



Comune di Vitulazio

Provincia di Caserta



Università degli studi di Napoli Federico II
Dipartimento di Architettura

Piano Urbanistico Comunale

Norme Tecniche di Attuazione
Componente strutturale

Progettista:

Arch. Lidia Callone

Geom. Franco De Cristoforo

Il R.U.P.:

Arch. Lidia Callone

Studi geologici:

dott. geol. F. Aurilio

Studi agronomici:

dott. agr. F. Scialdone

Zonizzazione acustica:

ing. R. Gasbarro

arch. C. Della Cioppa

Supporto scientifico:

prof. arch. F.D. Moccia

(Responsabile scientifico)

arch. pianif. territ. A. Arena

(sistema informativo territoriale)

arch. E Coppola

(valutazione ambientale strategica)

Norme tecniche di Attuazione

Sommario

Parte prima	4
Titolo 1 – Disposizioni generali	4
Articolo 1. – Principi	4
Articolo 2. – Obiettivi del PUC	4
Articolo 3. – Articolazione del Piano Urbanistico Comunale	5
Articolo 4. – Articolazione della Componente strutturale - PSC	6
Articolo 5. – Articolazione della Componente programmatica-operativa - POC	8
Articolo 6. – Atti di Programmazione degli Interventi API	8
Articolo 7. – Finalità della disciplina urbanistica.....	9
Articolo 8. – Coordinamento, gerarchia ed interpretazione del PUC.....	9
Articolo 9. – Rapporti con la pianificazione sovraordinata e di settore	10
Articolo 10. – Rapporti col Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC).....	10
Articolo 11. – Regime degli interventi edilizi	10
Articolo 12. – Misure di salvaguardia	11
Titolo 2 – Definizioni	12
Articolo 13. – Definizioni urbanistiche	12
Articolo 14. – Parametri ed indicatori urbanistici ed edilizi.....	13
Articolo 15. – Destinazioni d'uso	17
Articolo 16. – Definizione degli interventi.....	18
Titolo 3 – Attuazione del PUC	21
Articolo 17. – Strumenti di attuazione	21
Articolo 18. – Presupposti al rilascio e/o formazione dei titoli abilitativi.....	21
Articolo 19. – Piani Urbanistici Attuativi.....	22
Articolo 20. – Comparti edificatori	23
Articolo 21. – Standard urbanistici.....	23
Articolo 22. – Monetizzazione degli standard urbanistici	24

Parte Seconda- Componenti della parte strutturale del piano	26
Articolo 23 - Generalità.....	26
Articolo 24 - Articolazione delle componenti strutturali	26
Articolo 25 - Aree tutelate per legge e vincoli infrastrutturali.....	27
Articolo 26 - Norme generali per le principali fasce di rispetto.....	28
Titolo 1 – Aree tutelate per legge.....	29
Articolo 27 - Corsi d’acqua pubblici e sorgenti tutelate.....	28
Articolo 28 - Pericolosità, rischio idrogeologico e vincolo idrogeologico	37
Titolo 2 – Vincoli infrastrutturali.....	33
Articolo 29 - Reti energetiche e relative fasce di rispetto: elettrodotti e metanodotti.....	33
Articolo 30 - Impianti speciali e tecnologici e relative fasce di rispetto: cimitero e impianti di depurazione.....	34
Articolo 31 - Rete infrastrutturale viaria e relative fasce di rispetto	35
Parte Terza - Articolazione spaziale dei contenuti di piano.....	39
Titolo 1 – Sistema naturale e rurale.....	39
Articolo 32 - Aree rurali	39
Articolo 33 - Aree di riqualificazione paesaggistica	39
Articolo 34 - Fasce naturali ripariali.....	39
Articolo 35 - Filari d’alberi e alberi isolati	40
Titolo 2 – Sistema insediativo.....	41
Articolo 36 - Centro storico.....	41
Articolo 37 - Aree urbane consolidate.....	42
Articolo 38 - Aree di trasformazione urbana	43
Articolo 39 - Aree produttive esistenti.....	44
Articolo 40 - Aree produttive esistenti- Subzona D1	46
Articolo 41 - Aree produttive esistenti - Subzona D2	46
Articolo 42 - Aziende zootecniche.....	47
Titolo 3 – Attrezzature e servizi.....	47
Articolo 43 - Attrezzature di interesse comune.....	47
Articolo 44 - Edifici religiosi.....	48

Articolo 45 - Attrezzature scolastiche esistenti.....	48
Articolo 46- Verde attrezzato esistente.....	48
Articolo 47 - Parcheggi.....	49
Titolo 4 – Sistema di connessione lineare e infrastrutturale.....	49
Articolo 48 - Rete idrografica da valorizzare	49
Articolo 49 - Percorsi naturalistici.....	50
Articolo 50 - Viabilita' di progetto.....	50

Parte prima

Titolo 1 – Disposizioni generali

Articolo 1. – Principi

Il Piano Urbanistico Comunale, in ottemperanza agli artt. 3 e 97 della Costituzione ed agli artt. 1 e seguenti della Legge n. 241/90, persegue lo sviluppo sostenibile del territorio comunale nel rispetto dei principi di efficienza, efficacia, imparzialità, economicità, trasparenza e pubblicità. Si ispira ai principi di semplificazione amministrativa e disciplina l'uso, la valorizzazione e le trasformazioni del territorio comunale ai sensi della Legge 1150/42 e delle Leggi Regionali n° 14/82 e n° 16/2004.

Ulteriori principi ispiratori sono:

- l'equilibrata distribuzione ed integrazione delle dotazioni territoriali e delle diverse funzioni;
- la strutturazione della forma urbana e dello spazio pubblico;
- la trasformazione in chiave ecologica dell'insediamento;
- la valorizzazione, tutela e, ove necessario, la costruzione del paesaggio e dell'identità;
- l'efficiente equilibrio tra esigenze di trasformazione e sviluppo socio-economico ed esigenze di tutela e valorizzazione dei valori ecologici, ambientali, culturali ed identitari.

Articolo 2. – Obiettivi del PUC

Il PUC, in coerenza con i principi ispiratori, definisce un quadro strategico organizzato in quattro obiettivi generali perseguiti con strategie attuate attraverso un insieme di azioni coordinate, agendo con misure ordinarie (regole) e/o con il ricorso a progetti strategici:

- Per il Sistema insediativo: riqualificazione centro storico, recupero delle cave dismesse, miglioramento della qualità urbana, Miglioramento delle prestazioni energetiche;
- Per il Sistema infrastrutturale: diminuzione del flusso veicolare nel centro storico, Incoraggiamento all'utilizzo di forme di mobilità sostenibile;
- Per il Sistema ambientale: tutela dell'ambiente e del paesaggio agricolo e recupero delle cave dismesse.

Le strategie proposte fanno riferimento, oltre che a misure di regolazione direttamente definite dal PUC nel proprio apparato normativo, a progetti unitari, più o meno complessi ed

estesi, che tendono a rispondere in forma integrata a potenzialità ed esigenze trasformative di alcuni importanti nodi urbani.

L'insieme delle linee strategiche trova sintetica rappresentazione nell'elaborato "S3-Carta degli obiettivi" e costituisce il riferimento progettuale per l'Amministrazione Comunale al fine di indirizzare gli interventi di recupero, riqualificazione e trasformazione urbana per l'attuazione territoriale delle politiche urbane nei prossimi anni e che quindi informano anche i contenuti del Piano Programmatico Operativo e la loro attuazione.

Le indicazioni fornite dai progetti strategici sono state approfondite dal PUC, sia sotto il profilo strutturale che sotto il profilo programmatico-operativo e di coerenza con gli strumenti di pianificazione sovraordinati. Il PSC mantiene margini di flessibilità, in relazione alle incertezze previsionali che riguardano le situazioni congiunturali, i finanziamenti e le altre risorse disponibili, i comportamenti dei diversi attori istituzionali e gli esiti dei processi partecipativi che occorrerà innescare, che saranno precisate nel Piano Programmatico Operativo e negli atti di pianificazione sotto ordinati.

E' in questo quadro fluido e dialogico che la componente programmatica del PUC ha individuato, in coerenza con le indicazioni strutturali, gli ambiti di trasformazione urbanistica da attuare sia attraverso Piani Urbanistici Attuativi che attraverso interventi diretti.

Articolo 3. – Articolazione del Piano Urbanistico Comunale

Il Piano Urbanistico Comunale (PUC), conformemente a quanto in merito previsto Legge regionale n. 16/2004 e dal Regolamento regionale n.5 del 4 agosto 2011, è costituito da disposizioni strutturali (nel seguito anche Componente strutturale, Piano strutturale o PSC) e disposizioni programmatiche (Componente programmatica, Componente operativa, Piano programmatico o POC). L'insieme delle due parti si compendia in un unico strumento di governo del territorio di cui deve essere garantita la coerenza interna.

Il Piano strutturale fornisce norme direttamente cogenti sul regime giuridico ed urbanistico dei suoli nonché direttive ed indicazioni per la redazione della componente operativa.

In particolare:

1. il Piano strutturale è proiettato sul lungo periodo ed è a sua volta composto da:
 - a. Regole che delineano le grandi scelte di qualificazione degli insediamenti e di tutela e valorizzazione e definisce le invarianti strutturali¹ del territorio, che garantiscono irrinunciabili equilibri ambientali, culturali ed insediativi, non suscettibili di programmazione a breve termine ed, in generale, di contrattazione. Regola, inoltre, l'attività edilizia nelle porzioni del territorio oggetto urbanizzazione consolidata e non necessitanti di trasformazioni di carattere urbanistico;

¹ la struttura fisica – naturale ed antropica; gli elementi infrastrutturali caratterizzati da notevole rigidità rispetto alla trasformazione; il particolare modo di essere del territorio (risorse, beni e modi di utilizzo).

- b. Strategie ove, individuate le criticità e risorse del territorio, sono delineati gli obiettivi di sviluppo e valorizzazione e fornito il quadro delle azioni per il raggiungimento degli obiettivi, nonché individuate aree di trasformazione urbanistica per le quali il PSC detta obiettivi e parametri;
2. il Piano programmatico è proiettato sul breve periodo e:
- a. individua le zone di trasformazione, con la definizione delle modalità attuative (intervento diretto, Piano Urbanistico Attuativo, comparti edificatori);
 - b. attribuisce conformativamente le destinazioni d'uso, gli indici fondiari e territoriali ed i parametri edilizi ed urbanistici;
 - c. individua e definisce le attrezzature e servizi della città;
 - d. contiene le previsioni finanziarie per l'attuazione degli interventi prioritari previsti attraverso il rimando agli Atti di Programmazione degli Interventi (API).

Il Regolamento prevede che la Componente strutturale, facendo riferimento, in sintesi, agli elementi strutturali del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, precisi i seguenti aspetti del territorio:

- l'assetto idrogeologico e della difesa del suolo;
- i centri storici;
- la perimetrazione indicativa delle aree di trasformabilità urbana;
- la perimetrazione delle aree produttive (aree e nuclei ASI ed aree destinate ad insediamenti produttivi) e destinate al terziario;
- la perimetrazione delle aree in cui è possibile prevedere insediamenti destinati alla media e grande distribuzione commerciale anche in relazione al quadro infrastrutturale;
- individuazione delle zone a vocazione agricola e degli ambiti agricoli e forestali di interesse strategico;
- la ricognizione ed individuazione delle aree vincolate;
- la ricognizione delle infrastrutture ed attrezzature, puntuali ed a rete, esistenti.

Il Piano strutturale si proietta sul lungo periodo e prevede indicazioni, anche in termini di capacità insediativa, prescrizioni e trasformazioni la cui realizzazione è affidata a numerosi successivi Piani programmatici. Analizza più ciò che il territorio strutturalmente consente, allo stato attuale della tecnica e delle conoscenze, piuttosto di quanto sia necessario, nell'immediato, prevedere in relazione ai fabbisogni.

Articolo 4. – Articolazione della Componente strutturale - PSC

Le previsioni della componente strutturale si articolano in relazione di piano, elaborati grafici e descrittivi e norme di attuazione.

