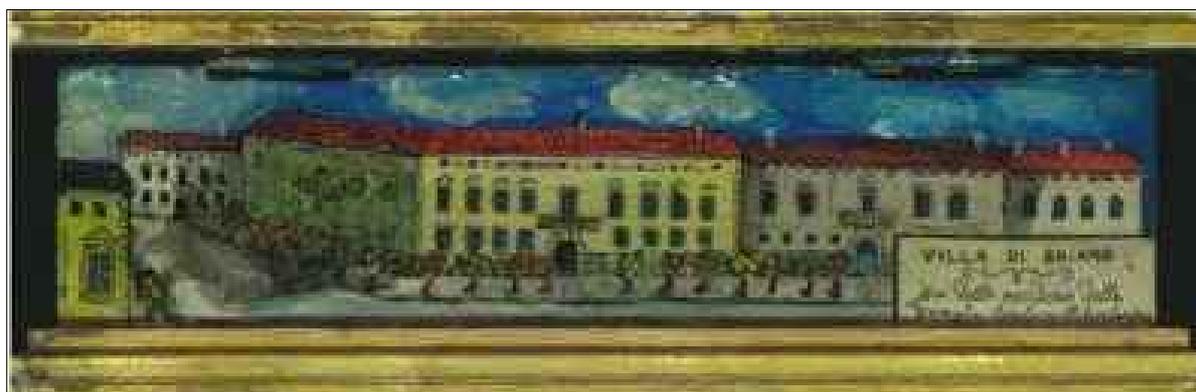




# COMUNE DI VILLA DI BRIANO

## PROVINCIA DI CASERTA



*Palazzo Marchesale Pallavicini*

## *PIANO URBANISTICO COMUNALE*

(LR 16/2004 - Regolamento 5/2011)

### B.5 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il Progettista:  
prof. arch. Achille Renzullo

Il Sindaco:  
Dott. Luigi Della Corte

Collaborazioni:  
arch. Michele De Vita  
arch. Nadia Carotenuto  
arch. Leo Conte

Il R.U.P.:  
Ing. Silvio Luigi Cecoro

Marzo 2019

## Titolo I

## DISPOSIZIONI GENERALI

## Premessa

La Legge Regionale n. 16/2004 attribuisce ai Comuni la responsabilità di attivare il processo di pianificazione urbanistica comunale al fine di promuovere, in coerenza con le disposizioni degli strumenti sovraordinati, la tutela delle risorse ambientali, lo sviluppo economico, sociale e culturale, il miglioramento complessivo della vita delle comunità insediate.

Il Piano Urbanistico Comunale (PUC), redatto ai sensi del Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio n. 5/2011, emanato ai sensi dell'art. 43 bis della L.R. n. 16/2004, così come introdotto dalla L.R. n. 1/2011, definisce gli obiettivi di assetto e tutela del territorio comunale nel rispetto ed in attuazione delle previsioni del Piano Territoriale Regionale (PTR) e del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Caserta (PTCP) e disciplina, attraverso le presenti norme e le allegate tavole di piano, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie per l'uso e lo sviluppo qualitativo dell'intero territorio del Comune di Villa di Briano.

Ai sensi della L.R. n. 16/2004, la nuova strumentazione per il governo delle trasformazioni del territorio comunale è costituita da:

- PUC che si configura come lo strumento di pianificazione urbanistica generale che delinea a tempo indeterminato le scelte strategiche e i contenuti strutturali relativi alla tutela e alla valorizzazione ambientale, al riassetto e allo sviluppo del territorio comunale, in coerenza con gli esiti della Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- Atti di Programmazione degli Interventi (API) che, in conformità alle previsioni del PUC e senza modificarne i contenuti, disciplinano gli interventi di tutela, valorizzazione, riqualificazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco di tre anni;
- Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) che individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni, nonché l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie.

Il PUC, conformemente alla L.R. n. 16/2004 ed al Regolamento regionale n. 5/2011, è costituito da disposizioni strutturali e disposizioni programmatico-operative. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione sono, quindi, articolate in due parti: una riguardante le disposizioni strutturali e una riguardante le disposizioni programmatico-operative. L'insieme delle due parti costituisce un unico strumento di governo del territorio.

**Art. 1 Validità delle norme**

Le Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) sono l'insieme delle disposizioni o regole studiate per disciplinare l'attuazione di un piano urbanistico. Esse consistono: in norme permissive o di divieto ed in indicazioni sui procedimenti da seguire per attuare i Piani urbanistici, sia da parte dell'Ente pianificante sia da parte dei privati che intervengono in detta attuazione.

Le presenti norme dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del Piano Urbanistico Comune (P.U.C.) ai sensi della legge regionale n°16/2004 e successive modifiche ed integrazioni e di tutte le altre norme statali e regionali vigenti in materia e si integrano con quelle del Regolamento Edilizio del Comune di Villa di Briano.

L'intero territorio comunale è soggetto alle prescrizioni del P.U.C. nei modi indicati negli elaborati di progetto e nella presente normativa.

In caso di discordanza tra le norme scritte e le indicazioni descritte negli elaborati grafici varranno, nella valutazione di sintesi, quelle più restrittive.

**Art. 2 Elenco degli elaborati**

Il Piano Urbanistico Comunale, formato dagli elaborati successivamente elencati, sostituisce il P..R.G- precedentemente approvato e tutte le sue varianti. Esso è costituito, oltre che dalle tavole di analisi, dai seguenti elaborati:

**A. QUADRO STRUTTURALE CONOSCITIVO**

A.1	Relazione strutturale-conoscitiva	
A.2	Inquadramento Territoriale	(varie)
A.3	Analisi del territorio comunale	(1:5000)
A.4	Vincoli Edilizi ed Ambientali	(1.5000)
A.5	Il Sistema della Pianificazione Comunale Vigente	(1:5000)
A.6	Il Sistema della Pianificazione nei Comuni Limitrofi	(1:10.000)

**B. QUADRO PROGRAMMATICO OPERATIVO**

B.1	Zone Omogenee del Territorio Comunale	(1:5000)
B.2	Infrastrutture Primarie ed Attrezzature pubbliche	(1:5000)
B.3	Destinazioni d'uso – Centro Urbano	(1:2000)
B.4	Relazione programmatica-operativa	
B.5	Norme Tecniche di Attuazione	

In caso di non corrispondenza tra tavole a scala diversa fa sempre testo, la tavola a scala maggiore. Le norme scritte prevalgono in ogni caso sugli elaborati grafici.

L'edificazione dovrà conformarsi ai criteri fissati dalle presenti norme, rispettando le destinazioni d'uso definite per le singole zone, unitamente agli standards di edificabilità ed alle procedure fissate dal regolamento edilizio e dalle leggi vigenti.

## Titolo II

**ATTUAZIONE DEL P.U.C.****Art. 3 Attuazione**

Il Piano Urbanistico Comunale prevede:

- a) le modalità di attuazione degli interventi con concessione diretta;
- b) l'esecuzione di piani urbanistici attuativi secondo le procedure previste dalla L. R 16/2004;;
- c) l'applicazione di vincoli su aree e beni determinati.

**Art. 4 Indirizzi di pianificazione e progettazione**

Al fine di garantire la valorizzazione anche degli aspetti percettivi e formali dei luoghi vengono formulati i seguenti indirizzi di pianificazione e progettazione delle opere di trasformazione territoriale:

- Interventi di riedificazione ambientale con creazione di aree a verde con la funzione di incrementare la diversità di specie.
- Formazione di percorsi polifunzionali attrezzati.

**Art. 5 Studio di compatibilità paesistico-ambientale**

Nei casi in cui è prevista la previa verifica di compatibilità ambientale i proponenti soggetti pubblici e privati debbono produrre ai competenti organi dell'Amministrazione regionale, in via preventiva o a corredo dell'atto da autorizzare, lo studio di compatibilità paesistico ambientale, che si compone dei seguenti elaborati illustrativi e di indagine:

- a) individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione proposta di piano o edificatoria;
- b) descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idrogeologico;
- c) caratteristiche progettuali dell'intervento proposto ed illustrazione delle possibili alternative di localizzazione;
- d) simulazione degli effetti dell'iniziativa sul paesaggio e sulle altri componenti ambientali, valutando anche le possibili alternative di localizzazione considerate;
- e) concrete misure per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e se ineliminabili, per minimizzare e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente.

Lo studio di compatibilità paesistico ambientale è richiesto per la fattibilità tecnica dei vari progetti, piani, programmi suscettibili di esercitare un rilevante impatto paesistico ambientale all'interno della perimetrazione degli ambiti di efficacia vincolante. Inoltre questi sono obbligatori nel caso di apertura di viabilità podereale ed interpodereale, costruzione di invasi o laghi collinari, interventi di forestazione produttiva con essenze a rapido sviluppo.

## TITOLO III

DISPOSIZIONI STRUTTURALI  
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Il Piano Urbanistico Comunale, coerentemente con le disposizioni della L.R.C. 16/2004, articola i propri contenuti progettuali in disposizioni di carattere strutturale e programmatico- operativo. Questa distinzione delle componenti del PUC fa sì che la nuova strumentazione urbanistica abbia la duplice funzione di strumento di governo dei caratteri strutturanti ed invarianti del territorio e di piano strategico di sviluppo della comunità attraverso le azioni previste dalla componente programmatico-operativa.

In particolare la componente strutturale individua le invarianti strutturali, ossia le linee fondamentali dell'assetto a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, paesaggistico-ambientali e storico-culturali, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità. Inoltre deve:

- individuare nel territorio comunale le zone non suscettibili di trasformazione nel rispetto di vincoli o limitazioni dettate da criteri di tutela paesaggistico-ambientale, o di prevenzione, o mitigazione dei rischi naturali ed antropici;
- essere strumento di disciplina e tutela paesaggistica del territorio comunale, in analogia alle previsioni degli strumenti sovraordinati di pianificazione territoriale.
- determinare le linee fondamentali per le trasformazioni.

La componente programmatica, con validità di cinque anni:

- definisce gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuale e pluriennale del comune, le strategie per la mobilità e la logistica, le centralità urbane ed i servizi pubblici e privati di rango non locale;
- determina i criteri di calcolo dei fabbisogni insediativi e quelli di priorità relativamente alle opere di urbanizzazione;
- determina i fabbisogni insediativi da soddisfare nel quinquennio, anche attraverso procedure attuative di tipo perequativo, dalle quali risultino realizzate a carico dei trasformatori tutte le urbanizzazioni primarie, e cedute al Comune tutte le aree per le urbanizzazioni secondarie calcolate nel rispetto degli standard urbanistici di legge, oltre che degli standard perequativi compensativi;
- vincola le eventuali ulteriori aree destinate a spazi pubblici e di uso pubblico realisticamente programmabili sulla base dei bilanci pluriennali comunali.

Il PUC suddivide il territorio in cinque sistemi territoriali che interagiscono tra loro:

**il Sistema Insediativo,**  
**il Sistema Produttivo,**  
**il Sistema Naturale e Rurale,**  
**il Sistema delle Attrezzature e dei Servizi,**  
**il Sistema della Mobilità,**

aventi carattere di unitarietà funzionale, morfologica ed organizzativa in base ad elementi strutturali e fattori caratterizzanti, e per ciascuno di essi stabilisce le discipline dirette di tutela, le trasformazioni ammissibili e gli usi compatibili, i criteri per il dimensionamento e l'attuazione degli interventi.

In base al grado di compiutezza, al grado di urbanizzazione e alle caratteristiche morfologiche si fa distinzione tra l'ambito urbano e l'ambito periurbano. Intendendo per ambito urbano, l'ambito che comprende i tessuti che si sono stratificati intorno al nucleo storico, ossia la parte "densa" della città, e per ambito periurbano lo spazio in cui la città si disgrega, inglobando nella propria rete infrastrutturale e costruita gli spazi agricoli.

Il PUC, attraverso le **disposizioni strutturali**, disciplina il territorio Comunale articolato nei seguenti sistemi ed ambiti.

