COMUNE DI VILLA LITERNO
- CASERTA -

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Legge Regionale n.16 del 22 Dicembre 2004

Emendato in accoglimento delle osservazioni
nella deliberazione di adozione
(Delibera C.C. n°5 del 27/02/2008)

con le modifiche apportate in Conferenza dei Servizi
(art. 24 comma 6 L.R. 16/2004)

SU ELABORAZIONE DI:

PROGETTISTA ..... **DOTT. ING. ITALO VERZILLO**
Via Campania,1 - CASERTA

CONSULENTE LEGALE ..... **AVV.: LUIGI MARIA D'ANGIOLELLA**
Via Lecanti,20 - CASERTA

RESPONSABILE AMMINISTRATIVO ..... **DOTT. ING. CLAUDIO VALENTINO**
SERVIZIO URBANISTICA ' EDILIZIA - VILLA LITERNO

REV. N°	DATA	DESCRIZIONE	DIS.	CONTR.	APPR.
05					
04					
03					
02					
01	—	—			

[A] architettura [R] rilievo [ST] strutture [I] impianti [U] urbanistica [SA] sicurezza [D] documenti

OGGETTO

NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE

DATA	Febbraio 2007
AGGIORNATO	Febbraio 2008
AGGIORNATO	Febbraio 2009
N.	
REDATTO	
VERIFICATO	

U.12

Il presente elaborato è di ns. proprietà. Ne è vietato o chiunque di riprodurlo o renderlo noto o farsi senza ns. autorizzazione. Legge 22-4-41 n.633 art. 8575 e segg. C.C.

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I - Generalità
Art.1 – Scopo delle norme - Elenco elaborati del **PUC**
Art.2 – Norme generali
Art.3 – Finalità della disciplina urbanistica

Capo II - Indici urbanistici e destinazioni d'uso
Art.4 – Descrizione degli indici urbanistici
Art.5 – Descrizione degli interventi edilizi
Art.6 – Applicazione degli indici urbanistici
Art.7 – Simbologia delle destinazioni d'uso e delle attrezzature e servizi

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO

Capo I
Art.8 – Modalità di attuazione del **PUC**
a) Intervento edilizio diretto
b) Intervento urbanistico preventivo
c) Programma Pluriennale di Attuazione
d) Attività edilizia libera
e) Lavori ammessi in assenza dei **PUA**
Art.9 – Atti di programmazione degli interventi
Art.10 – Procedimento di formazione dei **PUA**
Art.11 – Contenuti ed elaborati dei **PUA**
Art.12 – Cambiamento di destinazione d'uso
Art.13 – Perequazione urbanistica
Art.14 – Comparti edificatori
Art.15 – Utilizzazione degli indici e composizione del lotto

Capo II - Zonizzazione
Art.16 – Zonizzazione
Art.17 – Il sistema della mobilità
Art.18 – Spazi di manovra, sosta e parcheggio
Art.19 – Fasce di rispetto
a) fasce di rispetto stradale
b) fasce di rispetto dei corsi d'acqua e ferroviario
c) fasce di rispetto cimiteriale
d) fasce di rispetto da elettrodotto
Art.20 – Divisione del territorio in Zone Omogenee

Capo III - Zone Residenziali
Art.21 – Zone residenziali
Art.22 – Zona "A" di interesse ambientale
Art.23 – Zona "B" residenziale di completamento
Art.24 – Zona "B1" parzialmente edificata di recupero urbano
Art.25 – Zona "B2"di residenze operaie
Art.26 – Zona "C"di espansione urbana
Art.27 – Zona "C1" di edilizia convenzionata
Art.28 – Zona "C2" parzialmente edificata di recupero urbano
Art.29 – Zona "C3" di riqualificazione delle periferie
Art.30 – Zona "F" per attrezzature di uso collettivo
Art.31 – Sanatoria delle costruzioni abusive

Capo IV - Zone Produttive
Art.32 – Zona "D1" per insediamenti produttivi di tipo manifatturiero a carattere artigianale e/o industriale
Art.33 – Zona "D2" per insediamenti produttivi di tipo speciale misto
Art.34 – Zona "D3" per insediamenti produttivi di tipo commerciale e/o di promozione turistica
Art.35 – Zona "D4" per attività di servizio che impiegano il volo
Art.36 – Zona "D5" per insediamenti produttivi relativi alla logistica delle merci ***(eliminata)***
Art.37 – Zona "D6" per insediamenti produttivi del settore terziario
Art.38 – Zona "D7" per insediamenti produttivi presenti sul territorio
Art.39 – Aree a destinazione turistica
Art.40 – Asservimento di aree non contigue per insediamenti produttivi