Gli elaborati grafici e descrittivi comprendono:

- il Quadro Conoscitivo composto dai seguenti elaborati:

- Tavola 1.1- Pianificazione Territoriale Regionale (1:30.000)
- Tavola 1.2 - Pianificazione Territoriale Provinciale (1:25.000)
- Tavola 1.3 - Piano Regolatore Generale vigente (1:10.000)
- Tavola 2 - Evoluzione storica dell'insediamento (1:5.000)
- Tavola 3 - Inquadramento ambientale (1:10.000)
- Tavola 4 - Inquadramento territoriale (1:100.000; 1:50.000; 1:25.000)
- Tavola 5.1 - Inquadramento comunale: analisi morfo-tipologica (1: 2.500)
- Tavola 5.2 - Inquadramento comunale: stato del patrimonio edilizio (1: 5.000)
- Tavola 6 - Quadro dei vincoli (1:10.000)
- Carta dell'uso agricolo e delle attività colturali in atto (1:5.000);
- Relazione sull'uso agricolo del suolo
- Relazione Geologica;
- Carta geolitologica strutturale A e B (1:5000);
- Carta geomorfologica e della stabilità A e B (1:5000);
- Carta idrogeologica A e B (1:5000);
- Carta della micro zonazione sismica A e B (1:5000);
- Carta sezioni geologiche (1:2.000);
- Tavola S1a e S1b - Carta strutturale del territorio (1: 5.000): Progetto Strutturale che elenca e graficizza le azioni che, coerentemente con gli obiettivi generali, dovranno attuarsi mediante prescrizioni, direttive ed indirizzi; fornisce le perimetrazioni delle aree oggetto di prescrizioni, sia progettuali che ricognitive, immediatamente cogenti sulla disciplina dei suoli, nonché di direttive alla componente programmatica per le aree di trasformazione; individua qualitativamente il fabbisogno infrastrutturale e assegna i fabbisogni di attrezzature e servizi da soddisfare mediante uno o più POC.
- Tavola P1a P1b - Carta programmatica (1: 5.000)
- Indagini geognostiche
- Carta ubicazioni indagini A e B (1:5000)
- Relazione tecnico descrittiva di zonizzazione acustica;
- Zonizzazione acustica del territorio comunale.

Le norme di attuazione si articolano e distinguono in:

- prescrizioni: norme che dettano regole non derogabili rispetto al regime giuridico ed urbanistico dei beni da essi disciplinati, in relazione agli usi ammissibili ed alle trasformazioni consentite.
- direttive: norme che devono essere osservate nella elaborazione della componente operativa programmatica (Piano programmatico).
- indirizzi: norme rivolte al Piano programmatico ai fini della definizione delle direttive che questo porrà per gli strumenti attuativi e sottordinati e per le quali sono riconosciuti livelli di discrezionalità in relazione alla specificità degli ambiti trattati.

Articolo 5. – Articolazione della Componente programmatica-operativa - POC

Le previsioni della componente programmatica (POC) si articolano in elaborati grafici, norme di attuazione e API.

Gli elaborati grafici comprendono la suddivisione del territorio in:

- centro storico;
- aree trasformabili residenziali;
- aree urbane residenziali da riqualificare.

Articolo 6. – Atti di Programmazione degli Interventi API

Gli Atti di Programmazione degli Interventi disciplinano, in coerenza con i contenuti del PSC e del POC, gli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione del territorio, da realizzare nell'arco temporale di tre anni.

In relazione agli interventi di riqualificazione e di nuova edificazione, prevedono:

- a) le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- b) le forme di esecuzione e le modalità degli interventi di trasformazione e conservazione dell'assetto urbanistico;
- c) la determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare o recuperare, nonché degli interventi di reintegrazione territoriale e paesaggistica;
- d) la quantificazione degli oneri finanziari a carico del comune e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, indicandone le fonti di finanziamento.

Nel presente PUC gli API sono articolati in schede sintetiche (API) riferite agli Ambiti di Trasformazione ed alle infrastrutture ed attrezzature di progetto non rinviate alla pianificazione attuativa ed esterne agli Ambiti medesimi.

Articolo 7. – Finalità della disciplina urbanistica

La disciplina urbanistica regola la corretta utilizzazione del territorio, la conservazione dell'ambiente, la riqualificazione della città e l'uso ottimizzato delle risorse in coerenza con la pianificazione sovraordinata:

- individua gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale;
- prescrive il recupero delle aree storiche e/o dell'impianto originario;
- regola la manutenzione delle zone consolidate;
- incentiva la ristrutturazione e riqualificazione ambientale, ecologica ed energetica delle zone degradate e/o inadeguate;
- raccorda gli interventi di trasformazione con la salvaguardia, tutela e valorizzazione delle risorse naturali, paesaggistico – ambientali;
- determina i fabbisogni insediativi, stabilisce gli ambiti territoriali, indica le trasformazioni fisiche e funzionali nelle varie zone, promuove la qualità edilizia;
- tutela e valorizza il paesaggio agrario;
- assicura la compatibilità delle previsioni con l'assetto geologico e geomorfologico;
- integra e disciplina i sistemi della mobilità.

La disciplina urbanistica orienta in tal senso lo sviluppo urbanistico ed edilizio assicurando un ordine ed una programmazione, nel tempo e nel territorio, degli insediamenti e delle infrastrutture.

Qualsiasi costruzione costituisce una modifica dell'ambiente. Il Permesso di costruire di cui al Capo II del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 è a titolo oneroso, secondo le disposizioni della vigente legislazione statale e regionale.

Articolo 8. – Coordinamento, gerarchia ed interpretazione del PUC

Gli elaborati del PUC sono predisposti e messi a disposizione esclusivamente su supporto informatico. In caso di divergenze tra i files fanno fede esclusivamente quelli in formato PDF, firmati digitalmente dal RUP e dal Segretario comunale e depositati su supporto informatico presso il Comune e presso la Provincia.

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

Nel caso di divergenze tra elaborati del PSC e del POC prevalgono le previsioni del PSC.

Nel caso di divergenze grafiche tra elaborati in scala diversa appartenenti alla medesima componente del PUC, prevale quella a maggior dettaglio.

Laddove permanessero controversie sull'interpretazione degli elaborati grafici, normativi e/o descrittivi l'interpretazione autentica è data dal Consiglio Comunale con propria deliberazione sulla base di Relazione istruttoria del responsabile del settore ed ha valore generale per ogni successivo caso assimilabile.

Articolo 9. – Rapporti con la pianificazione sovraordinata e di settore

Rispetto alle aree oggetto di vincolo e/o di prescrizioni rivenienti da provvedimenti che esorbitano la competenza comunale, dalla Legge e/o dalla pianificazione sovraordinata, generale, territoriale e di settore, il PUC ha carattere meramente ricognitivo e, comunque, non esaustivo, rinviandosi alle disposizioni legislative specifiche ed alla pianificazione sovraordinata e di settore sia per la compiuta individuazione fisica che per la disciplina applicabile che, ove più restrittiva, è da intendersi sempre prevalente rispetto a quanto in merito previsto dal Piano.

Articolo 10. – Rapporti col Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC)

Le previsioni del Piano Urbanistico Comunale sono attuate nel rispetto delle disposizioni contenute nel Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale ed in coordinamento con le stesse.

Nel caso di divergenze tra le previsioni del RUEC e quelle del PUC prevalgono queste ultime.

In tutte le prossime stesure, adeguamento ed aggiornamento del RUEC le definizioni e terminologia utilizzate dovranno conformarsi quanto riportato alla Parte prima Titolo 2 delle presenti norme.

Articolo 11. – Regime degli interventi edilizi

Le attività comportanti trasformazioni sia urbanistiche che edilizie del territorio comunale e degli immobili partecipano agli oneri ad esse relativi, nei modi previsti dalla Legge.

Le trasformazioni edilizie esorbitanti le attività di edilizia libera di cui all'art.6 comma 1 del D.P.R. 380/2001 (TUE) sono assoggettate a Permesso di Costruire (PdC), denuncia di Inizio Attività (DIA), Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), Comunicazione di Inizio Lavori (CIL) stabilite dalle Leggi nazionali e regionali vigenti al momento di esecuzione dell'opera, a seconda della categoria di intervento a cui la stessa è ascrivibile.

Laddove non diversamente indicato, gli edifici esistenti che siano in contrasto con le norme di zona del PUC, in quanto la destinazione prevalente rientra tra quelle che il PUC esplicitamente vieta oppure in quanto compresi in tutto o in parte in aree destinate alla realizzazione della Rete delle Infrastrutture ed Attrezzature, possono essere oggetto dei soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro / risanamento conservativo o di quelli finalizzati all'adeguamento alla normativa di PUC.

Qualora un'area, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di realizzare nuovi interventi modificativi dello stato dei luoghi, alle

costruzioni esistenti deve comunque corrispondere la superficie fondiaria e le relative dotazioni prescritte dal PUC per le nuove costruzioni. In caso contrario il frazionamento non può aver luogo e non possono essere assentite ulteriori trasformazioni dell'area.

Articolo 12. – Misure di salvaguardia

Al fine di impedire interventi edilizi ed urbanistici contrastanti con le previsioni del PUC a partire dalla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale e fino alla sua entrata in vigore, e comunque per non oltre dodici mesi dalla data di adozione, è sospeso l'esame ed il rilascio di atti abilitativi alla realizzazione di interventi edilizi ovvero l'approvazione di strumenti di pianificazione attuativa che, sebbene conformi allo strumento urbanistico generale vigente, siano in contrasto con le disposizioni del Piano Urbanistico Comunale adottato. Sono fatti salvi gli interventi in attuazione della pianificazione attuativa già approvata ed ancora vigente. Sono fatti salvi altresì gli interventi che godano sia della conformità al piano urbanistico vigente che al piano urbanistico adottato, considerando i parametri edilizi più restrittivi fra i due piani urbanistici.

Titolo 2 – Definizioni

Articolo 13. – Definizioni urbanistiche

Ai fini della corretta interpretazione ed applicazione delle norme del PUC si forniscono le seguenti definizioni:

- **Piano Strutturale Comunale (PSC):** la componente strutturale del PUC come definita dalla L.R. 16/2004 e dalle presenti Norme.
- **Piano Operativo Comunale (POC):** la componente programmatica del PUC come definita dalla L.R. 16/2004 e dalle presenti Norme.
- **Ambiti Territoriali Omogenei (ATO):** rappresentano porzioni di territorio comunale per le quali il PSC prevede caratteristiche comuni di funzionamento e di ruolo. Sono costituiti da tessuti edificati e/o spazi aperti, non necessariamente contigui. Possono articolarsi in sub-sistemi, caratterizzati a loro volta da ulteriori specificità d'uso e funzionamento rispetto al sistema principale. Rappresentano le unità territoriali di base per le quali il PSC definisce:

le destinazioni d'uso prevalenti e quelle non consentite;
obbiettivi, di lungo periodo, con riferimento agli aspetti:

- o della densità edilizia territoriale;
- o della densità residenziale territoriale;
- o del rapporto tra superficie permeabile ed impermeabile;
- o della dotazione di attrezzature ed infrastrutture;
- o delle prestazioni energetiche ed ecologiche.

le modalità di attuazione prevalenti e/o obbligatorie;

le prescrizioni generali, di lungo periodo, di assetto morfologico e tipologico.

- **Tessuto:** porzione di territorio identificata sulla base di specifici attributi fisici, morfologici e/o funzionali.
- **Comparto:** porzione di territorio per il quale il PUC prescrive che la trasformazione sia soggetta a specifiche modalità esecutive secondo le previsioni del successivo articolo 20.
- **Zona Territoriale Omogenea (ZTO):** è una porzione di territorio compresa nell'ambito di una o più ATO, per la quale il PUC definisce la disciplina urbanistica e individua la destinazione d'uso prevalente e quelle non consentite. Nell'ambito della medesima ZTO il PUC può ulteriormente specificare sub-zone distinte con riferimento ai parametri edilizi (altezze, distanze, caratteristiche tipologiche, etc.).

Articolo 14. – Parametri ed indicatori urbanistici ed edilizi

Ai fini della corretta interpretazione ed applicazione delle norme del PUC si forniscono le seguenti definizioni:

- **Superficie territoriale (St):** è la dimensione catastale, in mq, di un'area comprensiva degli spazi destinati e/o utilizzati dalla Rete delle Infrastrutture ed Attrezzature e della superficie fondiaria.
- **Superficie fondiaria (Sf):** è la dimensione catastale, in mq, dell'area che risulta dalla superficie territoriale deducendo gli spazi destinati e/o utilizzati dalla Rete delle Infrastrutture ed Attrezzature. Ai soli fini della determinazione dei diritti edificatori in termini di Volume edificabile, costituisce superficie fondiaria la porzione dell'area di proprietà che è oggetto della previsione di occupazione da parte della RIA ed è ceduta al pubblico, volontariamente e gratuitamente, contestualmente al rilascio del titolo edilizio propedeutico alla trasformazione.
- **Indice di fabbricabilità territoriale (It):** rappresenta il rapporto massimo conseguibile nella ZTO o sub-zona tra Volume edificabile e Superficie territoriale. E' espresso in mc/mq.
- **Indice di fabbricabilità fondiaria (If):** esprime il rapporto tra il Volume edificabile (Vt) e la Superficie fondiaria (Sf).
- **Indice di fabbricabilità territoriale residenziale (Ift):** esprime il rapporto tra il Volume edificabile con destinazione residenziale (V) e la Superficie territoriale (St).
- **Indice di fabbricabilità fondiaria residenziale (Iff):** esprime il rapporto tra il Volume edificabile con destinazione residenziale (V) e la Superficie fondiaria (Sf).
- **Indice di utilizzazione territoriale (Ut):** è il rapporto tra la somma delle superfici lorde dei vari piani dei fabbricati e la superficie territoriale della zona omogenea.
- **Volume edificabile (Vt):** il volume complessivo edilizio realizzabile, comprensivo dell'eventuale volume già esistente. Il volume edilizio va calcolato quale somma dei volumi dei singoli livelli, ottenuti come prodotto della superficie lorda di pavimento per l'altezza lorda dal calpestio dello stesso livello all'estradosso del solaio del livello superiore. Nel caso di copertura a falde il volume dell'ultimo livello è calcolato come prodotto della superficie lorda di pavimento per l'altezza lorda dal calpestio dello stesso livello alla quota:
 - di gronda nel caso di sottotetto non praticabile e non utilizzabile e falde con pendenza sempre pari o inferiore al 100%;
 - media tra la quota dell'ultimo solaio ed il colmo nel caso di sottotetto praticabile e/o utilizzabile e falde con pendenza sempre pari o inferiore al 100%;
 - di colmo nel caso di falde che non presentino una pendenza sempre pari o inferiore al 100%.