## Art. 6 Zonizzazione del territorio comunale

Il Comune di Villa di Briano nel centro urbano e per il restante territorio è articolato nell'ambito delle seguenti zone omogenee:

**Zona A:** di primo impianto

Sottozona A1: PUA di rigenerazione urbana – ristrutturazione urbanistica

Sottozona A2: tessuto consolidato – manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia

**Zona B:** di completamento residenziale.

**Zona C:** Comparti di Nuova Espansione (Residenza e Attrezzature Pubbliche di Compensazione) con PUA

**Zona D:** Esistente e di Nuovo Impianto per attività industriali - artigianali – commerciali- settore terziario

**Zona E:** Zona agricola.

Sottozona E1: di produzione

Sottozona E2: di valore paesaggistico (Regi Iagni)

Sottozona E3: periurbana di protezione ambientale.

Sottozona E4: di trasformazione e ricettività turistica

**Zona F:** Attrezzature Pubbliche

Aree per l'istruzione.

Edifici di interesse comune.

Spazi pubblici per gioco, sport, verde

Parcheggi pubblici.

Sottozona G: Impianti di interesse generale

Sottozona G: Isola Ecologica

Tutti gli interventi che seguono in attuazione del Piano Urbanistico Comunale, dovranno essere conformi alle norme e alle prescrizioni – che si intendono qui integralmente riportate - del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino competente per area.

Fino alla sussistenza del rischio, non vigono le previsioni e le prescrizioni del PUC relative alle aree con destinazioni eventualmente non compatibili con le classi di rischio. Solo a seguito degli interventi di eliminazione e/o mitigazione del rischio è possibile l'applicazione, senza limitazioni, della normativa del PUC per la zona territoriale omogenea in cui ricade l'area e/o il manufatto edilizio cui si riferisce il vincolo inibitorio.

## Art. 7 Zone residenziali (Il Sistema Insediativo)

Sono le parti del territorio destinate ad accogliere in prevalenza edifici per l'abitazione. Possono altresì accogliere fabbricati per funzioni accessorie ed integrative, come:

- a) attrezzature di interesse pubblico (scuole, edifici comunitari, sportivi, svago). Le aree pubbliche già individuate sulle tavole del P.U.C. nelle zone C, potranno essere acquisite come cessione tramite compensazione nei comparti d'intervento;
- b) attrezzature commerciali e artigianali (queste ultime limitatamente ai piani terra e ai piani rialzati degli edifici e con la limitazione ad attività non nocive, moleste o pericolose);
- c) attrezzature ricettive, per lo spettacolo e per i servizi.

## Zona A1.

La zona individuata quale nucleo originario dell'abitato, da salvaguardare nella loro tessitura insediativa, sarà oggetto di interventi di recupero da attuarsi tramite PUA (Piani di Recupero ex lege 457/1978 e smi).

Trattasi di un'area di Rigenerazione Urbana che si attuerà attraverso un intervento di ristrutturazione Urbanistica.

Tale piano che dovrà essere proposto dal Comune sarà redatto in fase di gestione del PUC.

Per gli immobili compresi in tali aree (sino alla approvazione dei relativi progetti ed all'interno delle rispettive aree), saranno consentiti esclusivamente, in via transitoria, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro conservativo.

In particolare è consentita l'utilizzazione abitativa dei sottotetti esistenti, alla data di entrata in vigore del PUC, nel rispetto di quanto prescritto dalla Legge Regionale del 28/11/2000, n° 15, purché possiedano i requisiti igienici di abitabilità o possano acquisirli mediante trasformazioni

Le zone, caratterizzate dalle puntuali emergenze di natura architettonica, sono deputate ad assumere il ruolo ed il valore di poli culturali di elevato livello, mediante uno specifico intervento di restauro.

Si riferisce alla necessità primaria di porre in collegamento pedonale la piazza della Chiesa Madre con il Palazzo Marchesale, di origine medioevale, di grande interesse culturale.

Il tessuto viario originale è da considerare come vincolo, come anche le alberature e i giardini interni tipici a frutteto.

Inoltre si indica della necessità di un riordino urbano che miri a disincentivare attività e volumetrie discontinue di un conteso urbano ed architettonico fondamentalmente residenziale e di attrezzature pubbliche.

L'attuazione della zona A1 avviene mediante piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica avente valore di Programma Integrato ex L.R. 3/1996, ovvero di Piani di Recupero di cui alla legge 457/78.

Si richiede una attenta ricognizione circa la presenza di cavità, più o meno integre, al fine di una loro valorizzazione turistica.

## Zona A2

E' la parte del Comune che riveste un interesse storico e ambientale. Sono ammesse opere di:

- manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro, di ripristino, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione.

La manutenzione ordinaria comprende quelle opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle rifiniture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

La manutenzione straordinaria comprende le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non vengano alterati i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche della destinazione d'uso.

Il risanamento conservativo prevede interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio ed ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

La ristrutturazione edilizia comprende quegli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

La demolizione e ricostruzione è l'eliminazione completa del manufatto originario, per sostituirlo con un manufatto diverso. Queste operazioni sono esclusivamente applicabili a quegli edifici situati nella zona A2 ma costruiti in epoche recenti (ultimi 50 anni).

Gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A2, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modifiche nella sagoma degli immobili sottoposti a vincolo, costituiscono

interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire. Inoltre è consentita l'utilizzazione abitativa dei sottotetti esistenti, alla data di entrata in vigore del PUC, nel rispetto di quanto prescritto dalla Legge Regionale del 28/11/2000, n° 15, purché possiedano i requisiti igienici di abitabilità o possano acquisirli mediante trasformazioni interne che non alterino la sagoma esterna dell'edificio e le facciate.

Per adeguamenti delle unità immobiliari e miglioramenti igienico-funzionali delle stesse, nonché per le necessarie dotazioni tecnologiche, è possibile effettuare per le singole unità immobiliari o loro complessi, purché appartenenti alla stessa proprietà, appositi incrementi, pari al 20% della volumetria per attività residenziali ed al 10% della superficie per attività non residenziali, ai sensi del d. lgs. 106/2011; i predetti nuovi volumi dovranno essere inseriti senza produrre turbativa all'ambiente ed al decoro urbano. Per gli interventi diretti l'altezza "H" massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti.

Le costruzioni dovranno uniformarsi al carattere della tradizione locale, in particolare i manti di copertura dovranno essere in tegole curve o laterizio.

Per i soli edifici rimaneggiati con alterazione generale e irreversibile dei caratteri tradizionali è ammessa, mediante intervento diretto, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia "di riconfigurazione"

Detto intervento, oltre alla trasformazione strutturale, comporta un ridisegno delle facciate tale da garantire l'ambientazione dell'edificio nel contesto storico-ambientale: le facciate, anche se di disegno contemporaneo, devono rispettare i ritmi e i valori chiaroscurali dell'edilizia tradizionale.

Pertanto non sono ammessi:

- i balconi continui e/o sporgenti dal filo delle facciate oltre cm 80;
- gli infissi montati a raso, che devono invece essere arretrati di almeno cm10 rispetto al filo delle modanature del vano;
- gli sporti dei cornicioni maggiori di 1/20 dell'altezza della facciata misurata alla linea di gronda.

Per le tinteggiature sarà concordata la scelta dei tipi e dei colori sulla base della cartella dei colori predisposta dall'Amministrazione.

Al fine di sopperire alla carenza degli standards, il proprietario che realizza nuova volumetria negli ambiti e/o zone ove è consentito l'intervento diretto dovrà corrispondere al Comune, oltre ai normali e ordinari oneri, un contributo monetario per gli oneri di urbanizzazione secondaria equivalenti all'acquisto di una superficie di terreno pari a 15 mq per ogni 100 mc di volumetria da realizzare, al costo del valore agricolo del terreno su cui realizza la nuova volumetria sia essa corpo di fabbrica ex novo, ampliamento, sopraelevazione di fabbricato esistente, altro. Il Comune predispone un fondo monetario ad hoc nel quale vanno accumulate tali somme di danaro da destinare alla realizzazione degli standards urbanistici previsti dal PUC negli ambiti ove non sono prescritti interventi urbanistici preventivi e/o comparti perequativi.

Le attività di trasformazione avverranno attraverso titolo edilizio adeguato (PdC – SCIA – CILA – etc.); si richiede una documentazione che preveda analisi e rilievi metrici e fotografici in scala di dettaglio.

Per le aree comprese all'interno di tali ambiti il PUC si pone, oltre a quanto specificamente indicato nella normativa della componente programmatica, i seguenti ulteriori obiettivi:

conservare i fabbricati, i manufatti e gli spazi aperti di valore storico testimoniale e il tessuto morfologico di antico impianto;

richiedere una attenta ricognizione circa la presenza di cavità, più o meno integre, al fine di una loro valorizzazione turistica; conservare gli edifici che sono l'espressione della tradizionale attività agricola, la casa a corte, tutelando le presenze dei portali ad arco e dei cancelli in ferro battuto;

valorizzare il patrimonio edilizio esistente attraverso il recupero degli edifici e delle aree dismesse, nell'ottica di garantire un'adeguata articolazione funzionale che preveda, oltre alla destinazione residenziale anche quelle per servizi commerciali, turistico ricettive, ecc.;

garantire le condizioni per la sosta dei veicoli in relazione agli usi previsti ed in particolare in risposta alla domanda di parcheggi per i residenti;

valorizzare le attività economiche esistenti e di futuro insediamento anche attraverso meccanismi di agevolazione;

valorizzare gli spazi aperti di interesse storico e quelli di valore architettonico;

favorire il riuso degli edifici esistenti con riguardo alle funzioni residenziali e legate alla residenza, raccordandolo alla necessità di prevedere adeguati spazi per la sosta dei residenti.

**Zona B**

Sono le parti del comune che allo stato di fatto risultano totalmente o parzialmente edificate per una superficie coperta non inferiore al 12.5% di quella complessiva verificato per comparti di 10.000 mq nei casi di tessuto urbanistico definito con presenza di opere di urbanizzazione.

Per queste zone valgono le seguenti norme:

Le costruzioni dovranno uniformarsi al carattere della tradizione locale.

Per le tinteggiature sarà concordata la scelta dei tipi e dei colori sulla base della cartella dei colori predisposta dall'Amministrazione.

La norma prevede due tipi di utilizzazione: il primo ad esclusivo uso residenziale legato al lotto minimo pari a mq.400, il secondo ad uso misto residenziale/commerciale/turistico/ricettivo nonché ad uso per laboratori artigianali non molesti a giudizio della Commissione Edilizia Comunale legato al lotto minimo pari a mq. 800 .

Ogni costruzione deve essere dotata di una superficie per la sosta privata pari a 1mq ogni 10 mc di costruzione.

**destinazione: Esclusivamente residenziale;****LOTTO MINIMO MQ 400**

- Densità fondiaria	mc/mq 1,30	
- Rapporto di copertura	mq/ mq 0,4	
- Altezza	m 7,50	2 piani
- Superficie minima Lotto	400 mq	

**distacco minimo dai confini** (è ammessa la costruzione a confine)

- In rapporto all'altezza	50% h	
- Assoluto	m 5,00	
- Dal limite di zona	m 5,00 (a confine se della stessa proprietà)	
	è ammessa quella a schiera continua su allineamento stradale;	
	è ammessa la tipologia a casa isolata con giardino privato nei lotti interni di superficie non inferiore a 400mq;	
- Parcheggio nel lotto	mq/mc 1/10	
- Indice di permeabilità	mq/mq 0.5	

**destinazione: Mista residenziale/commerciale/turistico/ricettivo;****LOTTO MINIMO MQ 800**

- Densità fondiaria residenziale	mc/mq 1,30	
- Densità fondiaria commerciale/turistico/ricettivo	mc/mq 0.40	
- Densità fondiaria totale	mc/mq 1.90	
- Rapporto di copertura	mq/ mq 0,4	
- Altezza	m 10,50	3 piani
- Superficie minima Lotto	800 mq	

**distacco minimo dai confini:** (è ammessa la costruzione a confine)

- In rapporto all'altezza	50% h	
- Assoluto	m 5,00	
- Dal limite di zona	m 5,00 (a confine se della stessa proprietà)	
	è ammessa quella a schiera continua su allineamento stradale;	
	è ammessa la tipologia a casa isolata con giardino privato nei lotti interni di superficie non inferiore a 400mq;	
- Parcheggio nel lotto	mq/mc 1/10	comunque mq.80 per ogni mq 100 calpestabili
- Indice di permeabilità	mq/mq 0.5	

attuazione del piano:

Per gli edifici esistenti in tale zona B, è consentita l'utilizzazione abitativa dei sottotetti esistenti, alla data di entrata in vigore del PUC, nel rispetto di quanto prescritto dalla Legge Regionale del 28/11/2000, n° 15, purché possiedano i requisiti igienici di abitabilità o possano acquisirli mediante trasformazioni.