Capo V - Zone Agricole
Art.41 – Zona "E" agricola
Art.42 – Zona "PA" di protezione ambientale
Art.43 – Zona "SRA" sorgente di rischio ambientale
Art.43/bis – Piano Assetto Idrogeologico

TITOLO III - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Capo I - Disposizioni Finali
Art.44 – Servizi igienici
Art.45 – Allineamento degli edifici esistenti
Art.46 – Norme di salvaguardia

Appendice

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - GENERALITA'

Art.1
Scopo delle norme - Elenco elaborati del PUC

Ai sensi della legge 17 agosto 1942 n°1150 e successive modifiche ed integrazioni, nonché delle leggi di questa Regione n°14/1982 e n°16 del 22 dicembre 2004 "Norme sul governo del territorio," le presenti Norme Tecniche di Attuazione (**NTA**), che costituiscono parte integrante del Piano Urbanistico Comunale (**PUC**), in conformità dell'art.23 della L.R. n°16/2004, disciplinano la tutela ambientale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, le opere di urbanizzazione, l'edificazione di nuovi fabbricati, il restauro ed il risanamento dei fabbricati esistenti, le trasformazioni d'uso, la realizzazione dei servizi e di impianti, e qualsiasi altra opera che comunque comporti mutamenti dello stato fisico del territorio del Comune di Villa Literno.

Con particolare riferimento al comma 8 del citato art. 23 della L.R. n°16/2004, esse riguardano in modo specifico la manutenzione del territorio e la manutenzione urbana, il recupero, la trasformazione e la sostituzione edilizia, il supporto delle attività produttive, il mantenimento e lo sviluppo delle attività agricole e la regolamentazione dell'attività edilizia.

Il Piano Urbanistico Comunale (**PUC**), i Piani Urbanistici Attuativi (**PUA**), il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (**RUEC**), ai sensi dell'art. 22 della citata Legge Urbanistica della Regione Campania n°16/2004 (**LURC**), sono gli strumenti della pianificazione comunale, mediante i quali il Comune di Villa Literno cura la pianificazione del territorio di sua competenza nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti e in coerenza con le previsioni della pianificazione territoriale regionale e provinciale.

Il **PUC** divide il territorio comunale in Zone Omogenee, ai sensi e per gli effetti del D.M. n°1444 del 02/04/1968.

A ciascuna di esse le **NTA** assegnano una regolamentazione operativa (quale, ad esempio: limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati, e così via).

Le tabelle B e C, riepilogative, allegate in appendice alle presenti norme, hanno valore sinottico e consentono il confronto tra le prescrizioni relative alle diverse zone.

Gli elaborati del **PUC** sono i seguenti:

U.01	***RELAZIONE GENERALE***	
U.02	***INQUADRAMENTO TERRITORIALE***	***(1:25000)***
U.03.1	***SITUAZIONE DI FATTO – Centro Urbano***	***(1:2000)***
U.03.2	***SITUAZIONE DI FATTO – Centro Urbano***	***(1:2000)***
U.03.3	***SITUAZIONE DI FATTO – Centro Urbano***	***(1:2000)***
U.04.1	***SITUAZIONE DI FATTO – Territorio Comunale***	***(1:5000)***
U.04.2	***SITUAZIONE DI FATTO – Territorio Comunale***	***(1:5000)***
U.04.3	***SITUAZIONE DI FATTO – Territorio Comunale***	***(1:5000)***
U.04.4	***SITUAZIONE DI FATTO – Territorio Comunale***	***(1:5000)***
U.04.5	***SITUAZIONE DI FATTO – Territorio Comunale***	***(1:5000)***
U.04.6	***SITUAZIONE DI FATTO – Territorio Comunale***	***(1:5000)***
U.05.1	***INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO: Ambiti di Rilevamento***	***(1:2000)***

