comune di aree inedificate per la sistemazione a verde e/o a parcheggi, una volumetria commisurata all'Indice di fabbricabilità fondiaria, applicato alle stesse aree di cessione, di mc/mq 2,00.
- per gli interventi di *Ristrutturazione urbanistica*, realizzabili nella sona Zona B1, è ammesso l'incremento volumetrico complessivo del 25% purché sul lato opposto rispetto alla strada su cui prospetta la facciata principale.

L'incremento compensativo ammesso con le modalità sopra indicate:

- se relativo al *Restauro e risanamento conservativo*, è finalizzato alla realizzazione di unità immobiliari autonome, separate dal volume principale esistente, con destinazioni terziarie, commerciali, di deposito e garage con esclusione delle residenze;
- se relativo alla *Ristrutturazione urbanistica*, può essere liberamente distribuito nell'ambito assoggettato all'intervento nel rispetto degli allineamenti dei fronti principali e dell'altezza media esistente ed ha destinazioni terziarie, commerciali, di deposito e garage, con esclusione delle residenze. Può avere destinazione residenziale se utilizzato per l'ampliamento di alloggi esistenti senza costituire autonome unità immobiliari.

I volumi come sopra calcolati, da realizzarsi nella Zona C, possono essere configurati in deroga rispetto agli indici, rapporti, altezze e distanze prescritti per la stessa Zona C.

La compensazione per gli interventi di riqualificazione paesaggistica mediante schermature verdi, piantumazioni, opere di contenimento e recinzioni mediante le tecniche dell'ingegneria naturalistica e/o di adeguamento tecnologico, impiantistico ed energetico, secondo i criteri della sostenibilità ambientale nel rispetto del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUEC) può avvenire, previo provvedimento comunale che stabilisca tempi e modalità, mediante fiscalità locale di vantaggio.

Art. 38 – Sottotetti

Il recupero abitativo dei sottotetti avviene in conformità alla Legge regionale 28.11.2000 n. 15 ("Norme per il recupero abitativo di sottotetti esistenti") modificata dalla L.R. Campania 6.5.2013 n. 5.

I locali sottotetto possono essere destinati agli usi turistico-ricettivi del tipo *bed & breakfast* a condizione che rispettino i requisiti di cui alla legge regionale Campania n. 5 del 10.5.2001 e ss.mm.ii..

CAPO XI
AREE PUBBLICHE E/O DI USO PUBBLICO.
STANDARD URBANISTICI

Art. 39 - Standard urbanistici

Ai sensi dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968 n. 1444 e dell'art. 31 della L.R. Campania 22.12.2004 n. 16 le zone omogenee A, B, C, D e F comprendono le aree e gli edifici per attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico destinate alle scuole dell'obbligo, ai servizi sociali, al verde, agli spazi pubblici attrezzati e ai parcheggi, nel rispetto delle quantità minime prescritte e nella misura descritta nella Relazione illustrativa.

I grafici del Piano strutturale non riportano le aree da destinare a standard urbanistici derivanti da cessione volontaria a base della compensazione di cui al precedente **art 37**.

Le aree di standard sono destinate a: parcheggio; verde e spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport; attrezzature di interesse comune. Le predette quattro destinazioni non sono specificate nei grafici di piano.

I servizi di standard possono essere realizzati e/o gestiti tanto dal Comune e da eventuali altri soggetti sia pubblici che da privati; in tale ultimo caso un'apposita convenzione stabilisce, oltre alle modalità di esecuzione delle opere e quelle di esercizio finalizzate all'uso pubblico, le tariffe da praticare per i parcheggi e gli impianti sportivi.

Art. 40 - Destinazioni specifiche delle aree e degli edifici per standard urbanistici

Per ciascuna delle quattro specifiche categorie di attrezzature di standard di cui al successivo **art. 53** è obbligatorio il rispetto della superficie minima dettagliata nella Relazione illustrativa del P.U.C. L'indicazione delle aree destinate ad attrezzature di standard, con la localizzazione individuata nelle tavole di piano e le quantità specificate nelle tabelle contenute nella Relazione illustrativa, ha pertanto valore prescrittivo.

Le aree cedute in applicazione di meccanismi perequativi e/o compensativi all'interno delle Zone A, B1 e D2, derivando da accordi volontari e non da prescrizioni autoritative, sono da considerarsi aggiuntive a quelle indicate nei grafici di piano, che costituiscono la quantità minima obbligatoria. Parimenti aggiuntive a quelle indicate nei grafici di piano sono le aree di standard interne alla Zona C, formata da terreni di proprietà comunale, che verranno individuate in fase esecutiva nella misura di mq 18/ab insediato sulla base degli interventi da realizzarsi progressivamente per effetto degli accordi compensativi tra Amministrazione comunale e cedenti (proprietari e/o aventi titolo).

All'interno delle aree destinate a verde e spazi pubblici attrezzati è obbligatoria la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali realizzati, di norma, con pavimentazioni drenanti. Detti percorsi devono essere collegati dal prolungamento delle piste lateralmente alle strade esistenti e a quelle di progetto.

Art. 41 - Ulteriori immobili destinabili ad attrezzature di standard

Fabbricati esistenti, con le relative aree di pertinenza, sia per iniziativa comunale che di privati, possono essere destinati a funzioni e attività di servizio normate dal D.M. n. 1444/68 per attrezzature sociali, assistenziali, culturali, per il tempo libero e la ricreazione. Tali immobili, al fine dell'allocazione in essi delle attività sopra elencate, devono essere assoggettati a cambio di destinazione d'uso mediante ristrutturazione edilizia o restauro e risanamento conservativo nel caso degli edifici tradizionali.

Art. 42 - Strumenti attuativi per la realizzazione di attrezzature pubbliche

La realizzazione delle attrezzature di standard, e cioè delle scuole dell'obbligo, delle attrezzature di interesse comune, del verde attrezzato e dei parcheggi, avviene mediante intervento diretto, ferma restando l'acquisizione delle autorizzazioni prescritte a tutela degli eventuali vincoli esistenti sulle aree interessate.

È in facoltà dell'Amministrazione Comunale la redazione di piani e di programmi per la distribuzione, il dimensionamento e la realizzazione delle attrezzature di standard che fissino le priorità in funzione delle disponibilità finanziarie pubbliche e private.

Tali piani possono riguardare tanto i diversi tipi di attrezzature quanto le singole categorie (piani dell'edilizia scolastica, piani delle attrezzature di interesse comune, piani del verde e degli spazi pubblici attrezzati, piani dei parcheggi).