Non costituisce volume edilizio la parte dell'edificio posta completamente al di sotto della quota zero di progetto e che non ha destinazione residenziale, direzionale o commerciale con accesso al pubblico.

Non costituisce volume edilizio la parte dell'edificio definita "seminterrato" se destinata, con specifico vincolo trascritto, a parcheggi pertinenziali, parcheggi pubblici, parcheggi collettivi e relativa viabilità interna ovvero a locali per il ricovero dei contenitori destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti. Nel caso di uso diverso, ove consentito nel rispetto delle norme in materia di sicurezza, salubrità, salute ed igiene ed, in generale, in materia edilizia, il volume del seminterrato costituisce interamente volume edificabile anche per la parte di questo posta al di sotto della quota zero di progetto.

Non costituisce volume edilizio la parte di questo occupata dalle murature di tomba e relative finestrature per la porzione eccedente lo spessore di 30 cm e fino al limite di 45 cm ove tale maggiore spessore sia espressamente finalizzato al miglioramento della resistenza termica del manufatto.

Non costituisce volume edilizio la parte di questo occupata dal solaio di copertura dell'immobile per la porzione eccedente lo spessore di 30 cm e fino al limite di 50 cm ove tale maggiore spessore sia espressamente finalizzato al miglioramento della resistenza termica del manufatto.

Non costituisce volume edilizio la parte di questo occupata dalla copertura dell'immobile per la porzione, entro il limite complessivo di 30 cm, destinata ad accogliere i manufatti (terreno, sistemi di irrigazione, isolamenti, etc.) indispensabili alla formazione del tetto giardino.

Non costituiscono volume edilizio gli spazi interni all'edificio completamente aperti in sommità.

Non costituisce volume edilizio la parte di questo occupata da logge (intese quali elementi sviluppati entro il perimetro esterno della Superficie coperta completamente aperti su almeno un lato con accesso diretto da una o più unità immobiliari) sempreché con superficie in pianta fino al 15% della S_{lp} delle unità immobiliari che vi hanno accesso.

Le scale condominiali non costituiscono volume computabile.

Non costituisce volume edilizio la parte di questo occupata da porticato (inteso come elemento sviluppato entro il perimetro esterno della Superficie coperta, completamente aperto su almeno un lato e con accesso diretto dall'esterno) se dotato di accesso diretto dalla pubblica via e destinato a libero uso pubblico. Se non è dotato di accesso diretto dalla pubblica via e/o è destinato ad usi privati, costituisce volume edilizio per il 50% dell'effettivo volume.

Nel caso di volume esistente, calcolato con le indicazioni ed esclusioni di cui sopra, maggiore del volume edificabile realizzabile ai sensi del Piano, il volume edificabile coincide con il volume edificato.

- **Volume Residenziale (Vr):** la parte del volume edificabile avente destinazione residenziale, comprensivo di ogni parte, elemento di distribuzione, volume tecnico etc. che il Piano prevede di contabilizzare ai fini del calcolo del Volume edificabile con le specifiche deroghe riportate nella precedente definizione di “Volume edificabile”.
- **Volume Non Residenziale (Vc):** la parte del volume edificabile avente destinazione diversa da quella residenziale nell’ambito delle destinazioni d’uso consentite, comprensivo di ogni parte, elemento di distribuzione, volume tecnico etc. che il Piano prevede di contabilizzare ai fini del calcolo del Volume edificabile con le specifiche deroghe riportate nella precedente definizione di “Volume edificabile”.
- **Seminterrato:** la parte interna al perimetro della superficie coperta dell’edificio con piano di calpestio al di sotto della quota zero di progetto, interrata per l’intero sviluppo in pianta su almeno tre lati e per almeno 2/3 dell’altezza netta interna, con altezza massima lorda, comprensiva del solaio di copertura, di metri 1,50 al di sopra della quota zero di progetto, destinata esclusivamente:
 - alla realizzazione di parcheggi, pubblici, privati e/o collettivi e relativa viabilità di distribuzione;
 - alla realizzazione di locali tecnologici che non prevedano la presenza continuativa di persone (locali termici, lavanderie pertinenziali all’abitazione, spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti, etc.);
 - alla realizzazione di depositi.
- **Superficie Lorda di pavimento (Slp):** la somma delle superfici di ogni livello delle costruzioni delimitate dal filo esterno delle murature perimetrali. Non costituisce Slp la porzione della superficie di ogni livello occupata dalla tompagnatura per la parte di questa eccedente lo spessore di 30 cm e fino al limite di 50 cm ove tale maggiore spessore sia espressamente finalizzato al miglioramento della resistenza termica del manufatto.
- **Rapporto di Copertura (RC):** il valore massimo del rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
- **Superficie Coperta:** la superficie in mq che comprende completamente la proiezione verticale della Slp di tutti i livelli fuori terra. Non costituisce superficie coperta la proiezione verticale degli elementi aggettanti dalla facciata (terrazzi, balconi, cornicioni, marcapiani e simili), per la parte di sporgenza non eccedente 1,50 m. E’ consentita la realizzazione di elementi aggettanti sui marciapiedi per una profondità massima di metri 1,50 dal limite della superficie fondiaria e con altezza libera dal piano del marciapiede all’elemento più basso dell’intradosso dello sporto pari ad almeno 4,50 m. E’ in ogni caso vietata, per i fabbricati in adiacenza alla via pubblica, la realizzazione di sporti la cui proiezione verticale si distanzi meno di 50 cm dal filo esterno della carreggiata stradale (corsia e banchina).

E' in ogni caso vietata la realizzazione di sporti di ogni genere posti ad un'altezza inferiore di 4,50 m dal piano stradale misurata all'intradosso dello sporto.

Non determinano superficie coperta:

le pensiline d'ingresso, comunque realizzate, di superficie fino a 10 mq;

le piscine e vasche all'aperto;

le costruzioni o parti di esse, interrato per almeno 3/4 della loro altezza lorda, purché la loro emergenza massima dallo zero di progetto sia pari o inferiore ad un metro e sempre che non abbiano destinazione residenziale, direzionale o commerciale con accesso al pubblico;

i volumi tecnici di edifici emergenti dal suolo fino all'altezza massima di 1 metro, e che non siano coperti (rampe di accesso, camere d'aria ecc.);

le aie, le concimaie e le serre di coltura a struttura precaria, nelle zone agricole.

- **Altezza massima (Hmax):** costituisce il limite massimo di altezza, misurata a partire dallo zero di progetto, delle costruzioni, comprensivo di qualunque parte, sia orizzontale che verticale e/o inclinata e di tutti i volumi tecnici qualunque ne sia la funzione. Possono eccedere l'altezza massima, con il limite inderogabile di ulteriori metri 4,00, i seguenti manufatti:

camini e canne di ventilazione;

torrioni scale e ascensori con superficie strettamente limitata alle esigenze tecniche;

manufatti finalizzati allo sfruttamento e/o produzione di energia da fonte non fossile;

elementi impiantistici dei manufatti produttivi.

- **Superficie permeabile (Sp):** quelle parti del territorio il cui trattamento superficiale è in grado di garantire un permeabilità all'acqua meteorica non inferiore al 50% di quella riscontrabile nella stessa area per il terreno allo stato naturale. E' onere del soggetto operante la trasformazione dimostrare, a mezzo di specifica relazione tecnica a firma di un tecnico abilitato nel limite delle proprie competenze, il rispetto dei requisiti minimi di Sp previsti dal PUC.
- **Distanza dai confini (Dc):** è il minimo distacco che deve intercorrere tra il confine del lotto con altra proprietà privata e la proiezione verticale sul piano orizzontale di tutte le parti del fabbricato, ivi compresi, se eccedenti la profondità di metri 1,50, gli sporti, le pensiline e le tettoie. E' misurata ortogonalmente ai prospetti.
- **Distanza dai fabbricati (Df):** è il minimo distacco che deve intercorrere tra le proiezioni verticali sul piano orizzontale di tutte le parti dei fabbricati, inclusi gli sporti, pensiline e tettoie. E' misurata ortogonalmente ai prospetti. Tale distanza è presa in considerazione quando gli edifici si fronteggiano. A tal fine due edifici si considerano fronteggianti quando la parete di uno di essi, idealmente traslata in direzione perpendicolare, incontri in allineamento una o più pareti dell'altro.

- **Distanza dalle strade (Ds):** è il minimo distacco che deve intercorrere tra il confine del lotto con la viabilità pubblica e la proiezione verticale sul piano orizzontale di tutte le parti del fabbricato, ivi compresi, gli sporti, le pensiline e le tettoie. E' misurata ortogonalmente ai prospetti.

Articolo 15. – Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso previste dalle presenti Norme sono articolate in:

- **Residenziale (DR):** comprende le civili abitazioni e le superfici non residenziali ad esse pertinenti quali: box auto pertinenziali e i relativi spazi di manovra, cantine pertinenziali, locali tecnologici che non prevedano la presenza continuativa di persone (locali termici, lavanderie pertinenziali all'abitazione, spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti, etc.), collegamenti verticali ed orizzontali per l'accesso e la circolazione negli edifici a prevalente destinazione residenziale.
- **Produttiva Direzionale (DPD):** comprende uffici, studi professionali, superfici congressuali, espositive, fieristiche, per attività sociali, culturali, religiose, socio-sanitarie e assistenziali, ambulatori medici, circoli ricreativi, nonché le superfici per le attività di servizio alle stesse strettamente connesse quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, mense aziendali, ristoranti, bar, spazi di relazione, etc. destinate, a titolo esclusivo o prevalente, agli utilizzatori della funzione prevalente. Comprende, inoltre, la superficie destinata ad alloggio del personale di custodia nei limiti stabiliti dalle presenti norme.
- **Produttiva Commerciale (DPC):** comprende le superfici destinate all'attività commerciali al dettaglio ed all'ingrosso, i pubblici esercizi di somministrazione, le attività ricreative, sportive, dello spettacolo, del gioco, di logistica, depositi, magazzini, cinema e multisale, convitti, collegi, scuole ed attrezzature per l'istruzione privata, centri benessere, Spa ed, in generale, ogni attività svolta per fini di lucro non rientranti in nessuna delle altre destinazioni elencate dalla presenti norme. Comprende anche le superfici per le attività di servizio alle stesse strettamente connesse destinate, a titolo esclusivo o prevalente, agli utilizzatori della funzione prevalente. Comprende, inoltre, la superficie destinata ad alloggio del personale di custodia nei limiti stabiliti dalle presenti norme.
- **Produttiva Industriale (DPI):** comprende le superfici destinate all'attività di produzione di beni e prodotti materiali ed informatici non rientranti tra le attività artigianali. Comprende anche le superfici per le attività di servizio alle stesse strettamente connesse quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, mense aziendali, ristoranti, bar, spazi di relazione, etc., destinate, a titolo esclusivo o prevalente, agli utilizzatori della funzione prevalente. Comprende, inoltre, la superficie destinata ad alloggio del personale di custodia nei limiti stabiliti dalle presenti norme.
- **Produttiva Artigianale (DPA):** comprende le superfici destinate all'attività di produzione di beni e servizi svolte da un imprenditore artigiano. Comprende anche

le superfici per le attività di servizio alle stesse strettamente connesse quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, mense aziendali, ristoranti, bar, spazi di relazione, etc., destinate, a titolo esclusivo o prevalente, agli utilizzatori della funzione prevalente. Comprende, inoltre, la superficie destinata ad alloggio del personale di custodia nei limiti stabiliti dalle presenti norme.

- **Turistico-Ricettiva (DTR):** comprende alberghi, pensioni, motel, residence, campeggi, villaggi turistici, ostelli e similari. Comprende anche le superfici per le attività di servizio alle stesse strettamente connesse quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, mense, ristoranti, bar, spazi di relazione, sale gioco, centri sportivi, centri benessere, Spa, etc. destinate, a titolo esclusivo o prevalente, agli utilizzatori della funzione prevalente. Comprende, inoltre, la superficie destinata ad alloggio del personale di custodia nei limiti stabiliti dalle presenti norme.
- **Agricola (DAO):** comprende le superfici destinate allo svolgimento dell'attività agricola, di immagazzinamento e/o trasformazione dei prodotti agricoli svolta direttamente dall'imprenditore agricolo, di residenza dell'imprenditore agricolo, nonché gli annessi ed accessori strumentali alla conduzione dell'azienda agricola. Ove consentite comprende anche le superfici destinate all'attività agri-turistica, di somministrazione e vendita diretta di prodotti agricoli, anche trasformati, purché svolta dall'imprenditore agricolo nell'ambito dell'azienda agricola.
- **Infrastrutture e servizi pubblici (URB):** comprende le superfici destinate alla RIA nonché agli impianti tecnologici delle aziende erogatrici di servizi pubblici e/o di pubblico interesse, quali, a titolo esemplificativo, cabine elettriche, aree di trasformazione dell'energia, tralicci AT ed MT, centraline telefoniche e della rete dati, antenne per la ricezione e/o trasmissione radiotelevisiva, etc.
- **Parcheggi privati (DPP):** comprende le superfici, non pertinenziali, destinate a ricovero di autoveicoli e motoveicoli, sia all'aperto che al chiuso, eventualmente su più livelli, nonché le superfici, entro il limite assoluto del 10% di quella complessivamente destinata al parcheggio, per uffici e per lo svolgimento di servizi accessori quali lavaggio, rifornimento, etc. a servizio esclusivo dei clienti del parcheggio.