U.05.2 INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO: Ambiti di Rilevamento (1:2000)
U.05.3 INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO: Ambiti di Rilevamento (1:2000)
U.06.1 INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO: Consistenza dell'edificato (1:2000)
U.06.2 INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO: Consistenza dell'edificato (1:2000)
U.06.3 INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO: Consistenza dell'edificato (1:2000)
U.07.1 INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO: con Destinazione d'uso Non Residenziale (1:2000)
U.07.2 INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO: con Destinazione d'uso Non Residenziale (1:2000)
U.07.3 INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO: con Destinazione d'uso Non Residenziale (1:2000)
U.08 UTILIZZAZIONE DEL TERRITORIO – Quadro d'Assieme (1:12500)
U.09.1 ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE (1:5000)
U.09.2 ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE (1:5000)
U.09.3 ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE (1:5000)
U.09.4 ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE (1:5000)
U.09.5 ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE (1:5000)
U.09.6 ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE (1:5000)
U.10.1 ZONIZZAZIONE DEL CENTRO URBANO (1:2000)
U.10.2 ZONIZZAZIONE DEL CENTRO URBANO (1:2000)
U.10.3 ZONIZZAZIONE DEL CENTRO URBANO (1:2000)
U.10.4 COMPARTI DI INTERVENTO (1:5000)
U.11.1 VIABILITA'CON FASCE DI RISPETTO - PLANIMETRIA (1:12500)
U.11.2 SEZIONI TRASVERSALI PREVISTE PER LE SEDI STRADALI - da ampliare o da realizzare (1:50)
U.12 NORMATIVA TECNICA D'ATTUAZIONE
U.13.1 CARTA DEI VINCOLI INTERESSANTI IL TERRITORIO COMUNALE ai sensi del D.lg. n°42/2004;
U.13.2 CARTA DEI VINCOLI INTERESSANTI IL TERRITORIO COMUNALE ai sensi del D.lg. n°42/2004;
U.13.3 CARTA DEI VINCOLI INTERESSANTI IL TERRITORIO COMUNALE ai sensi del D.lg. n°42/2004;
U.13.4 CARTA DEI VINCOLI INTERESSANTI IL TERRITORIO COMUNALE ai sensi del D.lg. n°42/2004;
U.13.5 CARTA DEI VINCOLI INTERESSANTI IL TERRITORIO COMUNALE ai sensi del D.lg. n°42/2004;
U.13.6 CARTA DEI VINCOLI INTERESSANTI IL TERRITORIO COMUNALE ai sensi del D.lg. n°42/2004;
CARTOGRAFIA GEOLOGICA E GEOTECNICA (ex L.R. 9/83);
CARTE DELL'USO AGRICOLO DEI SUOLI;

Ai sensi di legge, fanno parte del PUC (ancorché non materialmente allegati in fase di approvazione della proposta di PUC con delibera di G.C. n°46 del 05/04/2007) anche gli altri piani di settore vigenti ed approvati con separati atti dal Consiglio Comunale, quali il piano urbano del traffico, il piano comunale del commercio, il piano di zonizzazione acustica, di cui il Comune di Villa Literno è già dotato. [1]

Art.2
Norme generali

Gli edifici esistenti alla data di adozione del **PUC**, e le aree urbane su cui insistono, sono oggetto della normativa introdotta per la zona omogenea nella quale ricadono.

Gli edifici che risultassero in contrasto con i tipi edilizi e le destinazioni d'uso previsti nel **PUC**, potranno essere oggetto di trasformazioni che ne modifichino la consistenza edilizia soltanto nell'ambito di interventi di adeguamento alle presenti **NTA**.

[1] Frase aggiunta dalla Osservazione 89.16

Art.3
Finalità della disciplina urbanistica

La disciplina urbanistica tende alla corretta utilizzazione del territorio, alla conservazione dell'ambiente ed all'uso ottimizzato delle risorse.

In coerenza con la pianificazione sovraordinata:

- individua gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale;
- raccorda gli interventi di trasformazione con la salvaguardia, con la tutela e la valorizzazione delle risorse naturali e paesaggistico – ambientali; detta, inoltre, i criteri per la valutazione degli effetti ambientali;
- determina i fabbisogni insediativi, stabilisce le zone territoriali omogenee, 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 di mobilità.

Di conseguenza, essa 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.

Il diritto di edificare è della comunità rappresentata dall'Ente locale; il permesso di costruire, di cui al capo II del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 è concesso a titolo oneroso, secondo la vigente legislazione statale e regionale.

CAPO II - INDICI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO

Art.4
Descrizione degli indici urbanistici [2]

L'edificazione e l'urbanizzazione, nel territorio comunale, sono regolate dai seguenti indici, meglio precisati nel **RUEC**:

ST – Superficie Territoriale (mq)

Per Superficie Territoriale si intende l'estensione di un territorio avente superficie non inferiore alla superficie minima di intervento riportata nella zonizzazione di **PUC** o assegnata agli interventi urbanistici preventivi; essa comprende le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria nonché la Superficie Fondiaria "SF", e comunque tutta la superficie dei fondi interessati da episodi costruttivi di data precedente alla data di approvazione del **PUC**.

SF – Superficie Fondiaria (mq)

Si intende la superficie che si ottiene deducendo dalla Superficie Territoriale "ST", le superfici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e, comunque, tutte le superfici a destinazione e proprietà pubblica ("Sp" ed "Sv"), nonché i lotti già edificati "SFc". Al fine della utilizzazione dell'Indice di Fabbricabilità Fondiaria "IF", nonché della verifica del Rapporto di Copertura "RC", nella "SF" si includono le fasce di rispetto stradale, da intendersi esclusivamente quali superfici di arretramento dei corpi di fabbrica ed ogni altra parte che rimanga di proprietà privata, con esclusione di ogni superficie che rimanga o sia destinata a rimanere pubblica.