Le attività di trasformazione avverranno attraverso titolo edilizio adeguato (PdC-SCIA-CILA-etc); si richiede una documentazione che prevede analisi e rilievi metrici e fotografici di dettaglio.

Per adeguamenti delle unità immobiliari e miglioramenti igienico-funzionali delle stesse, nonché per le necessarie dotazioni tecnologiche, è possibile effettuare per le singole unità immobiliari o loro complessi, purché appartenenti alla stessa proprietà, appositi incrementi, pari al 20% della volumetria per attività residenziali ed al 10% della superficie per attività non residenziali, ai sensi del d. lgs. 106/2011; i predetti nuovi volumi dovranno essere inseriti senza produrre turbativa all'ambiente ed al decoro urbano. Per gli interventi diretti l'altezza "H" massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti.

Al fine di sopperire alla carenza degli standards, i proprietari che realizzano la nuova volumetria nelle zone ove è consentito l'intervento diretto dovrà corrispondere al Comune un contributo monetario per gli oneri di urbanizzazione secondaria equivalenti all'acquisto di una superficie di terreno pari a 15 mq per ogni 100 mc di volumetria residenziale da realizzare, al costo del valore agricolo del terreno su cui realizza la nuova volumetria sia essa corpo di fabbrica ex novo, ampliamento, sopraelevazione di fabbricato esistente, altro. Il Comune predispone un fondo monetario ad hoc nel quale vanno accantonate tali somme di danaro da destinare alla realizzazione degli standards urbanistici previsti dal PUC negli ambiti ove non sono prescritti interventi urbanistici preventivi. Si precisa che il calcolo della volumetria consentita va riferito alla superficie catastale comprensiva delle eventuali superfici concesse per la realizzazione di strade pubbliche.

**Zone C di espansione residenziale da attuarsi tramite PUA**

Destinazione d'uso:

- 1) edilizia residenziale, sociale e/o convenzionata, housing sociale;
- 2) attività produttive (uffici, attività commerciali, direzionali e terziarie).

norme particolari:

In queste zone non sarà consentita la costruzione di edifici accessori di servizio.

La zona comprende le aree di espansione destinate all'edilizia residenziale, integrate dalle aree per gli standard.

In dette zone il piano si attua mediante interventi urbanistici preventivi di iniziativa privata.

Il rilascio del PdC e l'edificazione dei singoli lotti sono subordinati all'approvazione preventiva dei piani attuativi PUA, che interesseranno l'intero comparto urbano così come definito dal Piano ed alla stipula della relativa convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Le aree definite "comparti" avranno un peso residenziale integrato da attività commerciali, artigianali e terziarie (laboratori e studi professionali) con l'indice di fabbricabilità territoriale complessivo di 1.35, esteso alle singole zone nella loro interezza, precisato in 1.00 mc/mq residenziale e 0,35 mc/mq per le attività integrative.

Ai fini della determinazione della partecipazione di ogni PUA alla creazione degli spazi pubblici da destinare a standards urbanistici, in aggiunta agli spazi di circolazione, la quota di superficie territoriale da cedere gratuitamente all'Amministrazione, è già individuata nel Piano (Tavola DESTINAZIONI D'USO - CENTRO URBANO scala 1:2000) in una percentuale pari al 25% della superficie dell'intero comparto. La localizzazione di tali aree, già individuate dal Piano, al fine di ottimizzare la dotazione e la relativa localizzazione di aree pubbliche, risultano NON VINCOLANTI e potranno eventualmente trovare diversa ubicazione solo per esigenze legate alle caratteristiche morfologiche dell'area e dell'impianto progettuale.

I PUA dovranno essere redatti nel rispetto degli indici di seguito riportati:

IT residenziale	1.00 mc/mq
IT att. Integrative non residenziali	0.35 mc/mq
Densità abitativa	150 ab/ha
Indice Fondiario max	1.8 mc/mq
RC	0.30 mq/mq

- IP n°20 alberi di alto fusto per ettaro
- Indice di permeabilità mq/mq 0.5
- H 10.50 m (misurata nel punto medio)
- NP Piano terra o rialzato + 2
- DC 5.00 m
- DE  $D = \frac{1}{2}$  di H, in assoluto minimo 5.00 m
- DEF  $D = H$ , in assoluto minimo 10.00 m

L'attuazione delle zone C avviene mediante piano urbanistico attuativo di iniziativa privata.

L'attuazione dei comparti avverrà mediante Piano Urbanistico Attuativo (Pua) di iniziativa privata.

Nell'insediamento delle attività commerciali e terziarie, a 100 mq di superficie lorda pavimentata di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di parcheggi ( 40) e verde (in aggiunta a quelli previsti dall'art.18 L.767 e ss.mm.ii.).

L'attuazione dei Comparti Edificatori sarà regolata dal Piano Programmatico nel rispetto delle disposizioni dell'art.33 della L.R. n.16/2004 e s.m.i. e dell'art.12 del Regolamento di Attuazione n.5 /2011.

La superficie territoriale del Comparto si compone di due parti definite "superficie integrata" e "superficie compensativa".

La superficie integrata è data dalla somma:

- della superficie fondiaria ad uso della specifica funzione per cui si realizzano i manufatti;
- della superficie dell'area da destinare a standard connessa all'uso funzionale, con le proporzioni metriche sancite nella legislazione statale e regionale;
- della superficie per viabilità a servizio dell'insediamento .

Per adeguamenti delle unità immobiliari e miglioramenti igienico-funzionali delle stesse, nonché per le necessarie dotazioni tecnologiche, è possibile effettuare per le singole unità immobiliari o loro complessi, purché appartenenti alla stessa proprietà, appositi incrementi, pari al 20% della volumetria per attività residenziali ed al 10% della superficie per attività non residenziali, ai sensi del d. lgs. 106/2011; i predetti nuovi volumi dovranno essere inseriti senza produrre turbativa all'ambiente ed al decoro urbano. Per gli interventi diretti l'altezza "H" massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti.

La superficie compensativa è la quota residua della superficie territoriale, detratta la superficie integrata, ed è destinata a fini pubblici e ad esclusivo uso pubblico. Essa da un lato compensa le insufficienze comunali nella dotazione di spazi pubblici o destinati a funzioni di pubblico interesse, anche ai fini del rispetto dei rapporti minimi fissati dalla pianificazione comunale e dalla Legge; dall'altro compensa il maggior valore acquisito dall'area edificabile per effetto della concentrazione sulla superficie fondiaria della capacità insediativa prevista dal Piano.

La superficie compensativa si caratterizza, quindi, come pubblica, in quanto da acquisire gratuitamente alla proprietà comunale, e compensativa in quanto determina la convenienza pubblica nel procedimento perequativo.

I PUA definiranno i tipi di intervento, l'organizzazione fisica, le funzioni urbane ammissibili e la conformazione urbanistica del comparto, provvedendo a localizzare sia le quantità edilizie destinate agli usi pubblici e di interesse pubblico, sia quelle attribuite ai proprietari degli immobili compresi nel comparto.

### Zone PRIA (Piani di Recupero Insediamenti Abusivi) da attuarsi tramite PUA

Nelle 4 zone PRIA (63.390 mq) , gli interventi indiretti saranno realizzati attraverso i Piani di Recupero, con le modalità del recupero e della riqualificazione urbanistica ed edilizia degli insediamenti presenti nel comparto in esame, che detteranno gli interventi obbligatori di riqualificazione e le procedure, anche coattive, per l'esecuzione degli stessi.

Gli interventi edilizi ammessi saranno disciplinati secondo i parametri previsti nelle tabelle di seguito riportate:

Superficie da conferire al sistema della mobilità	Sv	Cessione di aree libere, se disponibili
Superficie da conferire per standard urbanistici	Sp	Cessione di aree libere, se disponibili

Destinazione d'uso ammesse		Civile abitazioni, alberghi, strutture turistico-ricettive, negozi, uffici, piccoli laboratori artigianali, locali di pubblico ritrovo e tutte le attività commerciali ed artigianali connesse con la residenza.
Indice di permeabilità	lpm	≥ 0,40 (SL – SFC)

Intervento diretto attraverso rilascio di permesso a costruire:

Altezza max degli edifici	Hmax	Hmax edifici circostanti
Indice di permeabilità	lpm	≥ 0,40 (SL – SFC)

Redazione del PUA con valenza di Programma di recupero Insediamenti Abusivi (PRIA):

Superficie minima di intervento	Sm	2.000 mq
Indice fabbricabilità territoriale	IT	3 mc/mq + 5% Vol. Esist.
Indice fabbricabilità territoriale per residenze	IT	3 mc/mq + 5% Vol. Esist.
Indice fabbricabilità territoriale non residenziale	IT	3 mc/mq + 5% Vol. Esist.
Indice fabbricabilità fondiario quale valore	IF	Definito dal PUA
Rapporto di Copertura	RC	Definito dal PUA
Lotto minimo	Lm	Definito dal PUA
Estensione minima del PUA	Sm	2.000 mq
Lotto Minimo d'intervento, per i lotti oggetto di edificazione	Lm	Valore demandato alla redazione del PUA
Altezza max degli edifici	Hmax	Hmax edifici circostanti
Indice di permeabilità	lpm	≥ 0,40 (SL – SFC)
Numero dei piani	NP	3 (compreso P.T)

Per adeguamenti delle unità immobiliari e miglioramenti igienico-funzionali delle stesse, nonché per le necessarie dotazioni tecnologiche, è possibile effettuare per le singole unità immobiliari o loro complessi, purché appartenenti alla stessa proprietà, appositi incrementi, pari al 20% della volumetria per attività residenziali ed al 10% della superficie per attività non residenziali, ai sensi del d. lgs. 106/2011; i predetti nuovi volumi dovranno essere inseriti senza produrre turbativa all'ambiente ed al decoro urbano. Per gli interventi diretti l'altezza "H" massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti.

## Art. 8 Zone di Lavoro (Il Sistema Produttivo)

Il sistema produttivo comprende le zone industriali, artigianali, commerciali, esistenti e di nuovo insediamento.

Il PUC prevede il mantenimento ed il completamento degli insediamenti esistenti nonché la realizzazione di nuovi insediamenti produttivi e di attrezzature al servizio della collettività.

Non sono ammessi nuovi insediamenti classificabili come industrie insalubri di I e II classe (ai sensi dell'art. 216 del T.U.LL.SS. R.D. n. 1265/1934 e successivo D.M. 05.09.1994) e come a rischio di incidente rilevante di cui al D.Lgs. n. 334/1999 e s.m.i.

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

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

Lungo il perimetro di zona dovranno essere previste idonee opere di arredo urbano e fasce filtro, con piantumazione

di alberi d'alto fusto e siepi autoctone, aventi funzione di barriera verde, con preferibile salvaguardia di eventuali essenze esistenti.

I progetti dovranno prevedere la realizzazione delle aree ecologiche attrezzate.

Il Sistema Produttivo si articola nelle seguenti zone:

### Zone D

La zona è destinata esclusivamente agli edifici e alle attrezzature per attività industriali, artigianali, commerciali e settore terziario (produzione di beni e servizi).

Considerato che il PUC prevede una sola normativa per attività molto dissimili, si precisa che i nuovi insediamenti definiti " esclusivamente industriali " e precisamente quelli di cui alla classe 6 , per quanto riguarda l'inquinamento acustico, essi sono dimensionati fino alla soglia prevista dal PTCP che prevede un incremento max pari al 10.9% dell'esistente e posizionati a partire dall'area più prossima agli svincoli dell'Asse Mediano.