Articolo 16. – Definizione degli interventi

Gli interventi ammissibili sulla base delle presenti norme sono quelli previsti dal D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. Pertanto le seguenti definizioni sono da intendersi automaticamente aggiornate a quanto in merito previsto dal Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia senza che ciò costituisca variante al PUC.

- **Manutenzione ordinaria (MO):** gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
- **Manutenzione straordinaria (MS):** 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 alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

- **Restauro e Risanamento conservativo (RRC):** gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con 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.
- **Ristrutturazione edilizia (RSE):** gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.
- **Nuova costruzione (NCS):** quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
 - e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
 - e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

- e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
 - e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione (ferme restando le previsioni degli artt. 87 e segg. del d.lgs. n. 259 del 2003);
 - e.5) 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, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno dei turisti;
 - e.6) 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;
 - e.7) 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 ineditato;
- **Ristrutturazione urbanistica (RUR):** gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Per i beni oggetto delle tutele di cui alla parte II del d.lgs. 42/2004 la definizione di restauro è la seguente:

- **Restauro:** l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale (art. 29, comma 4, del d.lgs. n. 42 del 2004).

Titolo 3 – Attuazione del PUC

Articolo 17. – Strumenti di attuazione

Le previsioni del PUC si attuano mediante interventi pubblici, privati e misti.

Le norme delle ZTO stabiliscono se e per quali interventi nell'area è consentita l'attuazione diretta ovvero se costituisca presupposto la preventiva approvazione di strumenti urbanistici attuativi (PUA). Il procedimento di esame e rilascio dei titoli edilizi, di formazione dei titoli edilizi alternativi al PdC, di formazione, adozione ed approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi e per la comunicazione ove prevista nei casi di edilizia libera, è regolato dalle norme legislative e regolamentari in materia e, ove non in contrasto con queste, dal Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale.

Articolo 18. – Presupposti al rilascio e/o formazione dei titoli abilitativi

In ogni caso costituisce presupposto al rilascio del PdC o, ove applicabili, per la formazione dei titoli edilizi alternativi al PdC, l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o la concreta previsione da parte del Comune di completa attuazione delle stesse nel successivo triennio, da dimostrarsi mediante la presenza nella vigente programmazione triennale OO.PP. con fonti finanziarie certe e l'approvazione del progetto di livello almeno preliminare.

A tal fine, per gli interventi di nuova costruzione nonché per gli interventi di ristrutturazione edilizia con incremento volumetrico, costituiscono opere di urbanizzazione primaria indispensabili per il rilascio del titolo abilitativo:

- le strade a servizio dell'immobile, compreso l'allacciamento alla viabilità pubblica; gli spazi necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti;
- i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere), i relativi allacciamenti alla rete urbana di smaltimento e l'effettiva capacità di quest'ultima di accogliere il carico aggiuntivo determinato dall'immobile. Il rispetto di tale condizione deve risultare da apposita asseverazione di tecnico abilitato;
- la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e la concreta disponibilità di una portata idrica sufficiente al funzionamento dell'immobile. Il rispetto di tale condizione deve risultare da apposita asseverazione di tecnico abilitato;
- la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici e industriali in media o bassa tensione e la concreta disponibilità di una potenza idonea al funzionamento dell'immobile. Il rispetto di tale condizione deve risultare da apposita asseverazione di tecnico abilitato;
- la rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti d'allacciamento;
- la rete telefonica e di trasmissione dati;

la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche da cui è servito l'immobile;
spazi di verde attrezzato pubblici effettivamente ed immediatamente fruibili. Per le nuove costruzioni tali spazi devono essere raggiungibili con un percorso non superiore a 500 metri dall'immobile ed avere una consistenza di almeno 5 mq per ogni abitante residente entro il bacino di utenza costituito dall'insieme degli immobili da cui l'area è raggiungibile con un percorso fino a 500 metri.

La sussistenza di tali opere, quale condizione minima al rilascio o formazione del titolo abilitativo, deve risultare da apposita dichiarazione del Responsabile del Procedimento anche sulla base delle asseverazioni prodotte dall'istante in esecuzione del presente articolo.

Ove il suolo fosse solo parzialmente servito dalle opere prima elencate, il rilascio o la formazione del titolo abilitativo è subordinato alla stipula di apposita convenzione che obblighi il richiedente a realizzare direttamente, a propria cura e spese le infrastrutture mancanti fino al completo soddisfacimento dei requisiti minimi previsti.

L'approvazione dello schema di convenzione compete al Consiglio Comunale che vi provvede a seguito di istruttoria dell'Ufficio comunale preposto all'attività urbanistica. E' facoltà del Consiglio Comunale l'approvazione di uno schema generale di convenzione da applicarsi in casi consimili.

Articolo 19. – Piani Urbanistici Attuativi

In alcune ZTO il PUC prescrive che la trasformazione del territorio può avvenire solo a seguito dell'approvazione di un PUA con i contenuti e secondo il procedimento stabiliti dalle norme legislative e regolamentari in materia. In tal caso, salvo previsione contraria nelle specifiche norme di zona, fino all'approvazione dello strumento attuativo sono inibite le attività edilizie esorbitanti la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria ed il restauro / risanamento conservativo.

Le norme specifiche della ZTO definiscono le caratteristiche del PUA e se lo stesso debba essere necessariamente di iniziativa pubblica o ne è consentita la formazione su iniziativa privata.

A titolo esemplificativo e non esaustivo nell'ambito della dizione PUA sono compresi i seguenti strumenti attuativi nonché quelli che nel tempo saranno introdotti dalla legislazione nazionale e regionale:

- Piani Particolareggiati di Esecuzione (PPE) di cui agli artt. 13 e seguenti della Legge 17.8.1942 n.1150, nonché alla Legge Regionale del 20/3/1982 n.14;
- Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167;
- Piani di Recupero (PdR) di cui agli artt. 27 e seguenti della legge 5.8.1978 n.457;
- Piani delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi (PIP) di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni;

Piani di Lottizzazioni convenzionate (PdL) di cui all'art. 28 della legge 17/8/1942 n. 1150;
Programmi Integrati (PrI) di cui all'art. 16 della legge 17/02/1992 n. 179 e LL.RR. 19.2.1996 n.3 e 18.10.2002 n.26;
Programmi di Recupero Urbano (PRU) di cui al decreto legge 5.10.1993, n. 398, art. 11, convertito in legge 4/12/1993, n. 493.

Articolo 20. – Comparti edificatori

L'attuazione del PUC, ove esplicitamente previsto, avviene mediante comparti edificatori di cui ai commi 5 e seguenti dell'art.12 del Regolamento Regionale n.5 del 2011, in conformità all'art. 33 della L.R. 16/2004. Il comparto edificatorio è attuato dai proprietari anche riuniti, degli immobili inclusi nel comparto stesso, dal comune o da società miste, anche di trasformazione urbana.

Nel caso di inerzia all'attuazione di un comparto edificatorio da parte di proprietari degli immobili, il Comune fissa un termine per l'attuazione dell'ambito stesso, trascorso il quale il Comune può attuarlo direttamente, o a mezzo di una società mista o riassegnarlo mediante procedimento ad evidenza pubblica, acquisendone le quote edificatorie ed i relativi immobili con le modalità previste dalla Legge.

L'attuazione del Comparto presuppone, in ogni caso, l'approvazione di un PUA esteso all'interezza delle aree costituenti il comparto, redatto ad iniziativa del soggetto che opera la trasformazione (i privati anche riuniti o il comune o la società mista) e la cessione gratuita in favore del Comune delle aree destinate alla Rete delle Infrastrutture ed Attrezzature e quanto altro stabilito dal POC. Il rilascio dei titoli abilitativi per le singole costruzioni comprese nel comparto, così come individuate nel PUA approvato, è subordinato all'impegno alla realizzazione, contestualmente alla costruzione, a cura e spese dei proprietari del comparto, delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente articolo 18, garantito nei modi stabiliti dal Comune ed alla relativa cessione al Comune.

Articolo 21. – Standard urbanistici

In tutti i casi in cui gli interventi edilizi diretti, sull'edificato esistente, determinino un incremento del carico urbanistico il rilascio del titolo edilizio abilitante all'esecuzione delle opere o la formazione del titolo alternativo, potrà avvenire solo previa sottoscrizione di specifica convenzione urbanistica con cui l'istante cede gratuitamente al Comune le aree necessarie al soddisfacimento dell'incremento prodotto nel fabbisogno di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui agli artt. 3, 4 e 5 del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 nelle quantità previste dalla Legge e dalle presenti Norme. Inoltre, in luogo del pagamento della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione di cui al Titolo II, Capi II e III del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., a scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell' art. 32, comma 1, lett. g) e art. 122, comma 8, del D.lgs. 163/2006 e ss.mm.ii. e con le modalità e le garanzie stabilite dal

Comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del Comune.

Articolo 22. – Monetizzazione degli standard urbanistici

Per i soli interventi edilizi diretti sull'edificio esistente, qualora l'acquisizione delle aree di cui al precedente articolo 21 non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, ovvero laddove non risulti possibile al privato di reperire aree libere nella ZTO d'intervento, gli Uffici possono disporre che, in luogo del conferimento (anche parziale) delle aree, venga corrisposta una somma non inferiore al costo necessario per l'acquisizione di altre aree e comunque non inferiore al valore di mercato medio delle aree ricadenti nella stessa ZTO.

Il Consiglio Comunale definisce annualmente, all'atto dell'approvazione del Bilancio di previsione, i costi parametrici relativi alla monetizzazione degli standard di cui al comma precedente nonché programma l'acquisto delle aree a tale scopo destinate e di cui il PUC ne individua un primo elenco. Detto elenco dovrà obbligatoriamente essere aggiornato mediante la previsione di nuove aree da acquisire secondo le procedure di cui al D.P.R. 327/2001 e ss.mm.ii. affinché, in ogni tempo, sia rispettato l'equilibrio tra fabbisogno di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui agli artt. 3, 4 e 5 del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, risultante dalle quantità previste dalla Legge e dalle presenti Norme e la quantità complessiva di aree, per singola Zona Territoriale Omogenea, effettivamente già disponibile ovvero oggetto di vincolo preordinato all'esproprio.

Analogamente qualora l'acquisizione di aree standard conseguenti all'incremento di carico urbanistico previsto nell'ambito dei PUA non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la Giunta Municipale può disporre che, in luogo del conferimento (anche parziale) delle aree, venga corrisposta una somma non inferiore al costo necessario per l'acquisizione di altre aree e comunque non inferiore al valore di mercato delle aree ricadenti nella stessa zona omogenea.

L'intervento edilizio diretto con monetizzazione degli standard, nonché l'approvazione dei PUA, potrà avvenire solo previo accertamento che il maggior carico urbanistico indotto non comporti una riduzione di standard inferiore ai valori minimi fissati dalla normativa vigente nell'ambito del complessivo bilancio per standard del PUC.

Parte seconda

Componenti della parte strutturale del piano

Art. 23 - Generalità

1. Le disposizioni strutturali hanno validità a tempo indeterminato. Sono finalizzate ad individuare le linee fondamentali di sviluppo a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturalistico-ambientali e storico-culturali, dell'esigenza di difesa del suolo e di mitigazione dei rischi. Tale linee sviluppano le azioni della tutela, valorizzazione, trasformazione fisica e funzionale prioritarie per il miglioramento della qualità territoriale, urbanistica ed ambientale.

2. La parte strutturale del Piano definisce i principi, le finalità di tutela ed i caratteri differenziati della tutela mirata per ciascuna componente strutturale.