Art. 43 - Parcheggi

Parcheggi pertinenziali. Nelle aree residenziali comprese nelle zone B da assoggettare a ristrutturazione urbanistica e nelle Zone C, in aggiunta alle superfici di parcheggio rapportate alla popolazione residente secondo il parametro unitario minimo di 2,5 mq/ab, vanno reperiti ulteriori spazi per la sosta al servizio delle residenze nella misura fissata dall'art. 2 della legge 24.3.1989 n. 122 (1 mq per ogni 10 mc di costruzione). Tali superfici possono essere realizzate negli spazi esterni di pertinenza dei fabbricati ovvero ai piani interrati o seminterrati.

Parcheggi di relazione. I parcheggi di relazione fanno parte delle zone destinate alle attrezzature e servizi di interesse generale (zone F). Le loro superfici non sono comprese in quelle minime di legge comprese negli standard urbanistici locali.
Le aree di parcheggio sono realizzate, di norma, con pavimentazioni drenanti.

Art. 44 - Impianti di distribuzione carburanti

La disciplina urbanistica degli impianti di distribuzione di carburanti deve conformarsi all'art. 16 della L.R. 29.3.2006 n. 6 "Norme per la razionalizzazione e l'ammodernamento del sistema distributivo dei carburanti" e al relativo Regolamento di attuazione n. 1 del 20.1.2012.
È esclusa la realizzazione di impianti di distribuzione nella Zona A.

CAPO XII
FASCE DI RISPETTO

Art. 45 - Fasce e aree di rispetto

A. Fasce di rispetto delle infrastrutture di trasporto a rete

1. *Delle strade.* Per le strade esterne al centro abitato, in rapporto alla classificazione di cui all'art. 2 del D.Lgs. n. 285 del 30.4.1992 "Nuovo Codice della Strada", valgono le fasce di rispetto con le prescrizioni e la profondità, misurata da ciascuno dei cigli della strada, definite dagli artt. 26 e 27 (artt. 16 e 17 del Codice della Strada) del D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada".

Per le strade interne al centro abitato e nelle aree specificamente destinate dal presente piano all'insediamento prevalentemente residenziale e ai servizi connessi, in rapporto alla classificazione di cui all'art. 2 del D. Lgs. n. 285 del 30.4.1992 "Nuovo Codice della Strada", valgono le fasce di rispetto con le prescrizioni e la profondità, misurata da ciascuno dei cigli della strada, definite dall'art. 28 (art. 18 del Codice della Strada) del D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada".

Nelle aree comprese nelle fasce in oggetto o marginali a strade locali, nelle quali siano presenti vegetazioni spontanee o sistemazioni a verde, sono ammissibili esclusivamente, oltre alle trasformazioni previste dalle disposizioni generali della zona E, gli interventi atti a garantire la conservazione, il ripristino e la valorizzazione delle tracce e dei segni sul territorio che testimonino precedenti assetti morfologici e proprietari.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto possono essere assoggettate ad esproprio essendo al servizio della viabilità e delle relative pertinenze. Nelle fasce di rispetto, comprese quelle lungo l'autostrada sia per il tratto urbano che extraurbano, possono essere realizzati piste ciclabili, percorsi pedonali, barriere acustiche, sistemazioni a verde, viali e parcheggi alberati.

Nelle fasce di rispetto delle strade sono consentiti:

- le recinzioni in conformità alle norme del Codice della Strada;
- gli impianti di distribuzione carburanti secondo quanto stabilito dalle vigenti norme statali e regionali;
- le cabine elettriche, gli impianti e i volumi tecnici limitatamente all'interrato;
- le opere impiantistiche di altezza non superiore a m 1,50;
- le rampe di accesso e le sistemazioni delle aree private a verde o a parcheggio alberato, in ogni caso eseguite con materiali che non impermeabilizzino i suoli.

Fuori dal territorio urbanizzato, nelle fasce di rispetto stradale non sono ammessi depositi e/o esposizioni di merci, anche se a cielo aperto.

All'interno del centro abitato e delle zone edificabili o trasformabili le pertinenze stradali vanno piantumate con alberature di alto fusto. In particolare:

- vanno conservate le caratteristiche dei viali alberati esistenti;
- vanno progettate e realizzate le alberature lungo le strade esistenti senza alberature;
- lungo le strade di progetto va prevista l' alberatura con piante di alto fusto su ambo i lati.

Per le fasce di rispetto delle strade valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:

a) - i tracciati delle infrastrutture comprese nelle fasce di rispetto e indicati nelle tavole di piano possono essere modificati senza che ciò comporti varianti al P.U.C.;

b) - all'esterno del centro abitato è obbligatorio l'impianto di barriere vegetali o di fasce verdi polifunzionali al fine di eliminare o ridurre, nei limiti fissati dalle specifiche norme legislative e regolamentari, ogni forma di inquinamento, in particolar modo verso le parti del tessuto urbano distanti meno di 150 metri. I sesti d'impianto possono variare a seconda delle funzioni e delle specie introdotte. Le barriere vegetali antirumore e antipolveri devono essere costituite da specie arboree di 1a, 2a e 3a grandezza e da idonee specie arbustive tenendo opportunamente conto della morfologia del terreno e della tipologia costruttiva dell'infrastruttura (in piano, su terrapieno o pensile);

c) - gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto possono essere assoggettati a ristrutturazione edilizia senza demolizione integrale e ad ampliamento, laddove assentibile, sul lato opposto rispetto all'infrastruttura, nel rispetto delle norme di zona.

Nelle fasce di rispetto comprese nella zona agricola E sono ammessi altresì, fatte salve le limitazioni relative agli edifici o manufatti di particolare interesse documentario di cui alla L.R. Campania N. 26/02:

- gli interventi di demolizione con ricostruzione interamente al di fuori delle fasce stesse. In tal caso la ricostruzione avviene a parità di superficie utile e di volume preesistenti, nel rispetto della vigente specifica legislazione regionale, ed è subordinata alla progettazione della riqualificazione ambientale della fascia di rispetto;
- gli ampliamenti degli edifici rurali previsti dalla legge possono essere autorizzati una sola volta e devono essere realizzati dal lato opposto rispetto alla strada.

Nelle fasce di rispetto delle infrastrutture e dei corpi idrici è ammessa la realizzazione dei percorsi ciclo-pedonali, in conformità al D.M. LL.PP. 30.11.1999 e inottemperanza all'obbligo stabilito dalla legge 1.8.2003 N. 214.