[2] Articolo sostituito dalla Osservazione 89.1

SFc – Superficie occupata da costruzioni (mq)

Si intende la superficie di un lotto già edificato, ovvero, estensivamente, la somma delle superfici dei lotti già interessati da episodi costruttivi di un determinato comparto o Zona Omogenea o altro (dove indicata), al netto della viabilità esistente.

In detta area, se il caso ricorre, si includono le fasce di rispetto, da intendersi esclusivamente quali superfici di arretramento dei corpi di fabbrica.

Sp – Superficie da conferire alla Zona "F" (mq)

Si intende la aliquota della ST, libera da costruzioni, da riservare, quale integrazione delle destinazioni abitative, all'insediamento di nuove attrezzature per l'istruzione, per la sanità, per attività di interesse sociale, per lo sport ed il tempo libero, e più in generale, per Opere di Urbanizzazione Primaria "OP1" e per Opere di Urbanizzazione Secondaria "OP2".

Sv – Superficie da conferire al sistema della mobilità (mq)

Si intende la quota di superficie territoriale, libera da costruzioni, da riservare alle strade, ai nodi stradali, alle rotatorie, ai marciapiedi, alle cunette, ai fossi e quanto altro, come meglio precisato al successivo articolo 17. Non include le fasce di rispetto stradale.

IT – Indice di Fabbricabilità Territoriale (mc/mq)

L'Indice di Fabbricabilità Territoriale esprime il volume massimo (espresso in metri cubi) edificabile per ogni metro quadrato di Superficie Territoriale "ST", misurata al netto della Superficie occupata da costruzioni "SFc".

L'indice in parola, ai fini della utilizzazione edilizia dell'ambito urbano assume l'espressione:

$$IT = ITr + ITp$$

nella quale:

ITr esprime il volume massimo edificabile (mc/mq), con destinazione residenziale;

ITp esprime il volume massimo edificabile (mc/mq), per destinazione non residenziale, di uso e/o di interesse pubblico.

IF – Indice di Fabbricabilità Fondiaria (mc/mq)

L'Indice di Fabbricabilità Fondiaria esprime il valore massimo (espresso in metri cubi) edificabile per ogni metro quadrato di "SF".

RC – Rapporto di Copertura (mq/mq)

Il Rapporto di Copertura esprime l'aliquota massima della "SF", ovvero della "SFc", impegnata dalla Superficie Coperta "Sc".

Sm – Superficie Minima di Intervento (mq)

Si intende la Superficie Territoriale minima richiesta dalle **NTA**, in genere diversa per ogni Zona Omogenea, o predeterminata graficamente dalle tavole di **PUC** come unità urbanistica minima (comparto), per poter attuare un intervento urbanistico preventivo (**PUA**). Come già esposto nella definizione di "ST", essa potrà essere libera ovvero parzialmente occupata da edificazioni.

Lm – Lotto minimo (mq)

Si intende l'area minima richiesta per poter attuare un intervento edilizio diretto.

Sc – Superficie Coperta (mq)

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico dell'edificio fuori terra, esclusi tutti gli elementi che non costituiscono Superficie Lorda "SL".

H – Altezza del Fabbricato (m)

E' la media dell'altezza delle varie fronti che compongono il fabbricato.

L'altezza di ciascuna fronte del fabbricato è data dalla differenza tra la più bassa delle due quote:

a) media del marciapiede o del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato;
b) piano del calpestio del piano terreno;

e la più alta delle quote:

c) soffitto dell'ultimo piano abitabile, sia orizzontale che inclinato (in questo caso calcolata nel punto medio);
d) bordo superiore della linea di gronda o media dell'inclinazione delle coperture.

Nel caso di fronte del fabbricato delimitata da linee a quota non costante, si individueranno parti di facciata a contorno rettangolare o trapezoidale, delle quali resta definita l'altezza media (quale semisomma delle altezze minima e massima). L'altezza di ciascuna fronte o parte della stessa, così come definita, non potrà eccedere più del 20% l'altezza massima fissata dal **PUC** per la zona omogenea di appartenenza.

Sono esclusi dal computo dell'altezza i Volumi Tecnici "Vt", quali torrini, gabbie scale e ascensori ed assimilabili, nonché i muri tagliafuoco ove prescritti dalle norme vigenti.