Art. 24 - Articolazione delle componenti strutturali

1. Il PUC articola le componenti strutturali in quattro ambiti:

- A. Zone naturali e rurali
- B. Insediamento Urbano
- C. Attrezzature e servizi
- D. Connessioni lineari e infrastrutture

Rientrano nell'ambito A - Zone naturali e rurali:

- Aree rurali
- Aree di riqualificazione paesaggistica
- Fasce naturali ripariali
- Filari d'alberi o alberi isolati

Rientra nell'ambito B – Insediamento Urbano:

- Centro storico
- Aree urbane consolidate
- Aree di trasformazione urbana
- Aree produttive esistenti
- Aziende zootecniche

Rientra nell'ambito C – Attrezzature e servizi:

- Attrezzature di interesse comune
- Edifici religiosi

Attrezzature scolastiche esistenti

Verde attrezzato esistente

Parcheggi

Rientra nell'ambito D – Connessioni lineari e infrastrutture:

Rete idrografica da valorizzare

Percorsi naturalistici

Viabilità di progetto

Viabilità pedonale di progetto

Per ogni componente della parte strutturale del PUC, vengono disciplinate:

- Le azioni di tutela, salvaguardia e valorizzazione, modificazione e trasformazione fisica e funzionale;
- Il sistema degli interventi attraverso la disciplina degli ambiti territoriali;
- Il rimando agli API e al RUEC.

Art. 25- Aree tutelate per legge e vincoli infrastrutturali

1. Il PUC tiene conto dei seguenti tipi di vincolo previsti da leggi statali o regionali, dal PTR e dal PTCP e che implicitamente includono elementi aventi un rilevante interesse storico, paesaggistico, naturalistico e funzionale per la qualità dell'insediamento urbano.

2. Le aree tutelate per legge e i vincoli infrastrutturali sono stati riportati nelle seguenti carte di analisi del preliminare di piano: Tavola 6 - Quadro dei vincoli (1:10.000).

Sono poi state unificate alla zonizzazione del piano strutturale nella Tavole S1a e S1b - Carta strutturale del territorio (1: 5.000).

Art. 26- Norme generali per le principali fasce di rispetto

Le fasce di rispetto non modificano la destinazione delle ZTO nelle quali le fasce stesse ricadono; pertanto tali aree concorrono alla formazione della volumetria conseguibile nelle zone secondo gli indici e i parametri stabiliti per le stesse.

In via generale, per le costruzioni esistenti nelle fasce di rispetto sono consentite esclusivamente operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento igienico-funzionale.

In tutte le fasce di rispetto è ammessa la realizzazione di parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili e verde attrezzato sia pubblico che privato. E' inoltre consentita l'attività

agricola. Nelle fasce di rispetto stradale è consentita la costruzione di impianti di distribuzione carburanti per autoveicoli nel rispetto della normativa vigente in materia e previo convenzionamento con il Comune.

Nel caso norme successive modifichino la profondità e caratteristiche delle fasce di rispetto queste sono recepite dal PUC senza che ciò ne determini variante.

Fermo restando il carattere meramente ricognitivo dell'estensione delle fasce di rispetto e delle limitazioni che le stesse determinano alla trasformazione del suolo, per la cui precisa identificazione si rinvia alla norme di settore che, ove più restrittive, prevalgono su quanto qui disposto, nel seguito sono fornite le disposizioni specifiche per le principali tipologie di fasce di rispetto interessanti il territorio comunale.

Titolo I – Aree tutelate per legge

1. Il PUC individua e considera come componenti strutturali le aree tutelate per legge che implicitamente includono elementi aventi un rilevante interesse storico, paesaggistico, naturalistico e funzionale per la qualità dell'insediamento urbano.

Nello specifico queste sono:

- Corsi d'acqua pubblici e sorgenti tutelate
- Pericolosità e rischio idrogeologico
- Aree di interesse archeologico

Art. 27 - Corsi d'acqua pubblici e sorgenti tutelate

1. La Rete idrografica, svolge un ruolo fondamentale per la salvaguardia della risorsa acqua e per il rispetto o il ristabilimento degli equilibri idrogeologici, con particolare riferimento alle aree da tutelare e valorizzare.

I fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico sulle disposizioni di Legge sulle acque ed impianti elettrici approvato con R.D. 11 dicembre 1933 n. 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 mt, ciascuna sono oggetto di tutela e valorizzazione per il loro interesse paesaggistico. La norma tutela non solo le sponde o il piede degli argini, per una fascia di 150 mt, ma anche l'intero corso d'acqua.

2. La salvaguardia e la tutela della rete idrografica è inoltre regolamentata dal punto 1.7 della LR n. 14/1982, dal R.D. n. 523 del 25/07/1904 art. 96 e dalle disposizioni del Piano Stralcio per l'Assetto Idrologico dell'Autorità di Bacino Liri, Garigliano e Volturno.

In particolare:

- nelle fasce di rispetto di corsi d'acqua e dei laghi, possono essere consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, parchi pubblici, la coltivazione agricola e la sistemazione a verde, nel rispetto della conservazione dello stato della natura;

- lungo le sponde dei fiumi, dei laghi, dei torrenti, nonché dei canali è vietata ogni nuova edificazione, oltre che le relative opere di urbanizzazione per una fascia di profondità del limite del demanio di:

- a) i fiumi mt. 25 al di sopra la quota di 500 s.l.m., mt50 al di sotto della detta quota;
- b) lungo i torrenti a scarsa portata mt. 10;
- c) dal limite degli argini maestri e delle zone golenali mt. 50;
- d) dalla sponda dei laghi mt. 160

3. Al fine di salvaguardare l'integrità del reticolo idrografico e le sue funzioni ecologiche e idrogeologiche, nella fascia di rispetto di m. 150 dalla sponda o dal piede dell'argine di corsi d'acqua tutelati ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c), del D. lgt n.

42/2004, e nella fascia di rispetto di m. 50 dalla sponda o dal piede dell'argine degli altri corsi d'acqua, sono vietati tutti gli interventi che possono modificare gli equilibri idrogeologici ed ecologici. In particolare torrenti, fossi e alvei nonché le sistemazioni idraulico-agrarie esistenti devono essere oggetto di costante manutenzione funzionale, anche attraverso la promozione di specifici programmi, finalizzati a conservarne la funzionalità attraverso la pulitura da vegetazione, sedimenti e rifiuti, e la riqualificazione delle sponde, con opere di ingegneria naturalistica e l'utilizzo di essenze compatibili con le potenzialità vegetazionali locali e con i criteri di difesa del suolo definiti nel RUEC. Sono vietati, salvo che non siano espressamente prescritti dagli enti competenti per finalità di difesa del suolo, gli interventi che prevedano:

- il taglio della vegetazione riparia arbustiva e arborea naturale, ad eccezione degli interventi imposti ed attivati dagli enti competenti in materia;

- tombamenti e coperture di corsi d'acqua;

- qualsiasi attività estrattiva;

- sbancamenti, terrazzamenti, sterri, manufatti in calcestruzzo (muri di sostegno, briglie, traverse);

- rivestimenti di alvei e di sponde fluviali in calcestruzzo;

- rettificazioni e modifiche dei tracciati naturali dei corsi d'acqua e risagomatura delle sponde.

4. Non sono soggetti alle limitazioni di cui al precedente comma 3, a condizione che siano associati a interventi di mitigazione e compensazione ambientale definite nel RUEC:

- le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture di rete (opere viarie e ferroviarie e tramvie, reti di trasmissione di energia e di trasporto di liquidi e gas, reti di telecomunicazioni, collettori fognari, canali di adduzione o di restituzione delle acque per legittime utenze);

- le opere necessarie alla realizzazione di casse di espansione e stagni di ritenzione delle acque per il contenimento delle piene per uso agricolo, stagni e vasche per il lagunaggio e la depurazione naturale delle acque di scarico, purché privi di rivestimenti in calcestruzzo;

- le opere necessarie alla realizzazione di percorsi e aree di sosta pedonali, equestri o ciclabili.

5. Nei tratti fluviali coperti e tombati o comunque incanalati con tecniche invasive e incongrue da un punto di vista ambientale, andrà verificata la possibilità, in fase attuativa, di prevedere interventi di strombatura, rinaturazione delle sponde in grado di restituire una più ampia presenza, continuità e visibilità del reticolo idrografico e della sua vegetazione ripariale, compatibilmente con la contiguità ai tessuti edificati.

Ai fini della tutela delle acque nel territorio del comune non è consentito:

- a) addurre alla superficie del suolo le acque della falda freatica intercettate in occasione di scavi,

- sbcamenti o perforazioni senza regimentarne il deflusso;

b) realizzare opere di copertura, intubazione, canalizzazione ed interrimento degli alvei e dei corsi d'acqua, derivazione di acque, ostruzione mediante dighe, o altri tipi di sbarramenti e interventi che possano ostacolare la spontanea divagazione delle acque, interventi che possano determinare o aggravare l'impermeabilizzazione dell'alveo e delle sponde, modificare il regime idraulico dei fiumi e dei torrenti, modificare l'assetto del letto mediante discariche, anche temporanee;

c) realizzare l'attraversamento degli alvei e degli impluvi naturali con strade ed altre infrastrutture, se non quando dichiarate di pubblica utilità in relazione alle esigenze di sviluppo ecocompatibile sostenute dal PUC comunque effettuando l'intervento in modo tale da permettere il deflusso delle portate di piena temibili con tempo di ritorno di almeno 200 anni;

d) modificare i parametri fisico-chimici delle acque;

e) qualunque trasformazione dello stato dei luoghi, sotto l'aspetto morfologico, idraulico, infrastrutturale ed edilizio, che non rientri tra gli interventi di dimostrata e indifferibile necessità e urgenza connessa alle ragioni di protezione degli abitati e delle infrastrutture pubbliche non delocalizzabili;

f) l'apertura di impianti di smaltimento e trattamento di rifiuti solidi;

g) il deposito e la discarica anche temporanea di qualunque materiale o sostanza inquinante e pericolosa (ivi compresi i rottami e residui edili inerti);

h) l'apertura di impianti di depurazione delle acque reflue di qualunque provenienza, a esclusione dei collettori di convogliamento e di scarico dei reflui depurati anche attraverso il ricorso a trattamenti fini con fitodepurazione;

i) qualsiasi tipo di coltura agraria sia erbacea che arborea all'interno della zona di rispetto definita dalla cartografia del PUC in base all'estensione dell'alveo ripariale, al fine della ricostituzione di una zona di vegetazione autoctona. In caso di limite incerto valgono le norme di cui all'art. 94 del R.D. 522/904; la zona di rispetto viene stabilita in attuazione di quanto previsto dall'art. 96 lettera d) dello stesso R.D.

6. Al fine di preservare la continuità ecologica dei corsi d'acqua, ogni nuovo intervento in alveo dovrà prevedere la realizzazione di idonei accorgimenti, quali le scale di rimonta, per il passaggio e la diffusione dell'idrofauna, e la tutela o il ripristino della vegetazione spondale.

8. Per le sorgenti il riferimento normativo per la tutela è l'art. 94 (Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano) del D.lgs n. 152/2006.

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

10. In assenza dell'individuazione da parte delle regioni o delle province autonome della zona di rispetto, la medesima ha un'estensione **di 200 metri** di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione. In particolare, nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade.
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero, sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Art. 28 – Pericolosità, rischio idrogeologico e vincolo idrogeologico

Gli areali della pericolosità e del rischio idrogeologico sono stati determinati dallo studio geologico svolto in coerenza con gli studi dell'Autorità di Bacino.

Compatibilmente con ed in relazione al grado di pericolosità e rischio dovranno essere privilegiati gli interventi di mitigazione basati: sul rimboschimento e sulle tecniche di consolidamento dei versanti, di sostegno e sistemazione idraulica, così come indicate nel "*Quaderno delle opere tipo*" predisposto dall'Autorità di Bacino.

2. Relativamente alle aree soggette a vincolo del PSAI e del PSEC, dell'Autorità di Bacino Liri, Garigliano e Volturno il piano prevede:

- salvaguardare al massimo grado possibile l'incolumità delle persone, l'integrità delle infrastrutture e delle opere pubbliche o di interesse pubblico, l'integrità degli edifici, la funzionalità delle attività economiche, la qualità dei beni ambientali e culturali;
- impedire l'aumento dei livelli attuali di rischio;
- prevedere e disciplinare i vincoli e le limitazioni d'uso del suolo, le attività e gli interventi antropici consentiti;
- stabilire norme per il corretto uso del territorio e delle risorse naturali;
- porre le basi per l'adeguamento della strumentazione urbanistico - territoriale;
- conseguire condizioni di sicurezza del territorio mediante la programmazione degli interventi non strutturali e strutturali;
- prevedere la sistemazione, la difesa e la regolazione dei corsi d'acqua, anche attraverso la moderazione delle piene e la manutenzione delle opere;
- prevedere altresì la sistemazione dei versanti e delle aree instabili a protezione degli abitati e delle infrastrutture;
- definire le necessità di manutenzione delle opere in funzione del grado di sicurezza;
- indicare le necessarie attività di prevenzione, di allerta e di monitoraggio dello stato dei dissesti.

Al fine della conservazione, della difesa e della valorizzazione del suolo nel rispetto delle caratteristiche fisiche ed ambientali del territorio, nonché al fine di eliminare, mitigare o prevenire i rischi derivanti da dissesti dei versanti o da esondazione dei corsi d'acqua, il PUC, ha recepito tutti gli indirizzi, norme e prescrizioni del PSAI, ed in particolare:

- ha tenuto conto di tutta la cartografia tematica del PSAI e delle mappe della pericolosità e del rischio, da alluvioni e da dissesti di versante, nel zonizzare urbanisticamente il territorio comunale e nel definire le possibili destinazioni di uso;

- rimanda integralmente alle Norme Tecniche di Attuazione del PSAI per la disciplina delle attività urbanistiche ed edilizie possibili nelle aree classificate a diversi livelli di pericolosità e rischio.