B. Fasce di rispetto ecologiche

2. *Del cimitero*. Le aree circostanti il cimitero, per la profondità di mt 100 – che deve essere autorizzata con il protocollo prescritto dall'Autorità sanitaria in deroga al T.U.L.S. (art. 338 modificato dall'art. 28 delle legge n. 166/2002) – a partire dalla recinzione, sono soggette alle prescrizioni fissate dall'art. 1.7, 7ª alinea, dell'Allegato alla L.R. 20.3.1982 n. 14 e sono inedificabili. La fascia di rispetto come precedentemente definita viene traslata, per la medesima profondità, a partire dalla recinzione degli eventuali ampliamenti.

È ammessa la deroga al vincolo assoluto di inedificabilità per i chioschi destinati alla vendita dei fiori e oggetti sacri in conformità alla legislazione vigente. L'autorizzazione per i chioschi è limitata nel tempo e viene concessa previa definizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, di un progetto tipo.

Per gli edifici esistenti all'interno della fascia sono ammessi gli interventi di manutenzione e di ristrutturazione edilizia con esclusione dell' incremento della superficie abitabile.

Sono ammessi: i parcheggi pubblici alberati al servizio del cimitero; la coltivazione ordinaria dei fondi; i giardini.

3. *Delle discariche e degli impianti di depurazione delle acque.* La fascia di rispetto inedificabile è profonda 100 metri dal perimetro dell'impianto. In tale fascia sono ammesse unicamente le piantumazioni e le sistemazioni a verde nonché i parcheggi di servizio agli impianti.

4. *Degli acquedotti e dei pozzi di captazione delle acque*. Ai sensi del D.Lgs 18 agosto 2000, n° 258, una fascia di 20 metri dalle opere di presa dev'essere adibita esclusivamente alle opere stesse e alle costruzioni di servizio. La fascia deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche.

Le fasce latistanti le condotte idriche, per una profondità di 5 metri per lato, sono assoggettate al regime stabilito dal D.P.R. N. 238/88 e ss.mm.ii.

Le fasce circostanti i pozzi di captazione sparsi in esercizio sono soggette, per la profondità di 200 metri, al regime stabilito dal citato D.P.R. N. 238/88 e ss.mm.ii.

5. *Dei fiumi e dei torrenti come da art. 11 delle Norme di attuazione del vigente PTCP di Avellino.* A fini di tutela idrogeologica nelle fasce contermini dei fiumi, dei laghi, dei torrenti, nonché dei canali, il vincolo di inedificabilità assoluta, oltre che le relative opere di urbanizzazione, si applica per una fascia di profondità del limite del demanio di:

a) per i fiumi, mt. 50 al di sotto della quota di m 500 slm;

b) lungo i torrenti ed i corsi d'acqua, mt. 10;

c) dal limite degli argini maestri e delle zone golenali mt. 50;

6. *Dei canali e dei fossi.* In dette fasce si applicano la legislazione statale e regionale vigente in materia nonché le norme della pianificazione sovraordinata generale e di settore.

7. *Degli elettrodotti e degli impianti per radiotelecomunicazioni.* Per gli elettrodotti si applicano le norme di cui al D.M. 16.1.1991, al D.P.C.M. 23.4.1992 e alla L.R. Campania N. 13/01.

Per gli impianti di radiotelecomunicazione si applica la L.R.Campania N. 14/2001 modificata con la Deliberazione della G.R. Campania n. 26 del 30.5.2003.

8. *Degli impianti di trasporto gas*. L'edificabilità dei terreni circostanti le cabine degli impianti di trasporto gas e compresi nel raggio di 25 m dalle stesse è subordinata al parere vincolante dell'Ente gestore.

C. Fasce e aree di interesse paesaggistico

9. Ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs n. 42/2004 e ss.mm.ii. sono soggetti a vincolo di tutela:

c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11.12.1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.

Art. 46 - Siti contaminati

Negli eventuali "siti potenzialmente contaminati" vanno eseguite le indagini preliminari di cui al documento "Linee guida per l'esecuzione delle indagini preliminari ai sensi dell'art. 242 del D. lgs. 152/2006 e ss.mm.ii." approvato con DGR Campania n. 796 del 9.6.2014.

Le attività interessate dalla Direttiva Interministeriale del 16.4.2014 devono essere conformi alla vigente normativa.

PARTE TERZA. PIANO PROGRAMMATICO

CAPO XIII
APPLICAZIONE E FINALITA' DEL PIANO PROGRAMMATICO

Art. 47 - Disposizioni del Piano programmatico

Ai sensi dell'art. 3 lett. b) della legge regionale n. 16/2004 e ss.mm.ii. le disposizioni programmatiche del PUC definiscono gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali delle amministrazioni interessate.

Le disposizioni programmatiche sono specificate nel precedente art. 3, comma 2, del Capo I delle presenti Norme.

Ai sensi dell'art. 9, comma 7, del Regolamento regionale per il Governo del Territorio n. 5/2011 il Piano programmatico del PUC contiene gli atti di programmazione degli interventi di cui all'art. 25 della legge regionale n. 16/2004.

Art. 48 - Durata della validità delle prescrizioni del Piano programmatico

Le prescrizioni del Piano Programmatico restano in vigore per cinque anni dall'entrata in vigore del PUC, decorsi i quali le stesse possono essere riformate, aggiornate o adeguate nel rispetto delle prescrizioni del Piano Strutturale.

Il Piano Programmatico indica:

a) le destinazioni d'uso;
b) gli indici fondiari e territoriali;
c) i parametri edilizi e urbanistici;
d) gli standard urbanistici;
e) le attrezzature e i servizi.

CAPO XIV
DESTINAZIONI, INDICI E RAPPORTI

Art. 49 - Destinazioni d'uso

Ai fini dell'applicazione della disciplina d'uso le destinazioni vengono suddivise nei *Gruppi Funzionali omogenei* (Gf) riportati nel prospetto seguente:

a. Residenza (Gf1). Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine, cantine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali.

Sono comprese in questo Gruppo funzionale anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, in uffici con SLP non superiore a mq 150.

b. Settore secondario (Gf2).

Sono comprese in tale Gruppo funzionale le seguenti attività:

- (Gf2.1) Attività industriali e artigianali: attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria.

Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca nonché gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale, in quanto compresi negli immobili che la costituiscono.

- (Gf2.2) Attività artigianale di servizio: sono comprese in questa categoria le attività artigianali di servizio alla casa ed alla persona ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa. Sono escluse da questa categoria le attività insalubri di 1a classe rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34.
- (Gf2.3) Impianti di distribuzione del carburante: per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

c. Settore terziario (Gf3). Attività terziarie di produzione di servizi, ivi comprese le attività ricettive, escluse le attività commerciali elencate alla successiva lettera e (Gf5).