E' consentita l'installazione di uffici, laboratori, magazzini, depositi, rimesse, attrezzature sociali al servizio degli addetti e connessi all'attività produttiva, nonché, per ciascun complesso, l'edificazione di un alloggio di volumetria non superiore a mc 400 v x p, 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.

Sono vietati gli insediamenti per attività nocive di qualsiasi genere e natura e non sono consentiti scarichi fognari senza preventiva depurazione secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'ASL competente per territorio in relazione alla natura delle acque stesse, tenuto conto della legislazione vigente e dei regolamenti igienico - sanitari.

- Il Piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo, ove trattasi di realizzare una pluralità di edifici (Pua o con valore di Piano per Insediamenti Produttivi di iniziativa, quest'ultimo, sia pubblica che privata), per un intervento che interessa un lotto minimo pari a mq. 20.000
- Il Piano si attua mediante concessione diretta, (Permesso di Costruire/SCIA/ etc) ove trattasi di singolo edificio/intervento quando il lotto minimo, esistente alla data di adozione del PUC, è pari a mq 2.500; si richiede una documentazione che prevede analisi e rilievi metrici e fotografici di dettaglio.

#### Lotto minimo mq. 20.000 ( PUA)

It	3.00 ,mc/mq
superficie minima di intervento	20.000 mq,
rapporto di copertura massimo	0,40 mq/mq
H max	mt. 15.00.
Superficie minima permeabile	0.50 mq/mq
IP	n°30 alberi di alto fusto per ettaro

#### Lotto minimo mq. 2.500 (Permesso di Costruire)

It	2.50 ,mc/mq
superficie minima di intervento	2.500 mq,
rapporto di copertura massimo	0,40 mq/mq
H max	mt. 10.50.
Superficie minima permeabile	0.30 mq/mq
IP	n°30 alberi di alto fusto per ettaro

In entrambi i casi

Non sono ammesse costruzioni sul confine stradale, nell'arretramento dai confini sarà rispettata la distanza minima di 6 mt.

In particolare i nuovi insediamenti dovranno tener conto , obbligatoriamente delle presenti prescrizioni:

- Disporre, in aggiunta, a quanto indicato nella norma ( IP 30 alberi x ha), di una fitta barriera di verde urbano , con alberi d'alto fusto, per qualificare ambientalmente gli asse stradali principali della città ( Via del Firmamento Via del Tramonto; Tale fascia di verde avrà una profondità di ml 15.00- Si precisa che solo su via del Tramonto , per la presenza della scuola dell'Infanzia , tale profondità è estesa a ml 30.00 al fine di

garantire l'assenza di inquinamento acustico.

La barriera di verde urbano, prima indicata avrà una profondità ridotta sulle strade Via delle Mole , Via Pitagora e Via Regi Lagni ml 5.00

La barriera di verde urbano sarà obbligatoria anche in prospicienza delle aree residenziali ( Zona B e Zona C), per ml 15.00

- a) E' prescritto di destinare a spazi pubblici, ad attività collettive, verde pubblico e parcheggi almeno il 10% dell'intera superficie territoriale.
- b) Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale a 100 mq di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio ad uso pubblico di cui la metà a parcheggio.
- c) Le recinzioni dovranno avere altezza massima mt.3.00 e dovranno consentire la visione interna almeno sui fronti stradali.
- d) Le aree libere dovranno essere piantumate sui confini
- e) Nelle more degli interventi le aree avranno destinazione Agricola E1.

Al fine di sopperire alla carenza degli standards, il proprietario che realizza nuova volumetria negli ambiti e/o zone ove è consentito l'intervento diretto dovrà corrispondere al Comune un contributo monetario per gli oneri di urbanizzazione secondaria equivalenti all'acquisto di una superficie di terreno pari a 20 mq per ogni 100 mc di volumetria da realizzare, al costo del valore agricolo del terreno su cui realizza la nuova volumetria sia essa corpo di fabbrica ex novo, ampliamento, sopraelevazione di fabbricato esistente, altro.. Il Comune predispone un fondo monetario ad hoc nel quale vanno accumulate tali somme di danaro da destinare alla realizzazione degli standards urbanistici previsti dal PUC negli ambiti ove non sono prescritti interventi urbanistici preventivi e/o comparti perequativi.

Le zone attualmente agricole vincolate per gli insediamenti industriali conservano a tutti gli effetti i caratteri della zona agricola fino alla redazione dei prescritti PUA o degli eventuali interventi diretti o alla installazione degli impianti.

Nelle more di approvazione dei PUA/ PIP delle dimensioni innanzi indicate sono consentite sui manufatti e sulle aree interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di adeguamento igienico funzionale e tecnologico con incremento volumetrico in misura non superiore al venti per cento dell'esistente.

Per adeguamenti delle unità immobiliari e miglioramenti igienico-funzionali delle stesse, nonché per le necessarie dotazioni tecnologiche, è possibile effettuare per le singole unità immobiliari o loro complessi, purché appartenenti alla stessa proprietà, appositi incrementi, pari al 20% della volumetria per attività residenziali ed al 10% della superficie per attività non residenziali, ai sensi del d. lgs. 106/2011; i predetti nuovi volumi dovranno essere inseriti senza produrre turbativa all'ambiente ed al decoro urbano. Per gli interventi diretti l'altezza "H" massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti.

E' consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia con possibilità di incremento delle superfici utili all'interno dei volumi esistenti o, anche, sostituzioni edilizie compatibili a parità di volume e superficie coperta regolarmente assentiti.

## Art. 9 Zone Agricole (Il Sistema Naturale e Rurale)

Comprende le aree caratterizzate da elementi di elevato valore ecologico e ambientale, nonché le aree che hanno conservato la prevalente utilizzazione agricola, riconducibili alla zona "E" del D.M. n. 1444/1968. In queste aree sono compresi i piccoli nuclei edificati, gli edifici e i manufatti isolati, parte integrante del paesaggio rurale nel quale si trovano.

Nel nostro territorio si rilevano antiche "masserie" di notevole interesse storico-culturale, testimonianze proprie dell'agro aversano come sedi di forze latifondiste di matrice feudale.

Il recupero e restauro architettonico di tali masserie per valorizzare gli elementi strutturali e tecnologici (portali in pietra).

Il PUC riconosce al paesaggio agrario il ruolo di risorsa ecologica-ambientale e la funzione di riequilibrio ambientale dello spazio rurale; a tale riguardo si riconosce alle coltivazioni tradizionali, come la vite "maritata" al pioppo il significato storico-culturale e culturale nonché quello estetico- percettivo.

L'impegno di nuovo suolo rurale e aperto è consentito in quanto all'interno del territorio già urbanizzato e insediato non

vi è la possibilità di soddisfare le nuove esigenze.

L'individuazione di tali aree favoriscono la facile accessibilità e garantiscono la riqualificazione di aree e infrastrutture evitando un consumo sporadico e a macchia di leopardo ma inserito in una visione unitaria e controllata.

In queste zone i PSA saranno definiti in conformità con le prescrizioni/indicazioni del PTCP di Caserta agli artt. 37 e 38. Per adeguamenti delle unità immobiliari e miglioramenti igienico-funzionali delle stesse, nonché per le necessarie dotazioni tecnologiche, è possibile effettuare per le singole unità immobiliari o loro complessi, purché appartenenti alla stessa proprietà, appositi incrementi, pari al 20% della volumetria per attività residenziali ed al 10% della superficie per attività non residenziali, ai sensi del d. lgs. 106/2011; i predetti nuovi volumi dovranno essere inseriti senza produrre turbativa all'ambiente ed al decoro urbano. Per gli interventi diretti l'altezza "H" massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti.

Il PUC articola il Sistema Naturale e Rurale nelle seguenti zone:

### E1) Aree di produzione

Per le costruzioni esistenti in zone agricole sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dagli indici stabiliti per le sottozone. E' consentita la demolizione e ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

Le serre fisse senza strutture murarie fuori terra non sono considerate costruzioni che debbano rispettare le distanze dai confini di proprietà.

Ogni serra, purché volta alla protezione ed alla forzature delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto nulla osta di cui all'art.7 della L. 1497/39 e succ. mod.

Per gli edifici esistenti ubicati nelle fasce di rispetto stabilite dal Codice della strada, come modificato dal D.P.R n. 492/92 art. 26, 27, 28, e nelle aree H di salvaguardia vincolate come inedificabili sono consentite le seguenti opere:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia;
- dotazioni di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico sanitaria vigente.

Le abitazioni in zona agricola e gli insediamenti agro-alimentari e zootecnici dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione Comunale ai sensi del D.A.D.A. n34/97

Per gli allevamenti zootecnici non intensivi, si devono rispettare le seguenti norme: - distanza dai confini di proprietà, non minore di m 20,00; - distanza dagli edifici residenziali non minore di m 30 ad eccezione di quella dell'operatore agricolo.

Per gli allevamenti zootecnico intensivi di nuovo impianto, compresa la riattivazione di quelli dismessi, si devono rispettare le seguenti norme: - rapporto di copertura non maggiore al 20% dell'area di pertinenza dell'allevamento - distanza dai confini non minore a m 50 - distanza dalle Zone Territoriali Omogenee di tipo A, B, C, F. ; essi devono essere dotati o dotarsi delle opere di urbanizzazione primaria, delle opere di salvaguardia dall'inquinamento ambientale e delle eventuali opere di urbanizzazione secondaria e devono essere costruiti in coerenza o resi coerenti con i caratteri ambientali del luogo. Gli interventi sono subordinati ad una valutazione da parte di esperto abilitato che definisca le condizioni ante e post intervento e consenta di valutarne le ricadute sull'ambiente e definirne eventuali mitigazioni.

L'indice di fabbricabilità fondiario, riferito all'estensione dei fondi anche non contigui costituenti l'azienda, non deve superare per le residenze il valore massimo di 0,03 mc/mq. e per le pertinenze agricole il valore massimo di 0.10 mc/mq

L'altezza massima è di m. 7.50, esclusi i sili, essiccatoi e fabbricati strumentali che impongono altezze maggiori.

Le costruzioni dovranno distare dal confine almeno 5 mt. Il distacco fra fabbricati non potrà essere inferiore a 10 mt. Sono vietate le recinzioni in muratura al fine di conferire la massima visibilità delle aree ad uso agricolo.

### E2) Aree di primaria importanza per la funzione e il valore paesaggistico e storico/culturale, rappresentato dai regi laghi.

L'area in questione rappresenta obiettivo primario per la salvaguardia e la trasformazione ambientale. Inoltre tale area risulta sul piano geomorfologico di estrema attenzione per l'elevato Rischio Globale. Pertanto si prescrive l'inedificabilità assoluta restituendo solo alle preesistenze di intervenire per interventi di risanamento conservativo, di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sono vietate le recinzioni in muratura al fine di conferire la massima visibilità delle are ad uso agricolo.

In particolare si prescrive per gli interventi sulle "Masserie" un ampio corredo di documentazione e di un rilievo architettonico di dettaglio.

L'intervento di restauro è teso alla valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici originari, nonché al ripristino degli assetti alterati, mediante:

- a) la conservazione dell'impianto distributivo organizzativo originario e in particolare del sistema dei collegamenti verticali e degli affacci sulla corte il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni,
- b) il restauro o il ripristino di ambienti interni;
- c) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, con particolare riferimento a cortili, porticati, giardini e orti, delle relative caratteristiche dimensionali e formali, ivi compresi gli elementi strutturali architettonici e decorativi caratterizzanti,
- d) il ripristino o la ricostruzione filologica di parti crollate o demolite, purchè sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e catastali, documentarne la consistenza certa. Tale documentazione deve essere contenuta in apposita relazione storica.
- e) l'eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia

**E3) aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale e di protezione e contenimento all'esplosione urbana ( cintura verde dell'edificato)**

Il Piano persegue l'obiettivo di preservare sia la capacità produttiva, sia di zona cuscinetto rispetto alle aree a maggiore naturalità, attraverso attività di utilizzazione degli appezzamenti di terreno, di valore ecologico in ambito urbano, da destinare ad orti urbani e ad attività destinate al verde gioco e sportivo.