3. Il vincolo per scopi idrogeologici riguarda aree delicate dal punto di vista della morfologia e della natura del terreno. Il riferimento normativo di tale vincolo è il R.D. n. 3267 del 30 dicembre 1923 "Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani.

Il vincolo ha come scopo principale di preservare l'ambiente fisico e quindi impedire forme di utilizzazione che possano determinare denudazione, innesco di fenomeni erosivi, perdita di stabilità, turbamento del regime delle acque.

In generale è finalizzato ad assicurare che le trasformazioni operate sulle aree soggette a vincolo non producano dissesti o distruggano gli equilibri raggiunti e consolidati,

modificando le pendenze, con l'uso e la non attenta regimazione delle acque meteoriche o di falda.

Nei terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici ogni movimento di terreno, nonché qualsiasi attività che comporti mutamento di destinazione ovvero trasformazione dell'uso dei boschi e dei terreni nudi e saldi sono soggetti ad autorizzazione del comitato del Corpo Forestale competente e subordinate alle modalità esecutive prescritte.

Titolo 2 – Vincoli infrastrutturali

1. Con il termine vincoli infrastrutturali ci si riferisce alle infrastrutture a rete ed agli impianti tecnologici e speciali.

1. Il PUC individua e considera come componenti strutturali le aree sottoposte a vincoli infrastrutturali.

Nello specifico queste aree sono:

- Reti energetiche e relative fasce di rispetto: elettrodotti e metanodotti;
- Impianti speciali e tecnologici e relative fasce di rispetto: cimitero e impianti di depurazione;
- Rete infrastrutturale viaria e relative fasce di rispetto.

Art. 29 - Reti energetiche e relative fasce di rispetto: elettrodotti e metanodotti

1. Nella terminologia “elettrodotto” viene compreso l'insieme delle linee elettriche e delle cabine di trasformazione. Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore. Le dimensioni di tali fasce sono determinate ai sensi del DM 29 maggio 2008 - Metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti.

2. Per il comune di Vitulazio, l'ampiezza della fascia di rispetto dagli elettrodotti ad alta tensione, è fissata in 25 ml dalla proiezione al suolo del cavo più esterno da ogni lato.

3. Le fasce di rispetto prodotte dalla presenza della rete del metanodotto, invece, a norma del D.M. 24/11/1948 e s.m.i. e dal D.M. 17/04/2008, sono le aree la cui utilizzazione è limitata, relativamente alla edificazione, da vincoli di inedificabilità. Lungo il tracciato del metanodotto la fascia di rispetto da osservarsi dipende dalla pressione di esercizio, dal diametro della condotta, dalla natura del terreno di posa ed il tipo di manufatto esistente.

4. Per il metanodotto esistente nel territorio del comune di Vitulazio, la fascia di rispetto da osservarsi nella edificazione è di 30 mt per lato a partire dall'asse della condotta, misurati ortogonalmente allo stesso.

Art. 30 - Impianti speciali e tecnologici e relative fasce di rispetto: cimitero e impianti di depurazione

1. Sono aree la cui utilizzazione è limitata, relativamente alla edificazione – fatta salva la possibilità di deroghe da parte degli Organi competenti – da vincoli di inedificabilità. E' pertanto vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il raggio di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale, quale risultante dagli elaborati grafici del PUC. Sono tuttavia consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia, senza aumento di volume, degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di strade e di parcheggi. E' ammessa la deroga al vincolo assoluto di inedificabilità per i chioschi destinati alla vendita dei fiori e oggetti sacri secondo quanto previsto dall'art. 338 del T.U. della Legge sanitaria 1265/1934 e dalla Legge 983/1957. L'autorizzazione per i chioschi è limitata nel tempo e viene concessa previa definizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, di un progetto tipo

2. Per i cimiteri, i riferimenti legislativi sono il R.D. n° 1265 del 1934, la L.R. 14/82, la L. 166/2002 e il PRG Vigente. Le fasce di rispetto cimiteriali sono profonde 200 ml dal muro di cinta del cimitero.

3. Ai sensi dell'art. 338 del R.D. 1265/1934 e s.m.i. e del punto 1.7 – Titolo II della L.R. 14/82, è vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il raggio di 100m dal perimetro dell'impianto cimiteriale, salve le eccezioni e le deroghe di seguito indicate:

- *riduzione della fascia di rispetto per ampliare il cimitero:*

è prevista la possibilità di costruire nuovi cimiteri o ampliare i cimiteri esistenti prevedendo, mediante Delibera del Consiglio Comunale e parere dell'ASL competente, una fascia di rispetto ridotta fino a 50 mt dal centro abitato, qualora alternativamente non sia possibile provvedere diversamente ovvero il cimitero da ampliare sia separato da centro abitato da strade, ferrovie, fiumi, ecc.

- *riduzione della fascia di rispetto per realizzare nuove previsioni:*

il Consiglio Comunale può consentire, previo parere favorevole dell'ASL, la riduzione della fascia fino a 50 mt dal centro abitato, per la realizzazione di un'opera pubblica, di parchi e giardini, di parchi pubblici e privati, di attrezzature sportive, di locali tecnici e serre, nonché per l'attuazione di un intervento urbanistico. Contestualmente alla riduzione di detta fascia, il Consiglio Comunale autorizza la costruzione di nuovi edifici o l'ampliamento degli esistenti.

- *Interventi sugli edifici esistenti legittimi all'interno della fascia di rispetto:*

per gli edifici collocati all'interno della fascia di rispetto l'art. 338 del R.D. 1265/1934 e s.m.i. sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo degli edifici stessi, tra cui gli ampliamenti nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 31 della L. 457/78.

4. Riferimento normativo per l'impianto di depurazione è la Deliberazione 4 febbraio 1977 del Comitato dei Ministri per la Tutela delle acque dall'inquinamento, Allegato 4, "Norme tecniche generali per la regolamentazione dell'installazione e dell'esercizio degli

impianti di fognatura e depurazione”. L’ambito di rispetto del depuratore comprende una fascia di 100 mt. Per gli impianti di depurazione esistenti, per i quali la larghezza minima suddetta non possa essere rispettata, devono essere adottati idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi.

Entro la fascia di rispetto sono ammesse esclusivamente nuove costruzioni funzionali all’impianto di depurazione.

5. I vincoli relativi alle fasce di rispetto vigono anche quando esse non sono graficamente rappresentate nelle tavole di analisi o progetto.

Art. 31 - Rete infrastrutturale viaria e relative fasce di rispetto

1. Per la definizione delle fasce di rispetto stradale, le presenti Norme di Attuazione rimandano al Codice della Strada, di cui al D. Lgs. n. 285/1992 e s.m.i. e al relativo Regolamento di attuazione, e fanno oggi riferimento alle disposizioni di cui al Decreto ministeriale 19 aprile 2006 - Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali e Decreto ministeriale 5 novembre 2001 - Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade, che disciplinano compiutamente le zone di rispetto dalle strade pubbliche, imponendo un vincolo di inedificabilità all’interno di una fascia, la cui ampiezza varia in ragione della tipologia della strada.

2. Le presenti norme rimandano, in particolare, all’art. 2 del Codice della Strada, di cui al D. Lgs n.285/1992 e s.m.i. per la definizione e classificazione delle strade.

3. Le fasce di rispetto stradale sono riportate graficamente nella Tavola 6 - Quadro dei vincoli (1:10.000) e sono poi state unificate alla zonizzazione del piano strutturale nella Tavole S1a e S1b - Carta strutturale del territorio (1: 5.000).

4. Nelle fasce di rispetto stradale sono consentite ed incentivate la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili di parchi pubblici, la coltivazione agricola, la sistemazione a verde ed in generale tutti gli interventi finalizzati ad incrementare la dotazione di spazi ad uso pubblico comunque compatibili con quanto previsto dal codice della strada.

Parte terza

Articolazione spaziale dei contenuti di piano

1. In osservanza delle leggi vigenti, gli elaborati progettuali del PUC:

- individuano tre sistemi (Sistema naturale e rurale; Sistema insediativo; Sistema infrastrutturale);
- riconoscono le componenti strutturali e i fattori caratterizzanti del territorio (valori, risorse, relazioni e beni) e in relazione ad essi stabiliscono le trasformazioni ammissibili e gli usi compatibili;
- stabiliscono le norme di salvaguardia.

2. Il territorio del comune è suddiviso nei seguenti sistemi e ambiti:

1. Sistema naturale e rurale

- Aree rurali
- Aree di riqualificazione paesaggistica
- Fasce naturali ripariali
- Filari d'alberi e alberi isolati

2. Sistema insediativo

- Centro storico
- Aree urbane consolidate
- Aree di trasformazione urbana
- Aree produttive esistenti
- Aziende zootecniche

3. Attrezzature e servizi

- Attrezzature di interesse comune
- Edifici religiosi
- Attrezzature scolastiche esistenti
- Verde attrezzato di progetto
- Parcheggi

4. Sistema di connessione lineare e infrastrutturale

- Rete idrografica da valorizzare
- Percorsi naturalistici
- Viabilità di progetto
- Viabilità di progetto pedonale

Titolo I – Sistema naturale e rurale

1. Il *Sistema naturale e rurale* comprende le aree fortemente caratterizzate da elementi di elevato valore ecologico e ambientale, in equilibrio al loro interno, nonché le aree che hanno conservato la prevalente utilizzazione agricola per le quali è opportuno prevedere interventi di conservazione e valorizzazione. In queste aree sono compresi i piccoli nuclei edificati, gli edifici e i manufatti isolati che si considerano parte integrante del paesaggio rurale nel quale si trovano.

2. Gli ambiti del *Sistema naturale e rurale* sono i seguenti:

- Aree rurali
- Aree di riqualificazione paesaggistica
- Fasce naturali ripariali
- Filari d'alberi
- Alberi isolati

Art. 32 –. Nelle aree rurali il PUC si attua mediante intervento diretto, in quelle di riqualificazione paesaggistica tramite PUA

4. Per Area Agricola, tutte le parti del territorio non individuate diversamente né dal PSC né dal POC.

In queste zone si possono prevedere interventi volti prevalentemente alla conservazione dell'attività agricola, consentire limitate costruzioni direttamente connesse con l'agricoltura stessa e, ove necessario, integrare interventi di riconfigurazione dell'edificato esistente in relazione all'esigenza di salvaguardia ambientale e di incentivazione al recupero delle attività tradizionali accessorie all'agricoltura. Non è consentita nuova edificazione se non in stretta correlazione all'attività agricola principale.:

Prescrizioni:

- Destinazioni d'uso vietate: tutte tranne quelle strettamente legate all'attività agricola e salvo per interventi di cambio di destinazione d'uso degli edifici che, alla data di adozione del PUC, risultano già legittimamente esistenti e non destinati a uso agricolo. Nell'ambito della destinazione Agricola sono consentite superfici destinate all'attività agrituristica, di didattica ambientale, di somministrazione e vendita diretta di prodotti agricoli, anche trasformati, purché svolta dall'imprenditore agricolo nell'ambito dell'azienda agricola.
- Modalità di attuazione: titolo diretto e, in alternativa, Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata finalizzato ad interventi strutturati di promozione e razionalizzazione dell'attività agricola ed eco-turistica. Per gli interventi di nuova costruzione la trasformazione con titolo diretto è consentita per lotto minimo di 10.000 mq e nel rispetto delle dotazioni di servizi di cui al Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444.

- Interventi ammissibili: tutti con le limitazioni volumetriche, di destinazione e di superficie previste dalle presenti norme e dalla Legge.
- Indice di fabbricabilità territoriale (It):
 - 0,03 mc/mq a destinazione residenziale per le esigenze dell'imprenditore agricolo;
 - 0,07 mc/mq per attività produttive complementari all'agricoltura (annessi agricoli);
 - ulteriore 0,03 mc/mq per attività agrituristica, di didattica ambientale di somministrazione e di vendita diretta di prodotti agricoli, anche trasformati con trascrizione presso la competente Conservatoria Immobiliare in favore del Comune dello specifico vincolo di destinazione d'uso.
- Rapporto di Copertura (RC): 0,05
- Altezza massima (Hmax): 9,00 m
- Superficie permeabile: > 90% della superficie fondiaria
 - Distanza dai confini (Dc): 5,00 m
 - Distanza dai fabbricati (Df): 10,00 m
 - Distanza dalle strade (Ds): **distanze dalle strade pari alle minori fra quelle fissate dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione e quelle stabilite dal D.I. n. 1404 dell'1.4.1968;**
- In caso di allevamenti di animali da ascriversi agli insediamenti insalubri di 1a classe, valgono le norme dettate dalla disciplina vigente in materia.
- E' consentito l'accorpamento di fondi non contigui, purché ricadenti nel territorio comunale, a condizione che sull'area asservita venga preventivamente costituita e trascritta presso la competente Conservatoria Immobiliare servitù urbanistica non aedificandi a favore del Comune.