La classificazione per gruppi funzionali del settore terziario è la seguente:

- (Gf3.1) Piccole attività: unità immobiliari aventi SLP ≤ mq 250.
- (Gf3.2) Medie attività: unità immobiliari aventi SLP ≥ 250 e ≤ 1.500 mq.
- (Gf3.3) Grandi attività: unità immobiliari aventi SLP > 1.500 mq.
- (Gf3.4) Attività ricettive: alberghi, residence e strutture ad essi assimilabili nelle quali la permanenza degli utenti abbia carattere temporaneo e comporti la prestazione di servizi.

Sono comprese in tale gruppo le attività che hanno carattere di complementarietà con la funzione ricettiva, come la convegnistica e i servizi di cura della persona.

- (Gf3.5) Attività di magazzinaggio e autotrasporto: attività non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.
- (Gf3.6) Logistica: attività specificamente destinata a movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.
- (Gf3.7) Attività di commercio all'ingrosso: l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione".

d. Esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande (Gf4). È considerata attività di somministrazione al pubblico la vendita di alimenti e bevande per il consumo sul posto, ovvero nei locali dell'esercizio o in un'area o superficie aperta al pubblico e appositamente attrezzata, adiacente e/o di pertinenza al locale, ottenuta in concessione o autorizzazione temporanea se pubblica o nella disponibilità dell'operatore se privata. È' considerata attività di somministrazione di alimenti e bevande in esercizi non aperti al pubblico l'attività svolta dalle mense aziendali, dagli spacci annessi ad aziende, amministrazioni, enti e scuole nonché quella svolta in forma esclusiva presso il domicilio del consumatore. Gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande sono costituiti da un'unica tipologia così definita: esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione. Sono comprese nel gruppo degli esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, locali di intrattenimento e spettacolo le attività come tali classificate nell'ambito delle vigenti normative di settore e oggetto di specifico regolamento.

e. Commercio al dettaglio (Gf5): l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. Le attività di commercio al dettaglio devono essere esercitate con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:

- alimentare;
- non alimentare.

Sono comprese in tale Gruppo funzionale le attività suddivise a seconda della popolazione comunale ai sensi del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114 e s.m.i., nonché della vigente legislazione regionale.

f. Altre attività terziarie (Gf6) Palestre, centri benessere e SPA

g. Agricoltura (Gf7). Appartengono a questo Gruppo funzionale:

- (Gf7.1) Attività del settore primario quali attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli.
- (Gf7.2) Attività agrituristiche definite, con riferimento alla vigente legislazione regionale, come attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del Codice civile, anche nella forma di società di capitali o di persone, oppure associati tra loro, attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali. Rientrano in tale categoria:
- ospitalità in alloggi o spazi aperti fino a un massimo di sessanta ospiti al giorno;
- somministrazione di pasti e bevande, fino a un massimo di centosessanta ospiti al giorno, con prodotti di produzione propria e/o acquistati da aziende agricole della zona;
- eventi di degustazione di prodotti aziendali;
- attività ricreative, culturali, educative, seminariali, di pratica sportiva, fattorie didattiche e/o sociali, agrituristico-venatorie, pesca-turismo, escursionismo e ippoturismo, comunque tese alla valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale.

h. Servizi di vicinato e d'interesse generale (Gf8). Appartengono a questo Gruppo funzionale:

- (Gf8.1) Edifici destinati a servizi pubblici di vicinato: assistenza e asili nido, scuole obbligo, attrezzature religiose e sociali, parcheggi a raso e/o interrati.
- (Gf8.2) Servizi di interesse generale: scuole superiori, uffici delle pubbliche amministrazioni, edifici dei corpi di polizia, servizi sanitari, servizi giudiziari, parcheggi pluriplano, centri sportivi.
- (Gf8.3) Edifici per la residenza pubblica o privata convenzionata: edilizia convenzionata e sovvenzionata, edilizia sociale.

Art. 50 - Destinazioni principali, connesse, escluse

Gli atti del PUC individuano, per i diversi ambiti e per le diverse aree, le vocazioni funzionali comprensive delle destinazioni principali nonché di quelle complementari, accessorie o compatibili; la sostenibilità del rapporto tra la destinazione principale e quelle complementari, accessorie o compatibili eventualmente presenti è valutata, in sede di progetto edilizio od in sede di piano attuativo o di atto di programmazione negoziata, con riferimento alla obiettiva e concreta prevalenza della destinazione principale e della sua effettiva capacità di connotare il nuovo insediamento.

I progetti e gli atti a corredo dei titoli abilitativi o delle denunce di inizio attività individuano anche le destinazioni connesse, cioè quelle che accedono alla destinazione propria (principale,

complementare, accessoria o compatibile) dell'unità immobiliare o del compendio di unità immobiliari costituenti l'insediamento, senza assumere alcuna autonomia fisico-strutturale e/o edilizia e/o funzionale; ad esempio:

- l'ufficio e lo spazio espositivo o commerciale e la mensa connessi ad un'attività industriale od artigianale;
- l'ufficio connesso ad un'attività commerciale;
- l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande ad esclusivo servizio di un insediamento sportivo;
- le attività ricettive (agrituristiche) o di vendita dei prodotti connesse all'azienda agricola.

La destinazione connessa, pertanto, è considerata come parte integrante della destinazione principale e non assume rilevanza sotto il profilo urbanistico-edilizio né sotto i profili urbanizzativo e contributivo a meno che:

a) occupi una porzione eccedente il 20% della Slp complessiva dell'unità immobiliare o dell'insediamento considerati;

b) l'ambito fisico-edilizio nel quale è insediata assuma autonomia, anche solo potenziale, così da poter essere trasferito, in proprietà od in uso, separatamente.

Le destinazioni diverse da quelle indicate nelle singole disposizioni di attuazione del PUC e da quelle complementari, accessorie, compatibili o connesse come sopra indicate sono vietate, dovendosi considerare incompatibili con la conformazione strutturale e/o morfologica del manufatto edilizio o con l'assetto funzionale e/o ambientale del contesto urbano.