SL – Superficie lorda (mq)

E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo degli elementi verticali (murature, locali di servizio, scale esterne a servizio di piani oltre al primo) con esclusione:

a) dei porticati a piano terreno asserviti ad uso pubblico;
b) dei porticati a piano terreno ad uso privato e delle logge, limitatamente ad una superficie complessivamente non superiore al 20% della "SL" interessata dal progetto;
c) dei balconi a sbalzo e delle terrazze scoperte;
d) delle bussole di entrata fino ad una superficie di mq. 6 nonché delle pensiline con sporgenze fino a ml. 4,50;
e) dei locali per Volumi Tecnici "Vt" e delle parti comuni destinate all'ingresso ed al collegamento negli edifici costituiti da più unità immobiliari, quali androni di ingresso, pozzi scala condominiali, passerelle e ballatoi, ascensori, ecc. (fermo restando che gli stessi elementi costituiscono "SL" quando interni a singole unità immobiliari);
f) del piano parzialmente interrato che non fuoriesca dal perimetro dell'edificio fuori terra per una superficie eccedente il 100% della superficie coperta, purché di altezza interna netta non superiore a ml. 2,70 e sempre che i locali seminterrati non fuoriescano di oltre mt. 1,00 dalla quota "più bassa" utilizzata per il calcolo del "H";
g) dei piani completamente interrati, sempre che i medesimi non fuoriescano dal perimetro dell'edificio fuori terra per una superficie eccedente il 100% della superficie coperta;
h) dei parcheggi coperti entro terra o parzialmente interrati che non fuoriescano di oltre mt. 1,00 dalla quota "più bassa" utilizzata per il calcolo del "H";
i) dei parcheggi coperti fuori terra (anche chiusi in box auto), purché non eccedenti il 100% della superficie coperta esistente o quella ammessa, nelle zone ove previsto, dall'indice "RC";

j) dei piani sottotetto, sottostanti coperture a falde inclinate con pendenza pari o superiore al 25%, a condizione che l'altezza media del piano sia inferiore a ml. 2,40;
k) dei piani sottotetto sottostanti coperture con pendenza inferiore al 25% (ivi comprese le coperture piane) a condizione che l'altezza media del piano non sia superiore a ml. 1,80;
l) dei soppalchi sottostanti coperture a falde inclinate, con pendenza pari o superiore al 25%, a condizione che l'altezza media del soppalco sia inferiore a ml. 2,40;
m) dei soppalchi sottostanti solai con pendenza inferiore al 25% (ivi comprese le coperture piane) a condizione che l'altezza media del soppalco non sia superiore a ml. 2,10;
n) dei patii, cavedi, chiostrine e simili;
o) di piscine e vasche all'aperto;
p) di parti accessorie di edifici emergenti dal suolo fino all'altezza massima di mt. 1,00, le quali non siano coperte (rampe di accesso, camere d'aria ecc.);
q) di aie, concimaie e serre di coltura a struttura precaria, nelle zone agricole (se non diversamente indicato da leggi specifiche).

Le superfici di cui alle lettere "f", "g", "j", "k", "l" ed "m" non vengono escluse dal computo della "SL", ma, viceversa, debbono essere conteggiate per intero, quando a seguito di specifica deroga (ad es.: L.R. 28/11/2000, n°15) o per la vetusta epoca di costruzione siano legittimamente utilizzate come locali abitabili o come ambienti di lavoro, di vendita, di ufficio o di supporto (come definiti dal **RUEC**) o per funzioni che comunque presuppongano la permanenza continuativa di persone e siano pertanto assimilabili a quelle in precedenza indicate.

V – Volume (mc)

Si definisce "Volume" dell'edificio la somma dei volumi dei singoli piani, ottenuti come prodotto della "Sc" di ogni piano per l'altezza lorda dal calpestio del piano stesso all'estradosso del solaio del piano superiore. Da tale valore si detraggono i volumi tecnici "Vt", come descritti nel **RUEC**.

Per il primo livello l'altezza di piano si misura con riferimento alla quota media secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato. Se l'edificio è dotato di piano seminterrato, allora l'altezza si misura dal piano di calpestio del piano rialzato se, e solo se, il piano seminterrato stesso non concorre a formare "SL" (rientra nella casistica di cui al punto "f" del precedente apposito paragrafo illustrante la "SL").

Per l'ultimo livello o piano sottotetto, l'altezza sarà misurata dal calpestio alla quota media di estradosso della falda.

Su ÷ Sn – Superficie Utile (mq)

La Superficie Utile "Su", o superficie utile abitativa, è la somma delle superfici utili abitabili dell'edificio, misurate al netto delle murature, ossia delimitate dal contorno interno delle murature, con esclusione delle eventuali parti di uso condominiale o pubblico.