Art. 33 – Aree di riqualificazione paesaggistica

Si rimanda alle norme operative delle API 4 e 15

Art. 34 – Fasce naturali ripariali

1. La presenza della vegetazione riparia rappresenta in genere un importante fattore di protezione contro le erosioni di sponda ed il mantenimento della forma e delle caratteristiche di un corso d'acqua, e inoltre favorisce la conservazione dell'ambiente fluviale biologicamente complesso e delicato. Da tutto ciò discende la considerazione che non deve essere eseguito il concetto di eliminare in modo radicale questo importante presidio del corso d'acqua. La vegetazione relativa alle fasce ripariali, opportunamente individuata negli elaborati di disciplina del piano (S1-S2), deve essere adeguatamente controllata e mantenuta entro limiti non invasivi affinché essa stessa non possa diventare elemento di rischio rispetto alla naturale azione protettiva che essa svolge.

2. Per tali fasce, chiamate correntemente anche corridoi ecologici, affinché possano svolgere appieno la loro funzione, vanno previsti sia la gestione ordinaria e straordinaria delle aree in essi comprese sia interventi specifici di salvaguardia e di controllo, volti

fondamentalmente a recuperare e valorizzare le funzioni idrauliche, paesistiche ed ecologiche dei corsi d'acqua. A tal fine, il PUC, ferme restando le disposizioni di tutela dei piani delle competenti Autorità di Bacino e gli specifici vincoli legislativi in materia paesaggistica e urbanistica (nazionale e regionale), fornisce le direttive di cui ai successivi commi.

3. Vanno garantiti il mantenimento e il miglioramento del grado di naturalità e della funzionalità idraulica ed ecologica della rete idrografica, attraverso:

a. la manutenzione ordinaria delle linee di drenaggio perenni, stagionali ed occasionali con la periodica eliminazione delle possibili cause di pericolo, la rimozione delle opere di difesa non più efficienti, la pulitura da vegetazione, sedimenti e rifiuti;

b. la riqualificazione delle sponde, con interventi di rinaturazione di quelle impropriamente modificate, utilizzando essenze compatibili con le potenzialità vegetazionali locali;

c. la conservazione e il restauro delle opere di interesse storico che riguardano le infrastrutture di irraggiungimento delle acque, con particolare riferimento alla salvaguardia della loro qualità costruttiva, architettonica e ambientale;

d. la regimazione delle acque superficiali al fine di evitare afflussi elevati e rapidi, fenomeni di erosione e fenomeni franosi;

e. il recupero e il potenziamento della qualità dell'acqua attraverso interventi di controllo, bonifica, mitigazione e/o eliminazione delle fonti inquinanti, e l'autoregolazione ed autodepurazione dei corpi idrici.

4. Nelle aree contermini al reticolo idrografico, gli interventi devono garantire la salvaguardia o il miglioramento della funzionalità ecologica e della qualità paesistica nonché la difesa del suolo e in particolare:

a. va in generale salvaguardata e potenziata la permeabilità dei suoli;

b. vanno consolidati e rafforzati i suoli, anche attraverso la messa in opera di specie arboree e arbustive capaci di ridurre l'infiltrazione superficiale e di consolidare il terreno ai fini della tutela e valorizzazione dell'ambiente fluviale dal punto di vista paesistico, del mantenimento e recupero della funzione di corridoio ecologico e della riduzione dei rischi di inquinamento dei corsi d'acqua e/o di innesco di fenomeni di instabilità dei versanti.

Art. 35 – Filari d'alberi e alberi isolati

L'art. 7 della legge Legge 10/2013 "Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani".

riporta le "disposizioni per la tutela e la salvaguardia degli alberi monumentali, dei filari e delle alberate di particolare pregio paesaggistico, naturalistico, monumentale, storico e culturale". A tal fine si definiscono i criteri per identificare un albero monumentale, rendendoli univoci ed omogenei su tutto il territorio nazionale.

Si definisce, quindi, albero monumentale:

a) l'albero ad alto fusto isolato o facente parte di formazioni boschive naturali o artificiali ovunque ubicate ovvero l'albero secolare tipico, che possono essere considerati come rari esempi di maestosità e longevità, per età o dimensioni, o di particolare pregio naturalistico, per rarità botanica e peculiarità della specie, ovvero che recano un preciso riferimento ad eventi o memorie rilevanti dal punto di vista storico, culturale, documentario o delle tradizioni locali;

b) i filari e le alberate di particolare pregio paesaggistico, monumentale, storico e culturale, ivi compresi quelli inseriti nei centri urbani;

c) gli alberi ad alto fusto inseriti in particolari complessi architettonici di importanza storica e culturale, quali ad esempio ville, monasteri, chiese, orti botanici e residenze storiche private.

L'abbattimento o il danneggiamento di alberi monumentali costituisce reato.

Per l'abbattimento o il danneggiamento di alberimonumentali si applica la sanzione amministrativa del pagamento di una somma da euro 5.000 a euro 100.000. Sono fatti salvi gli abbattimenti, le modifiche della chioma e dell'apparato radicale effettuati per casi motivati e improcrastinabili, dietro specifica autorizzazione comunale, previo parere obbligatorio e vincolante del Corpo forestale dello Stato

Titolo 2 – Sistema insediativo

1. Il sistema insediativo comprende le aree già interessate dall'urbanizzazione o nelle quali si ritengono ammissibili trasformazioni d'uso per il soddisfacimento della domanda di riqualificazione insediativa, di residenze, di attività produttive e attrezzature di interesse generale espresse dalla collettività.

2. In particolare si individuano i seguenti ambiti:

- Centro storico
- Aree urbane consolidate
- Aree di trasformazione urbana
- Aree produttive esistenti

Art. 36 – Centro storico

1. L'ambito è costituito dal nucleo storico consolidato, corrispondente al nucleo di più antico insediamento, caratterizzato dalla prevalenza di caseggiati antichi, costituiti dall'aggregazione di edifici a corte o semi-corte e piccoli edifici in linea che formano una cortina urbana continua lungo Via Roma, Via Ruggero I, Via Santa Maria dell'Agnena e Via Regina Margherita, definendo lo spazio urbano e lasciando spesso libere le aree retrostanti, in cui si aprono piccoli orti o giardini privati. All'interno del centro storico trovano spazio un buon numero di funzioni diverse dalla residenza, soprattutto attività di commercio di vicinato

e al dettaglio, favorite dall'affaccio diretto dei piani terra sulla strada. Fa parte dell'ambito anche la Tenuta Capece Galeota, situata ad occidente del nucleo principale, sebbene questa costituisca un vero e proprio tessuto autonomo, composto di pochi edifici e dei relativi fondi agricoli.

2. Il *Centro Storico* è sottoposto a PUA - Piano urbanistico Attuativo ai sensi della L.R.16/2004.

3. Nelle more del PUA si ritengono ammissibili, sugli edifici legittimamente esistenti o condonati, attraverso intervento diretto e secondo le procedure vigenti, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo nel rispetto dei caratteri tipologici, distributivi e morfologici.

Art. 37 – Aree urbane consolidate

1. Comprendono le aree urbane e extraurbane caratterizzate da edifici risalenti a varie epoche di costruzione, senza progetti di impianto unitario, variamente disposti rispetto alla viabilità ed all'interno dei Lotti di pertinenza; la consistenza edilizia è, per buona parte dei manufatti, non soddisfacente; si riscontra anche la mancanza di Standard.

2. Nel tessuto insediativo di recente formazione il PUC riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:

- i caratteri prevalenti determinati dall'equilibrato rapporto di densità edilizia ed elementi della struttura urbana;

- la rete stradale esistente

- il carattere funzionale complesso.

3. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:

- la riqualificazione urbanistica con interventi relativi alla riorganizzazione degli spazi pubblici percorribili e al completamento delle aree con nuove attrezzature prevalentemente non edificate;

- il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali del patrimonio esistente;

- il raggiungimento di una presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

4. Per gli edifici legittimamente costruiti o condonati del tessuto insediativo di recente formazione, sono consentiti i seguenti interventi edilizi ed urbanistici:

- la manutenzione qualitativa delle parti di patrimonio edilizio esistente, (MO) e (MS);

- la ristrutturazione edilizia (RE);

- l'eventuale completamento di lotti residui, ancora da edificare, non pertinenziali e non asserviti ad edifici esistenti;

- la demolizione e ricostruzione del patrimonio edilizio esistente degradato, al fine di

conseguire effetti di riqualificazione dell'intorno;

- al reperimento di spazi pubblici attrezzati ed alla qualificazione di quelli esistenti;
- alla incentivazione della presenza di attività compatibili e complementari alla residenza quali, a titolo esemplificativo, le attività commerciali, i pubblici esercizi e le attività di servizio.

5. L'obsolescenza, sia fisica che funzionale, degli edifici presenti in questo ambito, richiede interventi di manutenzione che consentano di far fronte a sopraggiunti decadimenti prestazionali e interventi di riqualificazione tesi a fornire nuove qualità e prestazioni originariamente non previste. Il PUC promuove la qualità architettonica e ambientale attraverso la previsione di incentivi all'introduzione di tecniche di bioedilizia finalizzate al risparmio energetico, alla salubrità delle costruzioni, alla sostenibilità ambientale degli interventi. Entro tale quadro si collocano le azioni di retrofit energetico, che rappresenta una risposta ad istanze di aggiornamento funzionale e prestazionale delle preesistenze ed ha come finalità il miglioramento dell'attuale condizione del rendimento energetico degli edifici.

A tal fine, in caso di interventi di demolizione e ricostruzione, sarà consentito un ampliamento volumetrico del 20% funzionale all'adeguamento energetico degli edifici secondo quanto previsto dalla normativa del RUEC.

6. Per le sedi di attività produttive comprese nelle tessuto insediativo di recente formazione sono consentite le destinazioni artigianali o industriali in atto. Eventuali modificazioni all'interno delle medesime categorie di attività, o anche cambiamenti dalla destinazione industriale a quella artigianale, sono subordinate all'autorizzazione della competente ASL al fine di escludere attività nocive o inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per emissione di fumi, vapori, polveri, rumori.

7. In questi Tessuti, in caso di esercizi commerciali esistenti o di subentri nella gestione di questi, non è richiesto il reperimento di alcuna superficie a parcheggio.

Art. 38 – Aree di trasformazione urbana

1. Comprendono gli ambiti a destinazione prevalentemente residenziali segnati da discontinuità spaziale e disomogeneità nell'assetto urbanistico e nelle tipologie edilizie; dalla contiguità con le aree urbanizzate; dalla frammentazione delle residue aree agricole intercluse tra infrastrutture stradali e fabbricati sparsi; sono aree per le quali la trasformazione è preferibile rispetto a tutti gli altri spazi aperti di maggior valore agronomico e naturalistico e va orientata a migliorare la qualità urbanistica complessiva del tessuto urbano sia dal punto di vista morfologico che funzionale.

2. Per questi ambiti si ritengono possibili interventi di completamento e/o riassetto urbanistico-edilizio con particolare attenzione alla funzione residenziale e alle destinazioni di attrezzature e servizi ad esse connessi.

3. Per le *Aree trasformabili* il PUC individua e disciplina distintamente:

- centro storico;

- aree trasformabili residenziali;
- aree urbane residenziali da riqualificare.

4. Tali aree sono normate compiutamente dalle Norme Tecniche Operative.

Art. 39 – Aree produttive esistenti

Comprende porzioni parzialmente edificate del territorio perlopiù caratterizzate da costruzioni con destinazione produttiva industriale, artigianale, per attività commerciali, all'ingrosso e al dettaglio, sportive, ricettive e di servizio.

L'edificio esistente è perlopiù privo di specifiche qualità architettoniche e con scadenti prestazioni dal punto di vista energetico.

In questi ambiti si prevedono interventi finalizzati al consolidamento della vocazione produttiva ed all'integrazione dei servizi ed attività complementari e/o commerciali.

Le subzone D1 comprendono aree per lo più già edificate sostanzialmente sature.

Le subzone D2 comprendono aree limitatamente edificate, da destinare allo sviluppo della vocazione produttiva ed alla realizzazione di servizi ed integrazioni volte a migliorare la capacità attrattiva del territorio agli investimenti.