Zona A1 - *Centro storico*

La destinazione residenziale è integrata dalle destinazioni ad attività terziarie e di servizio. È ammesso il cambio di destinazione, mediante interventi diretti di tipo conservativo, per i seguenti usi:

- servizi alle famiglie e alle imprese;
- studi professionali;
- credito e assicurazione;
- attività commerciali;
- sedi di enti, associazioni, fondazioni;
- centri di formazione e ricerca;
- attività culturali e del tempo libero;

- attività artigianali non rumorose e non inquinanti (al solo piano terra) o commerciali nel rispetto dello Strumento di Intervento per l'Apparato Distributivo del Commercio adottato dall'Amministrazione Comunale ai sensi della legge della Regione Campania n. 1/2000.

Gli interventi sugli edifici, anche ai fini del cambio di destinazione, escludono gli incrementi volumetrici, fatta eccezione per soli i volumi tecnici, quali ascensori e locali caldaia, sempre che gli stessi siano realizzati sul fronte opposto a quello principale.

Con riferimento al precedente **art. 49** sono ammesse le seguenti destinazioni:

Gf1, Gf2.2, Gf3.1, Gf4, Gf5, Gf6, Gf7.1 (per gli orti urbani), Gf8.1., Gf8.2, Gf8.3.

È ammesso, mediante intervento diretto, il cambio di destinazione d'uso da residenziale a Gf1, Gf2.2, Gf3.1, Gf4, Gf5, Gf6, Gf7.1 (per gli orti urbani), Gf8.1, Gf8.2, Gf8.3 nel limite del 40% della destinazione residenziale.

Zona A2 - ***Nucleo storico del Casale Aufiero***

Per il nucleo storico del Casale Aufiero valgono le prescrizioni sopra enunciate per la Zona A1.

In aggiunta all'eventuale uso residenziale e/o agrituristico, il progetto di restauro e risanamento conservativo, nel rispetto filologico dei caratteri architettonici e tecnologici, può prevedere destinazioni culturali, per la ricerca e la formazione, espositive, per la convegnistica e il tempo libero estesi anche alle aree scoperte da destinare a verde e a parcheggi.

Zona A3 - ***Grotta di San Michele Arcangelo***

La grotta costituisce un sito di rilevante interesse culturale ed è destinata a luogo di culto.

Zona Ai - ***Monumenti dell'archeologia industriale: Miniere di zolfo e Mulino Giardino***

Mediante uno specifico progetto di restauro che comprenda, ove necessario, opere di consolidamento, i due complessi vanno integralmente conservati quali beni complementari, prevedendone l'accessibilità e la fruizione con destinazioni museali, culturali e formative (istruzione professionale e superiore), espositive, per la convegnistica e la ricerca storica sull'estrazione e la lavorazione dei minerali, con l'installazione dei necessari impianti tecnologici, l'integrazione di locali di servizio, per l'accoglienza, bar e ristorazione, foresteria. Il progetto può riprendere il tracciato di un adeguato tratto della ferrovia dismessa per la realizzazione di un percorso ettometrico al servizio dei visitatori e dei fruitori del complesso integrato.

Zona B1 - ***Tessuti saturi a prevalente destinazione residenziale***

La destinazione residenziale è integrata dalle destinazioni ad attività terziarie e di servizio. Destinazioni d'uso: residenze esistenti, commercio, artigianato di produzione (non inquinante e non rumoroso) e di servizio; servizi alle famiglie e alle imprese, centri diagnostici e assistenziali pubblici e privati, centri di riabilitazione e per attività parasanitarie, case - albergo per anziani, studi professionali, credito e assicurazioni, tempo libero, ristorazione e bar, sale per spettacolo, autorimesse.

Il cambio di destinazione, nell'ambito di quelle che precedono, avviene tramite l'intervento di ristrutturazione edilizia, mediante la quale vengono realizzati, in conformità alla vigente normativa di settore, i locali specifici, gli impianti e le dotazioni di sicurezza prescritti in relazione alle attività da localizzare. Esclusivamente a tali fini è ammesso l'incremento volumetrico massimo del 20% da realizzarsi sul fronte opposto a quello sulla strada principale.

Con riferimento al precedente **art. 49** sono ammesse le seguenti destinazioni:

Gf1, Gf2.2, Gf3.1, Gf3.4, Gf4, Gf5, Gf6, Gf7.1 (per gli orti urbani), Gf8.1. Gf8.2, Gf8.3.

È ammessa la destinazione a garage e cantinole al piano terra.

Zona B2 – ***Tessuti di completamento a prevalente destinazione residenziale***

La destinazione residenziale è integrata dalle destinazioni ad attività terziarie e di servizio. Destinazioni d'uso: residenze esistenti, commercio, artigianato di produzione (non inquinante e non rumoroso) e di servizio; servizi alle famiglie e alle imprese, centri diagnostici e assistenziali pubblici e privati, centri di riabilitazione e per attività parasanitarie, case - albergo per anziani, studi professionali, credito e assicurazioni, tempo libero, ristorazione e bar, sale per spettacolo, autorimesse.

Il cambio di destinazione, nell'ambito di quelle che precedono, avviene tramite l'intervento di ristrutturazione edilizia, mediante la quale vengono realizzati, in conformità alla vigente normativa di settore, i locali specifici, gli impianti e le dotazioni di sicurezza prescritti in relazione alle attività da localizzare. Esclusivamente a tali fini è ammesso l'incremento volumetrico massimo del 20% da realizzarsi sul fronte opposto a quello sulla strada principale.

Con riferimento al precedente **art. 49** sono ammesse le seguenti destinazioni:

Gf1, Gf2.2, Gf3.1, Gf3.4, Gf4, Gf5, Gf6, Gf7.1 (per gli orti urbani), Gf8.1. Gf8.2, Gf8.3.

È ammessa la destinazione a garage e cantinole al piano terra.

La capacità insediativa di saturazione per le sole residenze, derivante dall'edificazione dei residui lotti liberi, di superficie complessiva mq 12.800, è di mc 12.800. Considerando il volume unitario v x p dell'alloggio di mc 320, la capacità residenziale della Zona è di n. 32 alloggi.

Zona B3 - ***Edilizia residenziale pubblica esistente***

La destinazione residenziale è integrata dalle destinazioni ad attività terziarie e di servizio elencate nel precedente articolo sulle Zone B1 e B2.

I cambi di destinazione sono disciplinati come per le precedenti Zona B1 e B2, purché compatibili col titolo di godimento proprio di ciascuna unità immobiliare derivante dalla natura del finanziamento originario e dalle modalità di realizzazione nell'ambito dell'edilizia economia e popolare.

Alle stesse condizioni di cui al precedente comma, è ammessa la destinazione a garage e cantinole al piano terra.