Inoltre in tali aree sono previste piccole strutture destinate alla trasformazione e vendita del prodotto agricolo.

Le attività di trasformazione avverranno attraverso titolo edilizio adeguato (PdC – SCIA – CILA – etc.); si richiede una documentazione che prevede analisi e rilievi metrici e fotografici in scala di dettaglio.

Lotto minimo mq 4.000

it = 0,1 mc/mq per la realizzazione di volumetrie da destinare a locali per lo stoccaggio, trasformazione e commercializzazione dei prodotti, orti urbani

alloggio per il personale nella misura massima di mc. 400

rapporto di copertura massimo 0,10 mq/mq

altezza massima è di m. 4.00,

Superficie minima permeabile 0.75

Le costruzioni dovranno distare dal confine almeno 10 mt.

Il distacco fra fabbricati non potrà essere inferiore a 10 mt.

Sono vietate le recinzioni in muratura al fine di conferire la massima visibilità delle are ad uso agricolo.

**E4) aree puntuali che costituiscono memoria contadina storica per le quali aree è prevista una rigenerazione con finalità turistico-ricettive e agroturistiche..**

Il Piano si attua mediante concessione diretta, (Permesso di Costruire) con il limite di un lotto minimo pari a mq 4000; si richiede una documentazione che prevede analisi e rilievi metrici e fotografici in scala di dettaglio.

It 0.3 ,mc/mq

superficie minima di intervento 4.000 mq,

rapporto di copertura massimo 0,20 mq/mq  
 altezza massima è di m. 7.50,  
 Superficie minima permeabile 0.75 mq/mq  
 alloggio per il personale nella misura massima di mc. 400

Non sono ammesse costruzioni sul confine stradale, nell'arretramento dai confini sarà rispettata la distanza minima di 10 mt.,.

E' prescritto di destinare a spazi pubblici, ad attività collettive, verde pubblico e parcheggi almeno il 10% dell'intera superficie territoriale.

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale a 100 mq di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio ad uso pubblico di cui la metà a parcheggio.

Le recinzioni dovranno avere altezza massima mt.3.00 e dovranno consentire la visione interna almeno sui fronti stradali.

Le aree libere dovranno essere piantumate sui confini.

Sono vietate le recinzioni in muratura al fine di conferire la massima visibilità delle are ad uso agricolo.

E' consentito l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale ed ausiliaria di quella agricola o zootecnica.

Qualora venga richiesta la concessione per la costruzione di nuove strutture aziendali comprendenti attività agrituristica, sono ammessi fino ad un massimo di 10 posti letto per ettaro con destinazione agrituristica.

Per ogni posto letto viene computato un volume massimo di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda in cui si esercita attività agrituristica.

#### **Art. 10 Zone di uso pubblico (Il Sistema delle Attrezzature e dei Servizi)**

Rappresenta l'insieme integrato dei principali servizi pubblici e di uso pubblico di scala urbana e delle attrezzature di scala locale e/o di scala sovralocale, includendo gli edifici ed i relativi spazi pertinenziali.

Obiettivo prioritario del PUC è il potenziamento e se possibile l'implementazione delle attività e delle funzioni pubbliche o, comunque di interesse pubblico, delle attrezzature e dei servizi, al fine di perseguire una migliore qualità della vita urbana.

Tale obiettivo viene perseguito attraverso le seguenti modalità:

- l'acquisizione di nuove aree pubbliche e di uso ed interesse pubblico, anche attraverso criteri perequativi, compensativi e premiali, che prevedano la cessione gratuita al patrimonio comunale delle aree necessarie per opere pubbliche o di interesse pubblico, in sede di attuazione delle previsioni contenute nella componente operativa per le aree di trasformazione, ovvero dei Piani attuativi e degli interventi diretti assoggettati ad obbligo di convenzione;
- il concorso da parte dei privati alla realizzazione, totale o parziale, dei servizi previsti;
- l'arricchimento, il potenziamento e la qualificazione del sistema delle attrezzature e degli spazi collettivi, anche attraverso nuove forme di gestione che coinvolgano il privato, ammettendo eventualmente destinazioni per attività di servizio complementari ;
- l'attivazione delle più idonee procedure di espropriazione per pubblica utilità od accordi bonari, secondo le norme di legge regolanti la materia; in special modo qualora le aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico individuate non possano essere acquisite secondo le modalità sopra descritte.

#### **Zona F - attrezzature pubbliche D.M. n. 1444/1968**

Nella tavola allegata della zonizzazione urbana in scala 1:2000 sono indicate le aree destinate ai servizi distinte nel seguente modo:

- le aree destinate all'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo.
- le aree destinate ad attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici postali, della protezione civile, ecc.).
- le aree destinate a verde attrezzato, gioco e sport.
- le aree destinate a parcheggio, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art.8 della L.765

In particolare va sottolineata la scelta del Piano di destinare all'uso pubblico una fascia da attrezzare per pista ciclabile e podistica, lungo le due direzioni di via del Firmamento a partire dall'incrocio con via del Tramonto e fino al sottopasso dell'asse mediano; tale fascia è definita in mt 7.50.

Per una specifica descrizione delle scelte di Piano alle zone F sono state attribuite con lettere a seguire le specifiche destinazioni previste dagli standard urbanistici ( Fa,Fb,Fc.etc.)

### Zone G. Aree destinate a servizi generali

Comprendono le aree destinate ad impianti e servizi di interesse generale pubblici o privati

Nelle zone "G" la realizzazione degli impianti e delle attrezzature deve ispirarsi ad un criterio di attento inserimento ambientale, sia attraverso una ricercata qualità progettuale degli interventi sia attraverso la creazione di ampie zone verdi, con alberature ad alto fusto, parcheggi, viabilità interna, ecc.

Nel presente PUC sono state individuate cinque aree:

- A. la prima area localizzata sulla via Provinciale 15 dispone un naturale ampliamento dell'attività di centro sportivo già esistente.
- B. la seconda area localizzata sulla via del Firmamento, come quella precedente, dispone il naturale ampliamento dell'attività di centro sportivo già esistente.
- C. la terza area, molto ampia per dimensione, è disposta in continuità con l'area di proprietà pubblica destinata dal Piano a verde sportivo; l'ipotesi è quella di una naturale integrazione che preveda servizi per lo sport quali centri polisportivi, palestre, palasport destinato anche ad eventi teatrali e musicali. Inoltre sarà possibile insediare attività legate al benessere quali piscine, centri fitness e benessere.
- D. la quarta area è destinata a oasi di verde (attività vivaistiche a supporto della manutenzione del verde pubblico e privato), con all'interno un'area recintata destinata ad isola ecologica. L'area prescelta risponde all'esigenza di bonificare un sito rilevato come potenzialmente inquinato. In tale comparto è prevista solo l'edificazione di un centro servizi per una cubatura totale max di mc.1.000. Pertanto solo in questo comparto non si farà riferimento all'indice territoriale.

In tali aree, ad eccezione dell'area denominata "E" è consentita l'edificazione di un alloggio di volumetria non superiore a mc 400 v x p, 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.

Nelle more è consentita la eventuale prosecuzione dell'utilizzazione agricola dei terreni con divieto di edificazione delle aree, ivi inclusa la realizzazione di serre, impianti di irrigazione, pertinenze agricole etc.

Le eventuali nuove costruzioni, saranno soggette alla normativa specifica per l'attrezzatura da realizzare.

Le attrezzature ed i servizi previsti in zona G possono essere realizzati anche da cooperative, enti, società o privati, previa approvazione del progetto (proposto dal Comune, da altri Enti istituzionalmente competenti o da privati) da parte dell'Amministrazione Comunale.

I soggetti attuatori devono impegnarsi a costruire, a propria cura e spese, l'edificio o gli impianti, assumendone la gestione per un congruo periodo temporale, e rispettandone il fine sociale.

La gestione del servizio è concessa mediante apposita convenzione, garantendo il perseguimento dell'interesse pubblico.

Nel caso di interventi di realizzazione e/o di gestione di attrezzature da parte di soggetti privati su aree di proprietà privata, questi dovranno essere regolati da una convenzione che ne garantisca l'uso e la fruizione pubblica, preveda agevolazioni per le categorie sociali più deboli e disciplini gli usi compatibili con la funzione principale.

Il Piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo, (Pua).

IT	0.50 mc/mq
L'altezza massima è di	m.7.50,
Superficie minima permeabile	0.75 mq/mq

Le costruzioni dovranno distare dal confine almeno 10 mt.  
Il distacco fra fabbricati non potrà essere inferiore a 5 mt.

RC 0.20 mq/mq  
NP piano terra o rialzato + 1  
DE D = in assoluto minimo 10.00 m  
PP 1 mq ogni 10 m<sup>3</sup> di costruzione

E' fatto obbligo di sistemare a verde le aree inedificate, comprese le fasce di rispetto, nonché di porre alberature lungo i confini. Nei nuovi insediamenti saranno riservati spazi pubblici o ad uso pubblico in misura dell'80% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà da destinare a parcheggio. Saranno anche previsti spazi per standard da cedere al Comune per verde, servizi generali, istruzione, sport ecc. nella misura complessiva del 20% della superficie territoriale.

## Art. 11 Zone di relazione urbana e territoriale (Il Sistema della Mobilità)

Comprende le nuove sedi stradali, anche localizzate all'interno dei Piani Attuativi e dei comparti, i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico lungo le strade, le piste ciclabili.

Generano fasce di rispetto secondo la normativa vigente, all'interno delle quali potranno essere collocate infrastrutture funzionali ai tessuti urbanizzati ed al territorio extraurbano circostante.

Gli obiettivi del PUC per il sistema della mobilità sono:

- la messa in sicurezza ed adeguamento dei tracciati esistenti e della viabilità esistente, con particolare attenzione ai percorsi pedonali, individuando una rete pedonale continua, sicura e di qualità estetica;
- il miglioramento della interconnessione tra le strade esistenti e integrazione con nuove strade;
- l'incentivazione della mobilità sostenibile (smart mobility) attraverso la realizzazione di percorsi ciclopedonali.
- il potenziamento delle aree di parcheggio pubblico in prossimità delle principali funzioni urbane e dei principali attrattori.

## Viabilità

Gli interventi di adeguamento di strade esistenti e/o quelli di costruzione di nuove strade riportati nelle tavole del PUC hanno un carattere di direttiva e si attuano in conseguenza dell'inclusione nel "piano operativo" del PUC mediante specifici progetti esecutivi di iniziativa pubblica debitamente approvati e finanziati o, nel caso ricadano all'interno di aree di trasformabilità, attraverso piani attuativi che possono eventualmente proporre soluzioni di tracciato parzialmente differenti, purché motivate da esigenze di migliore fruibilità degli spazi pubblici e di sicurezza e funzionalità della rete stradale. Il PUC individua oltre alle nuove strade in previsione, anche la viabilità esistente per la quale sono necessari interventi di riqualificazione.

In sede di progettazione delle singole opere, nel rispetto delle relative norme tecniche di settore, è ammesso l'adeguamento dei relativi tracciati senza alcuna procedura di variante urbanistica, a condizione che non pregiudichi le possibilità edificatorie preesistenti. Nei tessuti storici è prescritta la conservazione delle pavimentazioni storiche. Il PUC incentiva la realizzazione di infrastrutture ciclabili, in grado di garantire la continuità dei percorsi, in sicurezza e di definire una rete capillare, distribuita sul territorio.

La definizione di dettaglio della rete ciclabile comunale, nonché la definizione delle "sezioni tipo" è demandata a un progetto attuativo.

Nei nuovi insediamenti di cui le presenti norme demandano l'attuazione a PUA, devono prevedere a realizzare innesti

sulla più ampia rete ciclabile comunale.