Prescrizioni:

- Destinazioni d'uso consentite tutte salvo Residenziale. E' consentita, per le nuove costruzioni, la destinazione Residenziale nel limite del 10% del Volume edificabile.
- E' vietato il cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale salvo per le unità immobiliare che già avevano tale destinazione alla data di adozione del presente PUC.
- Modalità di attuazione: titolo diretto (CIL, S.C.I.A., D.I.A., P.d.C.) eventualmente accompagnato da convenzione quando ciò necessario o PUA di iniziativa privata.
- Lotto minimo: 5.000 mq;
- Interventi consentiti:
 - ✓ tutti.
 - ✓ nel rispetto delle finalità di restauro e risanamento conservativo sono altresì ammissibili le seguenti trasformazioni:
 - in ciascuna unità edilizia, il frazionamento e l'accorpamento delle unità immobiliari a condizione che le unità immobiliari risultanti rispettino i minimi dimensionali stabiliti dalla normativa statale e regionale per la specifica destinazione d'uso;
 - l'inserimento di collegamenti interni verticali finalizzati a connettere ed accorpare unità immobiliari;
 - l'inserimento di ascensori, collocati in maglie interne al fabbricato.
 - l'inserimento di parapetti necessari a conseguire la praticabilità di solai di copertura piani non praticabili. A tal fine è consentita l'introduzione di

collegamenti verticali dall'interno delle unità immobiliari dell'ultimo livello alle terrazze praticabili;

- In caso di Ristrutturazione edilizia e Nuova Costruzione in corrispondenza delle strade aperte alla viabilità veicolare, esistenti e di progetto, deve essere lasciato un marciapiede pubblico, continuo, della larghezza di almeno 1,50 metri.
- Il rilascio del titolo edilizio per la nuova costruzione è subordinato alla diretta contiguità del lotto ad una strada esistente che il PUC indica quale viabilità pubblica oppure all'impegno del richiedente alla realizzazione, a proprie cure e spese e con i poteri espropriativi concessi dal Comune, della porzione della viabilità prevista dal PUC necessaria al collegamento del lotto alla viabilità pubblica esistente.
- Superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi:
 - ✓ per le destinazioni Industriale e/o Artigianale la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie oggetto dell'intervento, detratta la quantità che eventualmente è stata già oggetto di tale destinazione in occasione di precedenti trasformazioni;
 - ✓ per tutte le altre destinazioni consentite a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico destinato alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765 e ss.mm.ii.), detratta la quantità che eventualmente è stata già oggetto di tale destinazione in occasione di precedenti trasformazioni.
- La cessione gratuita al Comune delle aree destinate a spazi pubblici ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi costituenti standard urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68 deve avvenire entro il termine della costruzione ed è condizione all'agibilità dell'immobile. Dette aree devono essere individuate tra quelle a tal fine già previste dal PUC, ovvero tra aree con queste direttamente confinanti, oppure tra aree direttamente accessibili dalla viabilità pubblica esistente o di progetto.
- Tutti gli interventi edilizi consentiti che danno luogo ad un incremento del carico urbanistico possono essere eseguiti solo previo impegno alla cessione gratuita al Comune delle aree necessarie a soddisfare la maggior esigenza di Standard urbanistici generata.
- E' obbligatoria la separazione dell'impianto fognario delle acque nere dalla rete di smaltimento delle acque meteoriche.
- Le acque meteoriche, prima dell'immissione nella rete di smaltimento, devono essere trattate come previsto dalla normativa di settore al fine di garantirne l'idoneità all'immissione diretta in corsi d'acqua naturali sulla base delle norme in vigore al momento della trasformazione. Ciò anche in caso l'area sia al momento servita da recapito misto.
- Superficie permeabile (Sp): >50% della superficie fondiaria scoperta.
- Nei limiti di Legge, è ammessa la costruzione in aderenza lungo il confine con le aree pubbliche e/o destinate dal Piano alla rete infrastrutturale e/o ad attrezzature (esistenti e di progetto) fermo restando che, anche dove non esplicitamente indicato, ogni costruzione

deve distanziarsi dalla porzione carrabile delle strade pubbliche di una fascia continua pari ad almeno 1,50 metri da destinarsi a marciapiede pubblico.

Articolo 40 Aree produttive esistenti- Subzona D1

- Volume edificabile: pari all'esistente, legittimamente realizzato, alla data di adozione del presente PUC;
- Rapporto di Copertura (RC): 0,50.
- Altezza massima (Hmax): 15,00. In presenza di specifiche esigenze, con PUA dotato di previsioni plano volumetriche opportunamente graficizzate e descritte, si possono prevedere altezze superiori, fino a 25,00 m, fermo restando il massimo Volume edificabile consentito.
- Distanze:
 - Distanza dai confini (Dc): 5,00 m o a confine con parete cieca.
 - Distanza dai fabbricati (Df): 10,00 m o in aderenza per pareti cieche.
 - Distanza dalle strade (Ds): 0,00 m.

Articolo 41 Aree produttive esistenti - Subzona D2

- Indice di fabbricabilità territoriale (It): 3,00 mc/mq.
- Rapporto di Copertura (RC): 0,50.
- Altezza massima (Hmax): 15,00. In presenza di specifiche esigenze, con PUA dotato di previsioni plano volumetriche opportunamente graficizzate e descritte, si possono prevedere altezze superiori, fino a 25,00 m, fermo restando il massimo Volume edificabile consentito.
- Distanze:
 - Distanza dai confini (Dc): 5,00 m o a confine con parete cieca.
 - Distanza dai fabbricati (Df): 10,00 m o in aderenza per pareti cieche.
 - Distanza dalle strade (Ds): 0,00 m.

Art. 42– Aziende zootecniche

1. Comprende le aree localizzate all'esterno o ai margini del territorio urbano, occupate per intero o in prevalenza da sedi di attività agroproduttive.

2. Le attività esistenti devono essere adeguate alle vigenti normative statali, regionali e comunali contro l'inquinamento. Non è consentito lo smaltimento di sostanze gassose, liquide e solide senza i preventivi trattamenti prescritti dalle suddette normative.

3. E' consentito l'adeguamento tecnologico degli impianti anche connesso all'ammodernamento del processo produttivo, ovvero alla sua sostituzione con altro ammissibile secondo i precedenti commi, mediante l'incremento volumetrico massimo del 15%. Detto incremento può essere concesso una volta sola e a condizione che esso venga realizzato senza superare il rapporto di copertura fondiario massimo previsto dall'art. 1 della L.R. Campania 27.4.1998 n. 7 (0,5 mq/mq).

4. Nei singoli complessi sono escluse le residenze, ad eccezione, se esistente, di un eventuale alloggio 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 obbligatorie la dotazione di aree pubbliche in conformità all' art. 5 punto 1) del D.I. n. 1444/68 e la realizzazione di parcheggi interni in lotti nella misura di mq 0,5 per ogni mq di superficie coperta.

Titolo 3 – Attrezzature e servizi

Articolo 43 - Attrezzature di interesse comune

1. Ai sensi dell'art. 3 del D.I. 2.4.1968 n°. 1444 e del punto 1.4 dell'Allegato alla L.R. Campania 20.3.1982 n°. 14, nelle aree in cui è suddiviso il sistema insediativo sono aggregate le aree e gli edifici per attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico destinate alle scuole dell'obbligo, ai servizi sociali, al verde, agli spazi pubblici attrezzati e ai parcheggi, nel rispetto delle quantità minime prescritte e nella misura descritta.

2. Le aree a parcheggio, a verde attrezzato per il gioco e lo sport e quelle per le attrezzature di interesse comune possono essere realizzate e/o gestite tanto dal Comune e da eventuali altri soggetti pubblici quanto da privati; in tale ultimo caso un'apposita convenzione, sulla base di uno schema tipo da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale, può stabilire, oltre alle modalità di esecuzione delle opere e quelle di esercizio finalizzate all'uso pubblico, le tariffe da praticare per i parcheggi e gli impianti sportivi.

3. Le aree e gli edifici per attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico destinate alle scuole dell'obbligo, ai servizi sociali, al verde, agli spazi pubblici attrezzati e ai parcheggi, nel rispetto delle quantità minime prescritte e nella misura di 18 mq/ab di cui:

- verde: 9 mq
- scuole: 4,5 mq
- parcheggi: 2.5 mq
- interesse comune: 2 mq

4. Tali spazi e/o aree, individuati, perimetrati e opportunamente contraddistinti graficamente all'interno degli elaborati S1a e S1b - Carta strutturale del territorio e puntualmente descritti nella Relazione del Preliminare di Piano.

Articolo 44 - Edifici religiosi

1. Si intendono gli immobili religiosi di valore storico, architettonico e testimoniale che costituiscono testimonianza di tecniche costruttive tradizionali non più in uso e/o della vita socio- culturale-religiosa del comune nelle varie epoche che si sono succedute.

2. Sia nel caso di intervento diretto che nell'ambito degli strumenti di recupero e riqualificazione urbana, i lavori riguardanti edifici soggetti a vincolo ex lege n. 1089/39 così come modificata e integrata dalla legge 29.10.1999 n. 490 (Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali a norma dell'art. 1 della legge 8.10.1997 n.

352) e dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs 22.1.2004 n. 42) devono essere preventivamente autorizzati secondo le previste modalità.

3. Le tinteggiature degli edifici, delle opere di finitura e delle opere esterne, comprese quelle dei locali a pianoterra, infissi, mostre e vetrine, il recupero di materiali, le tecniche, devono rispettare quelle originali dell' immobile.

Articolo 45 - Attrezzature scolastiche esistenti

1. Ai sensi dell'art. 3 del D.I. 2.4.1968 n°. 1444, si considerano attrezzature scolastiche esistenti, le aree e gli edifici per attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico destinate alle scuole dell'obbligo, nel rispetto delle quantità minime prescritte e nella misura di 4,5 mq/ab .

2. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS), ristrutturazione edilizia (RSE).

3. Tali spazi e/o aree, individuati, perimetrati e opportunamente contraddistinti graficamente all'interno dell' elaborato A 4 del Preliminare del P.U.C. e puntualmente descritti nella Relazione del Preliminare di Piano.

Articolo 46 - Verde attrezzato esistente

1. Ai sensi dell'art. 3 del D.I. 2.4.1968 n°. 1444, si considerano verde attrezzato esistente, le aree e gli edifici per attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico destinate al verde e allo sport, nel rispetto delle quantità minime prescritte e nella misura di 9 mq/ab .

2. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS).

3. Tali spazi e/o aree, individuati, perimetrati e opportunamente contraddistinti graficamente all'interno dell' elaborato A 4 del Preliminare del P.U.C. e puntualmente descritti nella Relazione del Preliminare di Piano.

Articolo 47 - Parcheggi

1. Ai sensi dell'art. 3 del D.I. 2.4.1968 n°. 1444, si considerano attrezzature scolastiche esistenti, le aree destinate a parcheggi, nel rispetto delle quantità minime prescritte e nella misura di 2,4 mq/ab .

2. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS).

3. Tali aree, individuati, perimetrati e opportunamente contraddistinti graficamente all'interno dell' elaborato A 4 del Preliminare del P.U.C. e puntualmente descritti nella Relazione del Preliminare di Piano.

Titolo 4 – Sistema di connessione lineare e infrastrutturale

Articolo 48 - Rete idrografica da valorizzare

1. I canali e corsi d'acqua presenti nel territorio comunale, con esclusione dei fossi stradali e dei canali di irrigazione di origine artificiale, non possono essere oggetto di opere di copertura, totale o parziale, di trasformazione in strada, di riduzione della sezione o deviazione del percorso naturale, nonché ogni opera che possa limitare il naturale deflusso ed espansione delle acque. È consentita, previa autorizzazione, parere, nulla osta o atto di assenso comunque denominato previsto dalla Legge, da parte degli Enti preposti, la realizzazione di attraversamenti sempreché:

- nessun appoggio sia realizzato nella fascia di profondità 5 metri misurata, ortogonalmente a questi, dal piede degli argini o dalla sommità delle sponde;
- l'intradosso dell'attraversamento sia posto ad una quota costantemente al di sopra di metri 0,50 dalla sommità degli argini o delle sponde nel punto di attraversamento. Ciò salvo il maggior franco previsto per Legge;
- l'attraversamento copra il corso d'acqua per non più di metri 20 misurati nella direzione di deflusso;
- tra due attraversamenti successivi sia presente una distanza, misurata lungo il corso d'acqua di almeno 100 metri.

2. Attraversamenti e opere di regimentazione delle acque, di consolidamento degli argini e delle sponde, nonché interventi 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, devono in ogni caso prevedere la conservazione e continuità della vegetazione riparia.

3. Ciò salvo le norme più restrittive previste dalla Legge e dalla pianificazione territoriale generale e di settore

Articolo 49 - Percorsi naturalistici

1. Nelle tavole S1a e S1b (in scala 1:5.000) del PUC sono indicati i tracciati di percorsi naturalistici, definiti dagli studi agronomici di analisi.

2. Detti interventi, che nel PUC hanno un carattere di direttiva, si attuano mediante specifici progetti esecutivi di iniziativa pubblica debitamente approvati e finanziati che possono eventualmente proporre soluzioni parzialmente differenti, purché motivate da esigenze di migliore fruibilità degli spazi pubblici e di sicurezza e funzionalità della rete stradale.

Articolo 50 - Viabilità di progetto

1. Nelle tavole P1a e P1b (in scala 1:5.000) e nelle schede API del PUC sono indicati gli interventi di adeguamento di strade esistenti e quelli di costruzione di nuove strade.

2. Detti interventi, che nel PUC hanno un carattere di direttiva, si attuano all'interno di Ambiti di trasformazione disciplinati dagli Api, attraverso piani attuativi che possono eventualmente proporre soluzioni parzialmente differenti, purché motivate da esigenze di migliore fruibilità degli spazi pubblici e di sicurezza e funzionalità della rete stradale.