Zona B/E - ***Aggregati edilizi radi in aree rurali e di frazione***

Trattandosi di ambiti caratterizzati dalla coesistenza funzionale tra edilizia residenziale e produzione agricola, la destinazione residenziale è integrata con quelle necessarie per le esigenze produttive, quali depositi, locali per la lavorazione e lo stoccaggio nonché la vendita diretta dei prodotti locali.

Il cambio di destinazione da residenziale a produttivo o commerciale e artigianale avviene tramite l'intervento di ristrutturazione edilizia, mediante la quale vengono realizzati, in conformità alla vigente normativa di settore, i locali specifici, gli impianti e le dotazioni di sicurezza prescritti in relazione alle attività da localizzare.

Art. 51 - Uso delle superfici fondiarie scoperte. Ulteriori destinazioni e interventi nelle Zone B

Le superfici scoperte non asservite nelle Zone B1, B2, B3 e B/E possono essere destinate, ai seguenti usi:

nella sola Zona B2, edificazione di completamento;

nelle zone B1, B2 e B3:

- campi per lo sport e il gioco all'aperto con annessi servizi igienici e spogliatoi la cui volumetria deve essere calcolata mediante If max = mc/mq 0,2;
- servizi sociali di proprietà e gestione pubblica e privata;
- locali per il culto e associazioni religiose;
- servizi alle famiglie e alle imprese, studi professionali;
- credito e assicurazione;
- sedi di enti, partiti politici, sindacati, associazioni, fondazioni;
- centri di formazione e ricerca;
- attività culturali, centri di documentazione e biblioteche, ritrovi;

Nelle Zone B1, B2, B3 e B/E:

- orti e giardini;
- percorsi pedonali;
- parcheggi anche di uso pubblico previa convenzione tra il Comune e i proprietari o aventi titolo;
- attività commerciali, bar, ristoranti – nel rispetto dello Strumento di Intervento per l'Apparato Distributivo del Commercio -;
- attività artigianali – al solo piano terra – escluse quelle non compatibili con la residenza per l'emissione di fumi, inquinanti, rumori e odori,
- garage individuali e/o depositi al piano terra;

Nelle Zone B1, B2 e B3, oltre alla prevalente destinazione residenziale, è prescritta la dotazione delle attrezzature di standard ai sensi del D.M. 2.4.1968 n. 1444.

Sono altresì consentiti gli usi esistenti diversi da quelli precedentemente specificati dei quali risulti da atti in vigore la legittimità alla data di adozione del P.U.C., con esclusione delle attività nocive per l'emissione di fumi, inquinanti, rumori e odori.

Le aree inedificate possono essere volontariamente cedute al Comune per le destinazioni e con le modalità stabilite dal precedente **art. 37**.

Le superfici devono essere idoneamente e totalmente sistemate e attrezzate per il convogliamento della acque piovane nella rete fognaria.

In tutti i casi, almeno il 60% delle superfici scoperte deve essere sistemato con materiali drenanti a garanzia della permeabilità del suolo.

Zona C - ***A prevalente destinazione residenziale di progetto***

Nella Zona C, costituita la suoli di proprietà comunale, sono ammessi programmi costruttivi di iniziativa privata, di iniziativa pubblica e di edilizia sociale derivanti da compensazioni a fronte degli interventi di riqualificazione ambientale elencati nel precedente art 49.

La St comprende:

- la superficie da destinare a verde e spazi pubblici attrezzati ai sensi dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968 n. 1444 e dell'art. 31 della L.R. Campania 22.12.2004 n. 16;
- la superficie per strade e piazze.

La capacità insediativa per le sole residenze, su una superficie territoriale di mq 2.950, è di mc 2.560. Considerando il volume unitario v x p dell'alloggio di mc 320, la capacità residenziale della Zona è di n. 8 alloggi.

Zona D1 - ***Produttiva esistente.***

Sono ammesse le destinazioni esistenti purché non inquinanti ovvero dotate degli impianti di trattamento e smaltimento dei reflui e degli scarti di lavorazione secondo le vigenti normative generali e locali. Sono anche ammesse, previo cambio di destinazione d'uso o nelle aree di completamento, le destinazioni d'uso compatibili con la piccola industria e l'artigianato non inquinante, del commercio e dei servizi alle imprese, della ricettività a rotazione d'uso.
È ammesso, mediante ristrutturazione edilizia, il cambio di destinazione degli edifici dismessi per attività terziarie, commerciali, ricettive, di ristorazione e del tempo libero quali sale per lo spettacolo e convegni, ludoteche, centri di documentazione, alle condizioni stabilite dal precedente comma.

Zona D2.1 - ***Produzioni agroalimentari e vitivinicole di progetto.***

E' destinata alle attività produttive comprese nei settori indicati, con specifico riguardo alle produzioni tipiche e di qualità nel rispetto degli indici e parametri specificati nel successivo art. **52.**
I volumi possono comprendere locali per la ristorazione, l'esposizione e la vendita anche diretta da parte dei produttori locali anche in forma consorziata.
L'attuazione avviene per comparti di superficie minima mq 3.000; i proprietari o aventi titolo cedono al Comune il 20% della superficie per le destinazioni pubbliche con esclusione delle strade. Tali estensioni unitarie minime devono essere continue.
Per il comparto residuo, ultimo in ordine di attuazione, che abbia una superficie inferiore a quella minima, la quota di aree da cedere al Comune può essere ridotta al 15%.

Zona D2.2 - ***Valorizzazione della tradizione vitivinicola connessa alle cantine storiche e al Palazzo Di Marzo***

E' destinata alla ristorazione, l'esposizione, vendita, sala riunioni e foresteria allo scopo di valorizzare la tradizione vitivinicola locale nel rispetto degli indici e parametri specificati nel successivo **art. 52.**
L'attuazione avviene mediante intervento diretto anche sotto forma di Permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del d.P.R. n. 380/01 (*Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*) modificato e integrato dall'art. 10 del D.L. 16.7.2020 n. 76.