Se è riferita ad attività non residenziali (turistiche, commerciali, direzionali, e simili), più propriamente è chiamata "Sn" (superficie netta non residenziale).

Snr ÷ Sa – Superficie Non Residenziale (mq)

Per Superficie Non Residenziale "Snr" si intende quella destinata a servizi ed accessori a stretto servizio delle residenze, misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Tali superfici riguardano:
- cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni,
- centrali termiche e altri locali similari;
- autorimesse singole o collettive;

- androni di ingresso e porticati liberi;
- logge e balconi.

Se è riferita ad attività non residenziali (turistiche, commerciali, direzionali, e simili), più propriamente è chiamata "Sa" (superficie netta accessori).

NP – Numero dei Piani (n°)

E' il numero totale di piani edificati fuori terra abitabili.

Dc – Distanza dai Confini (mt.)

La distanza dai confini è misurata dal distacco minimo tra la "Sc" del fabbricato, compresi gli sporti, le pensiline, le tettoie qualora eccedenti la profondità di mt. 1,50, valutata ortogonalmente ai prospetti ed il confine del lotto stesso.

La "Dc" minima di una costruzione dal confine di proprietà o dal limite di Zona Omogenea non può essere inferiore a ml. 5,00-. Al riguardo si precisa che i limiti stradali e di superfici pubbliche di Zona Omogenea equivalgono a confine, indipendentemente dalla effettiva realizzazione delle opere stesse.

Sono ammesse costruzioni sul limite di Zona Omogenea quando questo prospetta su Zone Agricole "E".

Sono altresì ammesse distanze inferiori a ml. 5,00 dal confine, in caso di:
- gruppi di edifici che formino oggetto di **PUA** con previsioni planovolumetriche;
- costruzioni di qualsivoglia natura edificate entroterra (piscine, campi da gioco, ecc.);
- tettoie aperte per tre lati e box auto, entrambi di "H" inferiore a mt. 2,60-;
- edifici costruiti abusivamente in data precedente alla data di approvazione del **PUC** e poi condonati ai sensi delle leggi 47/85, 724/94, 326/2003, ovvero sanati in conformità dell'art. 36 del DPR 380/2001 o dell'articolo 31 delle presenti **NTA**.

De – Distanza dagli Edifici (mt.)

Si intende la distanza minima tra la "Sc" di due fabbricati nei punti di massima sporgenza, inclusi gli sporti, pensiline, tettoie, se eccedenti la profondità di mt. 1,50.

La "De" si considera quando gli edifici si fronteggiano. Due edifici si considerano fronteggianti quando la parete di uno di essi, idealmente traslata in direzione perpendicolare, incontri una o più pareti dell'altra.

La "De" minima prescritta nel prosieguo delle presenti **NTA** deve essere rispettata, anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente, nonché per le pareti di una stessa costruzione non prospicienti spazi interni (chiostrine, cavedi, ecc.) salvo quando i fronti di uno stesso edificio costituiscono rientranze planimetriche la cui profondità non superi un quarto della loro lunghezza.

La "De" minima prescritta va osservata anche nelle sopraelevazioni degli edifici.

A mente dell'articolo 9 del D.M. 02/04/1968 n°1444, le "De" minime per le diverse Zone Omogenee sono stabilite come segue:

1) Zona Omogenea A: per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.
2) Nuovi edifici ricadenti in altre Zone Omogenee: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di ml. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Nel caso che le pareti di edifici fronteggiatesi siano entrambi non finestrate o cieche, la loro distanza minima dovrà essere non minore ad ¼ della media delle altezze dei due edifici e comunque non minore di ml. 3,00-.

3) Zone Omogenee Bi e Ci (i=1, 2, ...): è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12.

Le "De" minime tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di **PUA** con previsioni planovolumetriche.

E' ammesso derogare alle "De" prima riportate:
- per costruzioni da edificarsi in aderenza;
- per costruire e sopraelevare a confine, sempre che l'altra costruzione sia a confine o il lotto sia libero, ma non aprire luci e vedute nella parete posta al confine; per le altre due pareti del fabbricato, in relazione alla apertura di luci e vedute si fa riferimento alle norme del Codice Civile;
- per costruire a 5,00 mt. dal confine, anche se la distanza dal confine dei fabbricati fronteggianti esistenti, purché costruiti prima del 01/09/1967, è inferiore a mt. 5,00-;
- per edifici costruiti abusivamente in data precedente alla data di approvazione del **PUC** e poi condonati ai sensi delle leggi 47/85, 724/94, 326/2003, ovvero sanati in conformità dell'art. 36 del DPR 380/2001 o dell'articolo 31 delle presenti **NTA**.