## Art. 12 Distanze , distacchi e fasce di rispetto

Salvo che non diversamente disposto in maniera più restrittiva da norme sovracomunali:

- nelle aree di espansione, la distanza fra gli edifici ed il ciglio delle strade principali non deve essere inferiore a m 10,00. Solo in particolari situazioni di impianto urbanistico, in sede di redazione di piani attuativi, tale distanza può essere ridotta a m 6.00; è consentita la costruzione in allineamento a cortina edilizia con edifici già esistenti.
- nel caso in cui i lotti edificatori siano posti a confine di aree destinate ad attrezzature pubbliche, i distacchi dai confini e dai fabbricati vanno computati in base alle norme specifiche delle singole zone misurando le distanze a partire dalla proiezione orizzontale dei muri perimetrali .

I limiti stradali e delle superfici pubbliche di zona equivalgono a confine, indipendentemente dall'effettiva realizzazione delle opere.

- in tutte le zone territoriali omogenee, ivi compresa la zona A, è consentita la edificazione della parete cieca a confine.

Si riportano di seguito le distanze dai confini (Dc), da altre costruzioni (De), dalle strade (Ds) da rispettare nelle singole ZTO.

ZTO	Dc	De	Ds
B e C	5,00	10,00 *	5,00 per strade di larghezza inferiore a ml.7,00 7,50 per strade di larghezza tra ml.7,00 e ml 15,00 10,00 per strade di larghezza superiore a ml.15,00
D	0,5H**	10,00 *	pari all'altezza del manufatto**
E1	10,00	10,00*	20,00
E2, E3,E4	5,00	10,00*	10,00

\* o pari all'altezza del fabbricato più alto

\*\* con un minimo di 5.00 mt.

In tutte le fasce di rispetto è ammessa la realizzazione di strade, parcheggi, piste ciclabili e verde attrezzato.

L'arretramento dei corpi di fabbrica dal filo stradale non modifica la destinazione delle zone nelle quali le fasce ricadono; pertanto le aree comprese nelle fasce concorrono alla volumetria conseguibile nelle zone secondo gli indici e i parametri stabiliti per le stesse.

Le fasce di rispetto sono così distinte:

### dalle ferrovie

Per le ferrovie vale la fascia di rispetto di mt 30 per ciascun lato a partire dalla rotaia esterna, con le prescrizioni fissate dall'art. 49 della legge 11.7.1980 N°. 753.

Per gli edifici rurali ricadenti nelle fasce di rispetto delle strade e delle ferrovie, purché siano direttamente utilizzati per la conduzione del fondo opportunamente documentata e sempre che i proprietari o aventi titolo siano provvisti dei requisiti stabiliti dall'art. 1.8 dell'Allegato alla L.R. n. 14/82, è consentito un aumento di volume non superiore al 10% per l'adeguamento igienico e tecnologico. Detto ampliamento può essere concesso una sola volta e deve essere realizzato dal lato opposto rispetto alla strada o alla ferrovia.

### dai fiumi, torrenti e acque pubbliche

Come indicato dal PTCP si prescrive vincolo di inedificabilità di mt. 150 per lato dalle sponde

### dai canali, dei fossi e degli alvei è vietata

- la nuova edificazione;
- la realizzazione, entro 10 metri dai cigli dei canali e dei fossi, di qualsiasi manufatto edilizio puntuale non relativo alla gestione delle dinamiche idrauliche; il deposito permanente o temporaneo di qualsiasi materiale;

- l'alterazione dello stato, della forma, delle dimensioni, della resistenza e della convenienza all'uso degli argini dei canali e dei fossi nonché dei loro accessori;
- l'occupazione totale o parziale dei canali e dei fossi che ostacolino il naturale e libero deflusso delle acque.

In conformità al D. Lgs 11.5.1999 n. 152 e alle Norme di attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino Campania centrale, nelle fasce profonde 10 metri latitanti i corpi idrici e gli alvei sono consentiti esclusivamente interventi ed opere tesi all'attenuazione degli effetti degli eventi di piena, di miglioramento della qualità delle acque, del livello di biodiversità e delle capacità omeostatiche del sistema generale.

*dagli elettrodotti*

Le fasce di rispetto si estendono per la profondità di 18 metri su ciascun lato della linea elettrica, considerando tale distanza quella di primo livello e di prima approssimazione (DPA).

In mancanza di indicazioni regionali o di autorità competenti, più restrittive, con riferimento alle linee elettriche aeree esterne a media e ad alta tensione (132 kV, 220 kV e 380 kV), si impongono, rispetto alle costruzioni sopra indicate, le seguenti distanze minime da qualunque conduttore della linea:

- linee a 24 kV                                10 mt.;
- linee a 132 kV                                12 mt.;
- linee a 220 kV                                20 mt.;
- linee a 380 kV                                30 mt.

Il primo livello rappresenta un utilissimo strumento ai fini della pianificazione urbanistica che permette di individuare sulla cartografia la superficie di interesse ai fini della valutazione del rispetto della normativa vigente. A tal fine l'Amministrazione Comunale procederà:

- a richiedere la DPA ai gestori;
- inserirà nella propria cartografia i corridoi bidimensionali (individuati mediante le DPA) con al centro il tracciato degli elettrodotti, come rappresentazione del vincolo all'edificazione.

## TITOLO IV

### DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE

#### Art. 13 Comparti edificatori del sistema residenziale

Nelle zone C il PUC individua i comparti edificatori, così come definiti dall'art. 33 della Legge Regionale n. 16/2004.

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

Ciascun comparto può essere continuo, quando le aree che lo compongono sono confinanti senza soluzione di continuità, o discontinuo, qualora le relative aree, pur soggette a disciplina unitaria, sono distanti tra loro.

In tali ambiti di intervento, l'attuazione delle previsioni della componente operativa del PUC è soggetta alla redazione di PUA, di iniziativa pubblica o privata.

I PUA, scendendo ad una scala di maggiore dettaglio degli interventi e per problemi connessi alla fattibilità degli interventi stessi, potranno discostarsi di quantità limitate, dalle superfici definite per le attrezzature e servizi indicate, senza costituire variante.

Analogamente i progetti di opera pubblica, scendendo ad una scala di maggiore dettaglio degli interventi e per problemi connessi alla loro fattibilità, potranno meglio precisare gli interventi stessi, anche proponendo modifiche ai tracciati, alle tipologie ed alle localizzazioni, senza costituire variante.

Le quantità di progetto, redatte in conformità alle previsioni di cui alla componente strutturale del PUC, contengono le prescrizioni e le indicazioni per gli interventi a farsi.

È consentita l'articolazione dei comparti in sub-comparti, qualora di notevoli dimensioni e con proprietà frazionata, ove risulti garantito l'equilibrio urbanistico complessivo del comparto e sia dimostrato dal soggetto proponente il rifiuto o l'inerzia degli altri proprietari degli immobili ricadenti nello stesso. La dimensione del sub-comparto deve interessare parti significative di territorio al fine di garantire un'adeguata valenza urbanistica dell'intervento.

La suddivisione del Comparto in Sub-comparti può essere proposta dai soggetti proponenti in forma di procedimento preliminare di PUA ove è dimostrata la possibilità di realizzazione attraverso il Sub-comparto un idoneo ed equilibrato assetto urbanistico dell'intero Comparto. La proposta preliminare dell'articolazione di un Comparto in Sub-comparti deve essere approvata dall'Amministrazione comunale. Le opere di urbanizzazione devono essere realizzate preliminarmente rispetto alle edificazioni private.

Nelle zone PRIA Gli interventi indiretti saranno realizzati attraverso i Piani di Recupero Insediamenti Abusivi. I **PRIA** definiscono, in conformità delle presenti NTA, le modalità del recupero e della riqualificazione urbanistica ed edilizia degli insediamenti nel comparto in esame, gli interventi obbligatori di riqualificazione e le procedure, anche coattive, per l'esecuzione degli stessi; il tutto sfruttando ed applicando il principio della "perequazione urbanistica" previsto dalla normativa vigente.

Per migliorare la condizione abitativa è necessario creare un mix funzionale e integrare gli interventi fisici, di riqualificazione dell'ambiente, della residenza, degli spazi e dei servizi pubblici, di attività produttive che si integrino con le residenze, con interventi inclusivi che riescano ad incidere sulla struttura economica e sociale delle aree urbane interessate.

Per ottenere tali obiettivi potrà applicarsi anche il principio della "perequazione urbanistica".

Le destinazioni d'uso compatibili sono quelle, fondamentalmente residenziali, precisando quelle incompatibili:

- Attrezzature commerciali per la grande distribuzione
- Commercio all'ingrosso
- Impianti industriali
- Attrezzature sanitarie - assistenziali
- Attrezzature per l'istruzione universitaria, corsi di specializzazione.
- Scuola superiore.

Sono comunque escluse le attività produttive con lavorazioni nocive e/o incompatibili con la vicinanza di residenze.

Lo strumento attuativo potrà essere proposto ad iniziativa di privati, ovvero potrà essere predisposto dalla Pubblica Amministrazione. Nelle more dell'attuazione della trasformazione urbana, è consentito l'uso del suolo ai soli fini agricoli. L'Amministrazione Comunale si riserva, entro 24 mesi dall'approvazione del PUC, di individuare comparti omogenei di edificati nel frattempo legittimati, al fine di attivare i PRIA, e garantire, con costi a carico dei costruttori proprietari, i necessari servizi e le quote di standard mancanti. In tal senso provvedendo a particolari

condizioni nei titoli a rilasciarsi, anche attraverso l'applicazione della "perequazione urbanistica", da applicarsi per il singolo comparto oggetto del PRIA.

I parametri urbanistici utili al proporzionamento dei PRIA sono:

la volumetria edilizia realizzabile può costituire maggiorazione di quella preesistente entro il limite del 5%; l'altezza "H" massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti; in ogni caso vale il massimo assoluto per IF di 4 mc/mq. Possono autorizzarsi maggiorazioni più elevate della volumetria, fermo restando il predetto limite per IF, subordinatamente alla cessione di aree libere che possano annettersi al sistema della mobilità "Sv" o alle aree di uso pubblico "Sp". Nell'ipotesi descritta la maggiorazione di volumetria consentita si quantifica in 3,00 mc per ciascun metro quadrato ceduto per "Sv" e o per "Sp" (a 100 mq di superficie ceduta corrisponde una maggiorazione della consistenza realizzabile di 300 mc).

L'individuazione della Superficie minima di intervento "Sm" di ciascun PUA, anche nel caso di PUA di iniziativa privata, previa stipula di apposita convenzione con il Comune, dovrà essere oggetto di apposita delibera della Giunta Comunale; comunque la superficie minima da assoggettare a PUA non potrà essere inferiore a mq. 2.000. In merito alle aree libere, da assoggettarsi ad eventuale edificazione, la stessa delibera di G.C. potrà eventualmente dare indicazioni sul Lotto minimo "Lm", ovvero demanderà al PUA la definizione del parametro.

Nella redazione dei PRIA e dei piani urbanistici attuativi necessari in questa Z.T.O. dovrà essere data prioritaria applicazione al principio della "perequazione urbanistica".

In base a quanto sopra stabilito, attraverso le predette delibere di G.C., saranno perimetrati i comparti minimi di intervento per la redazione dei PUA.

#### Art. 14 Comparti Edificatori del Sistema Produttivo

Nelle zone **D** Le parti urbane di nuovo impianto del Sistema Produttivo sono comprese in Comparti Edificatori, nei quali il piano promuove interventi orientati a realizzare opportunità di riqualificazione del contesto territoriale nel suo complesso.

Per tutti i Comparti Edificatori, individuati sulla base di omogenee condizioni di fatto e di diritto, il PUC definisce le regole della perequazione urbanistica ed in particolare garantisce la partecipazione pro-quota dei proprietari agli impegni convenzionali e alle possibilità di trasformazione.

I Comparti Edificatori possono riguardare aree fra loro contigue o gruppi di aree anche non contigue che concorrono all'organizzazione di parti di città o di quartiere secondo un progetto coordinato, finalizzato a completare il disegno dei tessuti edilizi esistenti nel perseguimento prioritario di esigenze di carattere pubblico.