Zona E - ***Agricola***

E' destinata:
a) al verde naturale come distinto dal Piano strutturale (Subona En);
b) alle coltivazioni., che hanno luogo negli spazi

- dei “fondi rustici”, cioè l’insieme, anche discontinuo, dei terreni ricadenti nelle zone agricole di cui alla precedente lett. a), costituenti una stessa azienda agricola o un’unica unità produttiva e interrelati da nesso funzionale tecnico-economico sulla base di piani aziendali predisposti ed approvati;
- delle “aziende agricole”, cioè i complessi di beni organizzati dagli operatori o imprenditori agricoli per l’ esercizio delle attività sui fondi rustici;
- degli “annessi rustici”, cioè i complessi di strutture edilizie, anche a carattere associativo, organicamente preordinati alle attività produttive dell’azienda agricola; tra gli annessi rustici sono compresi gli edifici, le costruzioni o i manufatti per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e le industrie forestali, purché riconducibili, per titolarità, proprietaria o fruibilità, all’operatore agricolo e a servizio dell’azienda agricola;
- degli “allevamenti zootecnici”, cioè i complessi di edifici e di strutture, correlati da nesso funzionale e produttivo, ricadenti sul fondo rustico e costituenti con esso l’azienda agricola, nella titolarità o disponibilità dell’operatore agricolo.

Le zone agricole sono altresì destinate:

a) all’esercizio delle attività di coltivazione dei fondi rustici, di silvicoltura, di allevamento del bestiame e di altre attività agricole, comprese l’agriturismo e il *bed and breakfast*;

b) alla realizzazione di interventi o di opere edilizie caratterizzati da un accertato rapporto di funzionalità e di interazione con l’azienda agricola e ascrivibili per titolarità agli operatori agricoli.

Lo svolgimento di attività agrituristiche e di *bed & breakfast* normate come al precedente **art. 34** negli edifici esistenti non costituisce variazione della destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati, purché le attività stesse comportino l’integrazione del reddito dell’attività agricola.

Nella Zona E sono ammessi i parchi agricoli nelle diverse modalità istituzionali, anche con usi in affitto temporaneo delle aree di proprietà comunali, per le produzioni tipiche e/o sperimentali e la vendita diretta da parte dei produttori a mezzo di centri di raccolta consortili o individuali aggregati.

Art. 52 – Indici, Rapporti, Altezze e Distanze

Gli indici, i rapporti e le altezze di seguito riportati si intendono massimi. Le distanze si intendono minime.

Zona A1 – *Centro storico*; **Zona A2 – *Nucleo storico del Casale Aufiero*; Zona A3** – ***Grotta di San Michele Arcangelo*; Zona A4 – *Siti dell’archeologia industriale: Miniere di zolfo e Mulino Giardino***

E’ vietata l’alterazione delle sagome volumetriche e dei rapporti tra spazi coperti e scoperti. Nelle Zona A1, A2 e A4 si applica l’art. 7, punto 1, prima alinea, del D.M. 2.4.1968 n. 1444.

Zona B1 – ***Tessuti saturi a prevalente destinazione residenziale***

Gli interventi ammessi sui singoli edifici avvengono a parità di volume conservando la sagoma sia in pianta che in alzato. Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui al precedente **art. 23,** nel rispetto dei profili regolatori del PUA, è ammesso l’incremento volumetrico medio, per l’ambito assoggettato all’intervento, del 25%. Tale incremento non può avere destinazione residenziale ed è pertanto esclusivamente riservato a depositi, garage, locali commerciali e per attività terziarie.

Zona B2 – ***Tessuti di completamento a prevalente destinazione residenziale***

Gli interventi ammessi sui singoli edifici esistenti avvengono a parità di volume conservando la sagoma sia in pianta che in alzato. Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui al precedente **art. 24** è ammesso l’incremento volumetrico medio, per l’ambito assoggettato all’intervento, del 25%. Tale incremento non può avere destinazione residenziale ed è pertanto esclusivamente riservato a depositi, garage, locali commerciali e per attività terziarie.

Per l’edilizia di completamento si assume che ad ogni alloggio corrispondano mediamente 320 mc vuoto per pieno, comprensivi dei locali con destinazioni non specificamente residenziali strettamente connesse con le residenze (cantinole, depositi, garage).

Per l’edificazione dei lotti liberi e delle superfici non asservite sono prescritti i seguenti indici, rapporti e altezze:

If = V/Sf mc/mq 1;

Ifr = Vr/Sf = mc/mq 0,85

Ifnr = Vnr/Sf = mc/mq 0,15

Rcf = mq/mq 0,40;

H: come da art. 8 del D.M. 2.4.1968 n. 1444;

Df = H con un minimo di m 8,00;

E’ ammessa l’edificazione in aderenza sul confine.

La saturazione volumetrica dei lotti che alla data di approvazione del PUC non raggiungano il valore degli indici, rapporti, altezze e distanze sopra specificati avviene mediante l’edificazione del volume ottenuto come differenza tra quello computato mediante l’applicazione degli Indici prescritti e quello esistente nel rispetto delle altezze e delle distanze indicati.

Zona B3 – ***Edilizia residenziale pubblica esistente***

Gli interventi ammessi sui singoli edifici avvengono a parità di volume conservando la sagoma sia in pianta che in alzato.

Zona B/E - ***Aggregati edilizi radi in aree rurali e di frazione***

Gli interventi ammessi sui singoli edifici avvengono a parità di volume conservando la sagoma sia in pianta che in alzato. Per comprovate esigenze connesse alla produzione agricola è ammesso l'incremento volumetrico, per ciascun fabbricato, del 25%. Tale incremento non può avere destinazione residenziale ed è riservato esclusivamente a depositi e locali per le lavorazioni.

Zona C - ***A prevalente destinazione residenziale di progetto***

Si assume che ad ogni alloggio corrispondano mediamente 320 mc vuoto per pieno, comprensivi dei locali con destinazioni non specificamente residenziali strettamente connesse con le residenze (cantinole, depositi, garage).

Sono prescritti i seguenti indici, rapporti e altezze:

It = V/St mc/mq 0,87

If = V/Sf mc/mq 1,08;

Ifr = Vr/Sf = mc/mq 0,9

Ifnr = Vnr/Sf = mc/mq 0,18

Rcf = mq/mq 0,40;

H: come da art. 8 del D.M. 2.4.1968 n. 1444;

Df = H con un minimo di m 8,00;

E' ammessa l'edificazione in aderenza sul confine.

Ai sensi dell'art. 5, comma 1, lett. b) bis, della legge n. 55/2019 le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) devono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

m 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m. 7;

m 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15;

m 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15.

I volumi derivanti dai crediti compensativi di cui al precedente art. 37 sono compresi nella capacità volumetrica della Zona C e non possono pertanto comportare il superamento della capacità massima residenziale stabilita dal precedente art. 51.

Zona D1 - *Produttiva esistente*

È ammesso il completamento mediante l'edificabilità, con tutte le destinazioni già indicate, delle aree libere residue non asservite ovvero asservite ma eccedenti la quota necessaria per soddisfare, in relazione agli edifici esistenti, il Rapporto di copertura fondiario di mq/mq 0,50.