<u>OP1 – Opere di Urbanizzazione Primaria (mq.)</u>

Le opere di urbanizzazione primaria, definite dalla legge 29/09/1964 n°847 e s.m.i., vengono di seguito elencate con lo scopo di chiarire ed integrare le definizioni contenute in tale disciplina. Esse sono:
- Sistema viario residenziale pedonale, veicolare e ciclabile,
- Spazi di sosta e di parcheggio,
- Opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica,
- Reti fognarie ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi,
- Sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono,
- Spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere,
- Reti ed impianti di pubblica illuminazione,
- Infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative (articolo 86, comma 3, del decreto legislativo n°259 del 2003),
- Cavedii multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, (articolo 40, comma 8, della legge n°166 del 2002).

<u>OP2 – Opere di Urbanizzazione Secondaria (mq.)</u>

Le opere di urbanizzazione secondaria, definite dalla legge 29/09/1964 n°847 e s.m.i., vengono di seguito elencate con lo scopo di chiarire ed integrare le definizioni contenute in tale disciplina. Esse sono:

- asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo,
- mercati di quartiere,
- delegazioni comunali,
- chiese e altri edifici religiosi,
- impianti sportivi di quartiere,
- aree verdi di quartiere,
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie; nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

StUr – Standard Urbanistici

Al fine di assicurare una dotazione di spazi pubblici per servizi di attrezzature, e nell'intento di costituire una riserva di aree per le esigenze future, specie nell'interno dei centri abitati, si ritiene proporzionare la dotazione degli standard urbanistici in relazione all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali e turistici, sulla base dei seguenti parametri:

1) aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali: la dotazione minima delle aree per servizi sociali deve essere pari a mq 25 per abitante; essa è da intendersi così ripartita:
   a) 5,00 mq per abitante per aree per l'istruzione (asili nidi, scuole materne, scuole elementari, scuole medie d'obbligo);
   b) 4,00 mq per abitante di aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative);
   c) 12,00 mq per abitante di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;
   d) 4,00 mq per abitante di aree per parcheggio pubblico.
2) aree per attrezzature e servizi in insediamenti produttivi: la dotazione minima è da intendersi come appresso:
   e) nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle Zone Omogenee Di (i=1, 2, ...), 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 destinata a tali insediamenti;
   f) nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (le superfici di parcheggio sono riportate nella allegata Tabella A); tale quantità, per le Zone Omogenee A e Bi (i=1, 2, ...) è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

Vt – Volumi tecnici

Sono i volumi e relativi spazi di accesso strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, non trovano luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche, come meglio precisati nel **RUEC**.

Sono comunque qualificati come volumi tecnici: le cabine elettriche ed i locali caldaia; gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali; gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali; gli extracorsa degli ascensori ed i relativi locali macchine; lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani in conformità alle leggi igienico-sanitarie vigenti a servizio

della società che gestisce lo smaltimento dei rifiuti nel comune; i serbatoi idrici; le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza; gli impianti tecnologici in genere.

Sono compresi tra i volumi tecnici anche i maggiori spessori dei muri perimetrali, eccedenti la consueta dimensione massima pari a 35cm., nonché i maggiori spessori dei terrazzi e dei lastrici di copertura, se necessari allo scopo del contenimento dei consumi energetici degli edifici, nonché per l'ottenimento dello "Attestato di certificazione energetica dell'edificio" ai sensi del decreto legislativo 19 agosto 2005 n°192 e s.m.i.

Spm – Superficie permeabile

Si considera superficie permeabile quella, non bitumata, né pavimentata con materiali chiusi e non impegnata da costruzioni dentro e fuori terra, con esclusione delle opere idrauliche di raccolta, che consente l'assorbimento delle acque meteoriche senza il ricorso a sistemi di drenaggio e canalizzazioni. Generalmente tale superficie dovrà essere inerbata e dotata di opportune masse vegetali.

IP – Indice di piantumazione (n°/ha)

Si intende il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole Zone Omogenee, con la eventuale specificazione delle essenze.

Art.5
Descrizione degli interventi edilizi

Come riportato all'art. 3 del DPR 380/2001 "Testo Unico dell'Edilizia", ai fini delle presenti **NTA** e delle disposizioni riportate nel **RUEC**, si intendono per:

a) "interventi di manutenzione ordinaria", 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;
b) "interventi di manutenzione straordinaria", 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 e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", 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;
d) "interventi di ristrutturazione edilizia", 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 e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
e) "interventi di nuova costruzione", 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 inedificato;
e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, 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.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino 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 inedificato;

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

Con specifico riferimento ai cosiddetti "beni culturali", ricadenti sotto le disposizioni del decreto legislativo n°42 del 2004, restano ferme le seguenti definizioni:

g) per "manutenzione di bene culturale" si intende il complesso delle attività e degli interventi destinati al controllo delle condizioni del bene culturale e al mantenimento dell'integrità, dell'efficienza funzionale e dell'identità del bene e delle sue parti;
h) Per "restauro di bene culturale" si intende 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.6
Applicazione degli indici urbanistici

Ai sensi delle presenti **NTA,** l'indice di fabbricabilità territoriale "IT" si utilizza nella formazione dei piani urbanistici preventivi e, quindi, nella formazione dei **PUA**.