Le urbanizzazioni primarie devono essere sempre realizzate per l'intero comparto prima della edificazione privata.

Ogni trasformazione dovrà prevedere una quota minima di standard come previsto dal DM 1444/68.

#### Art. 15 Comparti edificatori turistico-alberghiero

Nelle zone **E4** sono consentiti interventi di nuova edificazione ad uso alberghiero e turistico- ricettivo, previa approvazione di PUA di iniziativa pubblica o privata.

Nelle more dell'approvazione del PUA è consentita la prosecuzione dell'utilizzazione legittimamente in atto dei terreni o degli edifici con divieto di modificazione edificatoria delle aree, ivi inclusa la realizzazione di serre, impianti di irrigazione, pertinenze agricole etc. Sui manufatti ed edifici eventualmente esistenti è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria.

## TITOLO V

### DEFINIZIONI E PARAMETRI

**Art. 16 Parametri urbanistici ed edilizi**

L'organizzazione planovolumetrica dell'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale vengono regolate dagli indici e parametri qui sotto definiti.

**Superficie territoriale (St):** espressa in mq. E' la superficie dell'area interessata dagli interventi per l'attuazione del P.U.C. nel suo complesso. Esso pertanto comprende sia la superficie del lotto edificabile che la superficie delle rimanenti aree destinate alla urbanizzazione primaria e secondaria. Nel calcolo della superficie territoriale non si computano:

- 1) le strade esistenti o previste, di qualsiasi categoria, interne o perimetrali, con le relative aree per suoli o incroci;
- 2) gli spazi, compresi in essa già di uso pubblico e quelli destinati all'uso pubblico nella planimetria del P.U.C.

**Superficie fondiaria (Sf):** espressa in mq. È la porzione di superficie territoriale sottratte le superfici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria o comunque di uso pubblico, destinata agli interventi edilizi da attuare anche per singole unità e della superficie viaria.

**Superficie minima di intervento (Sm):** espressa in mq. Area minima richiesta nelle diverse zone dalle norme per gli interventi di autorizzazione del P.U.C. preventivi o diretti, sia pubblici che privati.

**Altezza degli Edifici (H):** espressa in m. E' l'altezza delle pareti esterne dell'edificio e si misura in verticale dal piano di sistemazione esterna del terreno fino alla più alta delle quote seguenti:

- a) Linea del bordo superiore di gronda;
- b) Piano di posa della grossa orditura di copertura;
- c) Estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile che se inclinato va calcolato nel punto medio. Ogni facciata dell'edificio non può in nessun caso superare l'altezza massima consentita, questa deve essere verificata su tutti i prospetti.

Sulle vie o sui terreni in pendenza l'altezza va misurata in corrispondenza del punto mediano della facciata, per gli edifici su terreno acclive o prospicienti strade in pendenza si assumerà per quota di base la media tra la massima e la minima.

**Volume (V):** espresso in mc. Il volume viene computato in base all'individuazione dell'altezza e senza considerare il volume del tetto (geometricamente definito) qualora la copertura abbia pendenza inferiore al 35 %

Altri volumi non computabili sono quelli tecnici. Devono intendersi volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, le extracorse degli ascensori e terminali di scale, i vespai e i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, televisivo, di ventilazione, di condizionamento, elettrico, ecc).

Le parti del piano terra realizzate a pilotis non partecipano al computo del volume purché destinate a posti auto e/o spazi per il gioco o tempo libero.

I piani interrati o seminterrati non partecipano al computo dei volumi solo se al servizio degli alloggi e destinati a cantine, locali caldaie, garages e simili e quando non superano l'altezza interna di 2,40 m.

Il volume del sottotetto non si calcola, quando questo non sia destinato ad abitazione, ed in ogni caso solamente quando l'altezza massima, computata dall'estradosso dell'ultimo solaio all'intradosso della falda, non superi i ml. 2.40 media.

Nelle diverse sottozone "E" il volume di tutti i fabbricati è computato per intero, considerando le parti entro e fuori terra. Non è consentito realizzare cavedi di larghezza superiore a ml. 1.00.

**Indice di fabbricabilità territoriale (It):** esprime il volume massimo in mc costruibile per ogni mq di superficie territoriale ST (Mc/mq). Esso si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti (Piani Particolareggiati, Piani di Lottizzazione, ecc.).

**Indice di fabbricabilità fondiaria (If):** esprime il volume massimo in mc costruibile per ogni mq di superficie fondiaria Sf (mc/mq) di pertinenza del fabbricato. Nella concessione delle autorizzazioni a costruire la superficie utilizzata per il computo dell'indice If deve essere esattamente definito e dovrà essere in perpetuo vincolata alla

volumetria edificata.

**Superficie coperta (Sc):** è la proiezione orizzontale sul lotto di tutti gli edifici principali. Sono esclusi dal computo dell'area coperta i cornicioni e le gronde; i balconi, le verande, le pensiline se aperti per almeno due lati e destinati a terrazzi, se hanno sporgenza non superiore a m 1.50, e non superano la superficie pari al 25% del costruito; inoltre sono escluse dal computo le parti di edificio completamente sotterranee o in elevazione fino a mt. 0.90 sul piano di campagna; ed ancora le piscine e le vasche all'aperto, le aie, le concimaie e le serre di coltura.

**Superficie utile residenziale (Sur):** è la somma delle superfici, escluse le murature, di tutti i piani fuori ed entro terra, al lordo di scale e vano ascensori. Nei casi di piani seminterrati e interrati vanno conteggiate come Sur le superfici adibite a laboratori, uffici, sale di riunione, magazzini, locali agibili anche con permanenza temporanea di persone.

**Indice di copertura (Ic):** è il rapporto tra la superficie coperta e la superficie del lotto edificabile misurato in percentuale.

**Numero dei piani:** indica il numero dei piani abitabili, fuori terra rientranti nel limite di massima altezza, compreso il seminterrato e l'eventuale mansarda.

**Sottotetti** ;Devono considerarsi volumi tecnici quei volumi destinati esclusivamente agli impianti necessari per l'utilizzo dell'abitazione e che non possono essere ubicati al suo interno. Non sono tali le soffitte, gli stenditori chiusi nonché il piano di copertura, impropriamente definito sottotetto, ma costituente in realtà, una mansarda in quanto dotato di rilevante altezza media rispetto al piano di gronda .

**DISTANZE:** espresse in m

- **Distacco minimo dai confini (Dc):** è la distanza minima intercorrente tra la proiezione del fabbricato, misurato nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine. Nel caso di normative discordanti, previste nei Piani dei Comuni Limitrofi il distacco minimo troverà opportuna deroga per un funzionale adeguamento ed integrazione.
- **Distacco minimo dal ciglio stradale (Ds):** è la distanza minima intercorrente fra la proiezione del fabbricato, misurato nei punti di massima sporgenza e il ciglio del corpo stradale (che comprende la carreggiata, i marciapiedi, le banchine ed altre strutture laterali come parapetti, scarpate, muri di sostegno, ecc.).
- **Superficie coperta:** è la proiezione sul piano orizzontale delle parti delle superfici esterne dell'edificio. Non concorrono alla misurazione della superficie coperta , le scale se disposte come volume tecnico autonomo, le pensiline, i balconi e i volumi tecnici per impianti e box auto isolati dalla costruzione principale di tipo residenziale.
- **Rapporto fra l'altezza del fabbricato e la larghezza stradale (Rs):** è il rapporto tra la larghezza del corpo stradale (compreso l'eventuale arretramento dell'edificio in esame) e l'altezza dell'edificio come descritto in precedenza.
- **Indice di piantumazione (Ip):** indica il numero delle piante prescritto per ogni zona, con l'eventuale specificazione delle essenze, con eccezione delle Zone "E" ove valgono norme particolari.
- **Lotto minimo:** E' la minima superficie necessaria per avere diritto all'edificazione nelle zone "E".

## TITOLO VI

## CATEGORIE DI INTERVENTO

**Art. 17 Generalità**

In applicazione delle leggi nazionali DPR 380/2001 e regionali vigenti, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono riconducibili alle seguenti categorie:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ristrutturazione urbanistica
- nuova edificazione
- demolizione con o senza ricostruzione

Le norme di tutti gli strumenti urbanistici attuativi di questo P.U.C. dovranno seguire i medesimi orientamenti espressi nella definizione dei tipi di intervento ed in particolare dovranno fondarsi sui seguenti orientamenti generali:

- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono tesi al mantenimento delle condizioni esistenti;
- gli interventi di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, perseguono l'adeguamento alle nuove condizioni ed esigenze;
- il restauro si applica ad edificio per i quali l'adeguamento deve sottostare a particolari vincoli;
- gli interventi di demolizione con o senza ricostruzione, di ristrutturazione urbanistica e recupero ambientale, di nuova edificazione e nuovo impianto, sono propri della trasformazione.

Gli interventi di manutenzione, restauro e di ristrutturazione, dovranno conservare quanto più possibile tutti i caratteri architettonici e decorativi storici degli edifici, evitando il loro snaturamento formale e materico. Va privilegiata pertanto la conservazione, nella loro forma, nei loro materiali, nella loro collocazione, degli elementi costruttivi di completamento (infissi, intonaci, arredi fissi, pavimentazioni, ecc.) così come gli elementi costitutivi strutturali (murature, solai, scale, ecc.). La conservazione avverrà, prioritariamente, attraverso la manutenzione e la sostituzione di parti rovinate. La sostituzione e il rinnovo dovranno comunque avvenire con forme, materiali e modalità costruttive della cultura locale, evitando tuttavia ogni mimetismo e ogni riproposizione in stile, secondo forme semplici e a disegno regolare.

**Art. 18 Interventi di manutenzione ordinaria**

Gli interventi consistono in opere per la riparazione, il rinnovo e la sostituzione di materiali di superficie, finiture, serramenti e arredi degradati, nonché per il mantenimento in efficienza degli impianti tecnici esistenti. Gli interventi di manutenzione ordinaria tra l'altro riguardano:

- il rimaneggiamento del manto di copertura, il suo riordino ed anche la sostituzione integrale, purchè con uguale materiale e senza modificare la volumetria delle coperture;
- la riparazione d'intonaci, rivestimenti, pavimenti, infissi sia esterni sia interni;
- il rifacimento di intonaci, tinteggiature, rivestimenti, pavimenti, infissi, all'interno delle unità immobiliari con le stesse caratteristiche dei precedenti;
- la riparazione o sostituzione dei canali di gronda, discendenti pluviali e canne fumarie;
- la riparazione o sostituzione di materiali ed elementi di isolamento e di impermeabilizzazione;
- la riparazione delle sistemazioni esterne, come le recinzioni;
- il restauro ed il rifacimento di pozzi o cisterne all'interno delle proprietà private;
- la riparazione e l'ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione di nuovi locali per i servizi igienici e tecnologici;
- ogni altra opera di riparazione o sostituzione di elementi danneggiati, usurati o inadeguati alle esigenze del normale uso del fabbricato.

Resta altresì fermo ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della legge 29 Maggio 1982, n. 308, che l'installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi, è considerata estensione dell'impianto idrico – sanitario già in opera e non è soggetta ad autorizzazione specifica.

Per quanto riguarda gli edifici industriali e artigianali sono considerate opere di manutenzione ordinaria anche quelle intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico, così come indicato nella circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 16 Novembre 1977, n.1918.

#### **Art. 19 Interventi di manutenzione straordinaria**

Gli interventi consistono in opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire singoli elementi degradati dell'edificio, anche di quelli strutturali, nonché per realizzare impianti igienico-sanitari e tecnologici e per integrare servizi e impianti, senza alterare i volumi esistenti e la superficie netta di pavimento delle singole unità immobiliari.

Le parti di edificio sottoposte a rinnovamento e sostituzione, debbono mantenere, ricostruite nei materiali, la loro posizione e funzione all'interno del preesistente sistema strutturale e distributivo.