Per gli interventi di completamento, ai fini dell'equilibrio del ricarico della falda acquifera, è prescritto l'Indice di permeabilità non inferiore a mq/mq 0,50 della superficie fondiaria di ogni singolo lotto. Ai fini dell'applicazione di tale Indice possono essere computate le superfici delle coperture se per queste è previsto il recapito delle acque meteoriche negli strati superficiali del suolo.

Zona D2.1 - *Produzioni agroalimentari e vitivinicole di progetto*

L'edificazione della Zona avviene nel rispetto del vincolo vigente nella fascia di 150 m dalla sponda del fiume Sabato (art. 142, lett. c) del D.Lgs n. 42/2004 e ss.mm.ii.), della fascia di cui all'art. 11 delle Norme di attuazione del vigente PTCP di Avellino, nonché delle norme a disciplina degli interventi nelle aree a rischio elevato e/o molto elevato da frana, da alluvioni e delle aree segnalate nella Zonazione in prospettiva sismica per la forte accelerazione dell'onda.

Sono prescritti i seguenti indici, rapporti e altezze:

It = V/St mc/mq 0,5

If = V/Sf mc/mq 0,8;

Rcf = mq/mq 0,50;

H: m 10;

Ds = m 5,00.

Zona D2.2 - *Valorizzazione della tradizione vitivinicola connessa alle cantine storiche e al Palazzo Di Marzo*

Sono prescritti i seguenti indici, rapporti e altezze:

It = V/St mc/mq 0,5

If = V/Sf mc/mq 0,85;

Rcf = mq/mq 0,20;

H = m 7,50;

Ds = m 5,00.

Zona E – *Agricola*

In conformità all'art. 41 delle Norme di attuazione del vigente PTCP di Avellino, fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo professionale è ammesso il rapporto massimo di 0,01 m^2 di Superficie lorda interna di pavimento (Slp) per m^2 di Superficie territoriale, fino ad un massimo di 500 m^3 di volumetria per ciascun lotto. Il lotto è inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima. È ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, esclusi quelli incolti, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua.

Sempre in conformità all'art. 41 delle Norme di attuazione del vigente PTCP di Avellino, la costruzione di annessi agricoli è consentita nel rispetto dei seguenti parametri rapportati alla qualità ed alla superficie territoriale delle colture praticate:

Sottozona Ea - ***Agricola di valore strategico e paesaggistico con produzioni tipiche di qualità***:

- per i vigneti: 0,015 mq/mq;
- per le altre colture: 0,005 mq/mq;

Sottozona Eb - ***Agricola ordinaria***:

- interna al centro edificato: 0,020 mq/mq;
- esterna al centro edificato: 0,030 mq/mq.

Lotto minimo: mq 3.000.

Al fine di contenere l'impermeabilizzazione dei suoli, la superficie pavimentata per la realizzazione di strade di accesso, piazzole, marciapiedi, aie e altre sistemazioni esterne non deve superare il 10% del lotto (0,10 S_f).

Al fine di valorizzare le produzioni vitivinicole locali, la loro conoscenza ed il turismo enogastronomico come componente essenziale dell'economia locale, è ammessa la ristrutturazione edilizia dei fabbricati ad uso produttivo e/o la loro demolizione e ricostruzione a parità di volume fuori terra secondo forme architettoniche di qualità. E' altresì ammesso, per le stesse motivazioni e previe indagini geologico-tecniche specifiche, l'incremento volumetrico interrato fino a due livelli ciascuno di altezza utile netta massima m 3,50 per destinazioni espositive, divulgative, commerciali e della ristorazione con esclusione delle residenze. Per ciascun fabbricato così ristrutturato è ammessa un'area di parcheggio non superiore a mq 200 purché la sua realizzazione non comporti demolizione di alberi di qualsiasi tipo o di piantagioni agricole e che la pavimentazione venga realizzata con elementi drenanti.

CAPO XV
STANDARD URBANISTICI

Art. 51 - Dotazioni obbligatorie

Le destinazioni specifiche a scuole dell'obbligo, attrezzature di interesse comune, verde e spazi pubblici attrezzati e parcheggi, obbligatorie ai sensi dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968 n. 1444, sono distinte nell'ambito delle superfici individuate nei grafici di piano in relazione a programmi dell'Amministrazione comunale e/o in base ai finanziamenti disponibili nel rispetto delle quantità specificate nella relazione illustrativa del PUC.

Le aree da destinare alle opere di urbanizzazione devono essere direttamente accessibili. Le opere di urbanizzazione secondaria, nel caso di comparti adiacenti, devono insistere su aree contigue a cavallo del confine tra i comparti.

In via generale, tutti gli spazi pubblici devono essere accessibili e attrezzati in funzione delle esigenze dei bambini, degli anziani e dei disabili.

Art. 52 - Indici e rapporti

L'ampliamento delle aree destinate a scuole dell'obbligo, ove possibile, è finalizzato al rispetto del limite di densità corrisponde al volume esistente in rapporto alla superficie asservita per effetto del D.M. 18.12.1975, secondo la tabella contenente l'"Ampiezza minima dell'area necessaria alla costruzione di un edificio scolastico per tipi di scuole e per numero di classi".

Per le altre attrezzature e servizi di standard sono prescritti i seguenti indici e rapporti:

Attrezzature di interesse comune: I_f = mc/mq 1,5; R_{cf} = mq/mq 0,40; H max = mt 8.

Spazi verdi per lo sport e il tempo libero: I_f = mc/mq 0,5; R_{cf} = mq/mq 0,20; H max = mt 6.

PARTE QUARTA. NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 53 - Legittimità delle autorizzazioni. Permessi di costruire in sanatoria.

Le autorizzazioni, le comunicazioni e le segnalazioni degli interventi prescritti o ammessi dalle presenti Norme sugli edifici e sui manufatti esistenti nelle diverse Zone omogenee sono ammesse per i soli edifici e/o manufatti legittimamente realizzati, sanati in conformità agli artt. 36, 37 e 38 del dPR N. 380/2001 e ss.mm.ii. ovvero condonati in conformità alle leggi nn. 47/85, 724/94 e 326/03.

Art. 54 - Concessioni e autorizzazioni rilasciate alla data di adozione del P.U.C.

Possono essere realizzati i progetti che, alla data di adozione del presente P.U.C., abbiano ottenuto le diverse autorizzazioni nei modi di legge, sempre che sia avvenuto l'inizio dei lavori.