Per parti strutturali si intendono quegli elementi dell'edificio aventi funzioni portanti, quali muri maestri, solai di piano e di copertura, volte e scale. I relativi interventi di manutenzione straordinaria debbono essere limitati esclusivamente alle opere necessarie ad assicurare la stabilità di tali elementi, anche attraverso la sostituzione totale degli stessi, mentre non possono comportare alcuna variazione della situazione planimetrica preesistente. I servizi igienico – sanitari e tecnologici, oltre che integrati con opere che ne migliorino l'efficienza, possono essere realizzati anche ex novo al fine di migliorare la funzionalità dell'uso originario dell'immobile o la funzionalità stabilita dagli strumenti urbanistici.

In ogni caso gli interventi di manutenzione straordinaria, da attuare nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, non debbono alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non devono comportare modificazioni delle destinazioni d'uso.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, tra l'altro riguardano:

- il consolidamento delle fondazioni, dei muri portanti, delle strutture del tetto, dei solai, delle volte e delle scale;
- il rifacimento delle strutture del tetto senza modifiche di forme e di quote (d'imposta e di colmo);
- la demolizione e la ricostruzione di solai, volte e scale, anche con materiali diversi, ma senza modifiche di quota;
- la demolizione di volte e il rifacimento in loro vece di solai, senza modifiche della quota di calpestio;
- la demolizione e ricostruzione di parti delle fondazioni o dei muri portanti, con o senza modifiche di materiali;
- il consolidamento, demolizione e successiva ricostruzione di tramezzi, con o senza modifiche di materiali;
- l'inserimento ex novo di intonaci, di rivestimenti interni, di pavimenti interni;
- l'apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre, solo se ciò costituisce ripristino delle preesistenze;
- il rifacimento del manto del tetto con materiale diverso;
- il rifacimento e la realizzazione di pavimenti, intonaci, infissi, rivestimenti e tinteggi esterni con caratteristiche diverse;
- la sostituzione di infissi esterni con caratteristiche diverse o la messa in opera di doppi infissi;
- l'inserimento di vespai, di isolamenti termo-acustici e di altre impermeabilizzazioni;
- le modifiche o costruzioni delle sistemazioni esterne, come recinzioni;
- la sostituzione totale o la realizzazione di nuovi servizi igienico-sanitari;
- in mancanza o inefficienza di quelli esistenti.

Per quanto riguarda gli edifici industriali e artigianali, sono considerati interventi di manutenzione straordinaria tutti quelli sulle apparecchiature, servizi e impianti così come indicati nella circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 16 Novembre 1977, n. 1918, non elencati tra quelli di manutenzione ordinaria, purchè non compromettano le caratteristiche ambientali e paesaggistiche, non diano luogo ad effetti negativi di natura igienica e non comportino aumento delle superfici utili.

## Art. 20 Interventi di restauro e risanamento conservativo

Gli interventi consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, architettonici, strutturali, costruttivi dell'unità immobiliare originaria e delle sue eventuali stratificazioni, ne consentono la conservazione ed il recupero ad usi adeguati alle sue caratteristiche.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo riguardano tra l'altro le seguenti opere:

- consolidamento e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio (quali muri, volte, solai, scale, coperture, balconi, ecc.);
- rimozione di superfetazioni o manomissioni dell'impianto architettonico che ne alterino la natura originaria;

La modifica della destinazione d'uso è consentita, purché ammessa dalle norme degli strumenti urbanistici e compatibile con il carattere storico, artistico dell'edificio e la struttura e tipologia originaria. Sono quindi ammissibili gli inserimenti di elementi accessori e impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, sempre nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio.

In ogni caso, quando si tratti di edifici o di parti di esso o monumenti o altro che rivestano importanza artistica e/o storica il progetto dev'essere sottoposto all'approvazione della competente Soprintendenza come previsto dall'art.18 della Legge 1 giugno 1939, n.1089.

## Art. 21 Interventi di ristrutturazione edilizia

La ristrutturazione edilizia è un insieme di interventi mirati ad ottenere un organismo diverso da quello originario. Pertanto sotto questa definizione sono compresi il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la modifica, l'eliminazione o l'inserimento di elementi strutturali ed impianti, la bonifica di aree precedentemente edificate.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, possono riguardare, tra le altre, le seguenti opere:

- rifacimento dell'ossatura portante sia orizzontale che verticale con variazioni planimetriche e altimetriche della originaria posizione degli elementi strutturali;
- demolizioni di coperture, solai, volte, scale, muri portanti con modifiche dei sistemi statici o con spostamenti;
- demolizione e ricostruzione dei solai, delle scale e della copertura, anche con modifiche di quote,
- costruzione di nuovi solai, scale, coperture, volte, muri portanti, fondazioni;
- demolizione parziale o totale di un singolo edificio e sua ricostruzione secondo parametri fissati, ove necessario, dalla normativa di apposito piano di recupero e a condizione che l'intervento non muti l'assetto urbanistico in cui l'edificio è inserito;
- sopraelevazioni e ampliamenti;
- realizzazione di nuove aperture sulle murature perimetrali;
- riorganizzazione dei collegamenti verticali e orizzontali, nonché dei servizi di uso comune;
- cambio di destinazione d'uso.

## Art. 22 Interventi di ristrutturazione urbanistica

Gli interventi consistono nella ridefinizione dell'assetto distributivo dell'area interessata. Comprendono la modificazione del tracciato stradale e della suddivisione in lotti.

Gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Nelle more dell'attuazione del piano, resta salva la facoltà del proprietario di eseguire tutti gli interventi conservativi, ad eccezione della demolizione e successiva ricostruzione non giustificata da obiettive ed improrogabili ragioni di ordine statico od igienico sanitario.

Non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica in assenza di uno specifico strumento urbanistico che ne disciplini l'attuazione e la normativa. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi se espressamente previsti da un Piano Particolareggiato approvato.

In particolare è consentita l'utilizzazione abitativa dei sottotetti esistenti, alla data di entrata in vigore del PUC, nel rispetto di quanto prescritto dalla Legge Regionale del 28/11/2000, n° 15, purché possiedano i requisiti igienici di abitabilità o possano acquisirli mediante trasformazioni interne che non alterino la sagoma esterna dell'edificio e le facciate. Per adeguamenti delle unità immobiliari e miglioramenti igienico-funzionali delle stesse, nonché per le necessarie dotazioni tecnologiche, è possibile effettuare per le singole unità immobiliari o loro complessi, purché appartenenti alla stessa proprietà, appositi incrementi, pari al 20% della volumetria per attività residenziali ed al 10% della superficie per attività non residenziali, ai sensi del d. lgs. 106/2011; i predetti nuovi volumi dovranno essere inseriti senza produrre turbativa all'ambiente ed al decoro urbano. Per gli interventi diretti l'altezza "H" massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti, visibili dall'edificio oggetto di intervento.

Per quanto attiene l'ampliamento degli edifici esistenti, attraverso la richiesta di Permesso di Costruire, potranno essere autorizzati incrementi di volumetria, con il limite massimo dell'indice pari a  $IF = 3,00$  mc/mq, ai sensi della L. n° 1150/42, secondo le seguenti modalità: 3,00 mc per ciascun metro quadrato ceduto per "Sv" e/o per "Sp" (a 100 mq di superficie ceduta corrisponde una maggiorazione della consistenza realizzabile di 300 mc).

Per i lotti liberi aventi superficie < 400 mq, oggetto di frazionamento in data anteriore a mesi 6 dal momento dell'approvazione del PUC, è possibile il rilascio di Permesso di Costruire diretto con  $IF = 1,20$  mc/mq. Per questi ultimi interventi non sarà possibile incrementare la volumetria previa cessione di aree libere al Comune per "Sv" ed "Sp".

## Art. 22 Interventi di nuova costruzione

Gli interventi di nuova costruzione, sono quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente,
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore;
- gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo in edificato.

## Art. 23 Interventi di demolizione con o senza ricostruzione

L'intervento di demolizione con ricostruzione si annovera al caso della Ristrutturazione Edilizia.

L'intervento di demolizione senza ricostruzione è escluso dal rilascio del titolo abilitativo concessorio, ma è soggetto a verifica che i volumi e manufatti siano liberi da vincoli di natura storica, artistica, archeologica, architettonica.

## TITOLO VII

## NORME FINALI E TRANSITORIE

**Art. 23 Disposizioni generali**

Il PUC di Villa di Briano è costituito dai seguenti elaborati:

**C. QUADRO STRUTTURALE CONOSCITIVO**

A.1	Relazione strutturale-conoscitiva	
A.2	Inquadramento Territoriale	(varie)
A.3	Analisi del territorio comunale	(1:5000)
A.4	Vincoli Edilizi ed Ambientali	(1.5000)
A.5	Il Sistema della Pianificazione Comunale Vigente	(1:5000)
A.6	Il Sistema della Pianificazione nei Comuni Limitrofi	(1:10.000)

**D. QUADRO PROGRAMMATICO OPERATIVO**

B.1	Zone Omogenee del Territorio Comunale	(1:5000)
B.2	Infrastrutture Primarie ed Attrezzature pubbliche	(1:5000)
B.3	Destinazioni d'uso – Centro Urbano	(1:2000)
B.4	Relazione programmatica-operativa	
B.5	Norme Tecniche di Attuazione	

**Art. 24– Norme di salvaguardia**

1. Ai sensi dell'art.3 comma 1 del Regolamento regionale n.5/2011, a partire dalla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale scattano le norme di salvaguardia.

Pertanto fino all'entrata in vigore del PUC, e comunque per non oltre 12 (dodici) mesi dalla data di adozione, è fatto obbligo di sospendere gli atti abilitativi alla realizzazione di interventi edilizi ovvero l'approvazione di strumenti di pianificazione sottordinati che siano in contrasto con le disposizioni normative e grafiche del Piano Urbanistico Comunale in corso di approvazione.

2. Le Misure di Salvaguardia, disciplinate dall'art. 10 della L.R. n.16/2004 ("Norme sul Governo del Territorio") come modificato dalla L.R. n. 19/2009, hanno lo scopo di impedire interventi edilizi ed urbanistici contrastanti con il Piano Urbanistico Comunale adottato e non ancora approvato.

**Art. 25 – Poteri di Deroga**

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali vigenti è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale come disposto all'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio Comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta e con l'obbligo di prevedere standard adeguati alla destinazione (art. 14 comma 1bis del D.P.R. n. 380/01 come modificato dalla legge n. 164/2014).

L'esercizio della deroga, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, nonché, nei casi di cui al comma precedente, le destinazioni d'uso, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del Decreto Interministeriale n. 1444/1968.

**Art. 26 - Edilizia abusiva**

Gli edifici la cui volumetria è stata realizzata in assenza di titolo abilitativo e che non dovessero risultare sanabili secondo la normativa vigente, saranno oggetto dei provvedimenti repressivi nel rispetto delle leggi vigenti, anche se conformi alle disposizioni del PUC.

Gli edifici e i relativi lotti per i quali è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria ai sensi delle leggi n. 47/1985, 724/1994 e 326/2003, sono classificati in relazione alle caratteristiche ed alla destinazione d'uso consolidata dall'atto di sanatoria.

**Art. 27 - Edifici esistenti in contrasto con il PUC**

Laddove non diversamente indicato, gli edifici esistenti, legittimamente costruiti o condonati, che siano in contrasto con le norme di zona del PUC possono essere oggetto dei soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o quelli finalizzati all'adeguamento alla normativa di PUC.

**Art. 28 – Titoli abilitativi rilasciati**

I permessi di costruire e le autorizzazioni per le opere edilizie rilasciati precedentemente alla data di adozione del PUC, mantengono la loro validità, sempre che i lavori siano iniziati e/o terminati entro i termini fissati a norma di legge, anche se in contrasto con le prescrizioni dello stesso strumento.

Nel caso di decadenza del permesso a costruire per mancata osservanza dei termini di inizio dei lavori, il nuovo permesso a costruire dovrà obbligatoriamente essere conforme alle presenti norme. Nel caso di decadenza per mancata osservanza dei termini di ultimazione dei lavori il nuovo titolo abilitativo per il completamento delle opere potrà fare riferimento alle norme vigenti all'atto del rilascio del permesso a costruire o della concessione originari, esclusivamente per i volumi già realizzati.