L'indice di fabbricabilità fondiaria "IF" si applica per l'edificazione nei singoli lotti, sia nel caso di attuazione di **PUA** approvati, sia nel caso di interventi diretti, dove previsto.

Il valore dell'indice in parola è in genere specificato nella normativa di attuazione del **PUA**.

Art.7
Simbologia delle destinazioni d'uso e delle attrezzature e servizi

1. AE Area aeroportuale
2. AES Area Servizi aeroporto
3. AA Annessi ed impianti occorrenti per la conduzione dei fondi agricoli
4. AP Attrezzature private

5. AS Attrezzature per lo spettacolo e lo svago, teatri
6. AC Attrezzature commerciali per la piccola e la grande distribuzione
7. CI Commercio all'ingrosso
8. LD Laboratori e depositi sussidiari alle attività commerciali
9. G Autorimesse private e di uso pubblico
10. P Parcheggi pubblici e privati
11. I Impianti industriali
12. LA Laboratori artigiani
13. PE Pubblici esercizi, ristoranti e bar
14. R Residenze
15. RA Residenze agricole
16. RT Residenze turistiche ed a rotazione d'uso
17. SP Attrezzature sportive private di uso pubblico
18. IS Impianti sportivi, stadio
19. TR Attrezzature turistico ricettive e a rotazione d'uso, ristoranti
20. Al Alberghi, pensioni, ostelli, motels, pubblici servizi
21. Cg Camping
22. U Uffici privati, studi professionali.
23. Ass Attrezzature sanitarie - assistenziali
24. PN Polo Nautico
25. An Asili nido e scuole materne
26. Sm Scuole elementari e medie
27. SS Scuola superiore
28. Bi Biblioteca
29. Dc Delegazione comunale
30. Pf Polo fieristico
31. Va Verde attrezzato sia pubblico sia privato
32. Vp Verde privato
33. Sb Sportello bancario
34. Cs Centro sociale
35. Ch Chiese ed istituti religiosi
36. EP Edifici pubblici e/o di interesse pubblico
37. MI Attrezzature ed installazioni militari, delle forze dell'ordine e di polizia, caserma dei carabinieri, ecc.

TITOLO II
ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I

Art.8
Modalità di attuazione del PUC

Le previsioni del **PUC** e la esecuzione degli interventi di urbanizzazione e riqualificazione individuati dagli atti di programmazione di cui al successivo articolo 9 vengono attuate attraverso:

- interventi diretti, posti in essere sulla base di titoli abilitativi, quali il permesso a costruire e/o titoli equipollenti per legge;
- interventi differiti e/o subordinati a **P**iano **U**rbanistico **A**ttuativo.

Le presenti **NTA** definiscono gli ambiti urbani ovvero le unità di territorio sulle quali sono consentite le diverse modalità di intervento.

a) Intervento edilizio diretto:

Nelle Zone Omogenee dove non è prescritta l'attuazione attraverso l'esclusiva definizione di Piano Urbanistico Attuativo **(PUA)**, ma è consentito l'intervento edilizio diretto, l'edificazione è ammessa per singoli appezzamenti di terreno dietro rilascio del Permesso di Costruire (**P.d.C.**), di cui al capo II del D.P.R n°380/2001, ovvero, nei casi previsti dalla norma vigente, dietro Dichiarazione di Inizio Attività (**D.I.A.**), di cui al capo III dello stesso D.P.R n°380/2001.

Ai sensi dell'art. 41-quinques, comma 6, della Legge 17/08/1942 n°1150, anche se non è espressamente prescritto l'intervento urbanistico preventivo, non sono eseguibili direttamente gli interventi edilizi che diano come risultato finale una costruzione con volumetria "IF" maggiore o uguale a 3,00mc/mq e/o altezze "H" maggiori o uguali a 25 mt.

Gli interventi diretti sono comunque subordinati alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero alla concreta previsione da parte del Comune sulla attuazione o completamento delle stesse nel successivo triennio, come da atti di programmazione di cui al successivo articolo 9. L'impegno del Comune potrà essere sostituito da specifica convenzione che obblighi il richiedente alla realizzazione totale o parziale delle opere di urbanizzazione mancanti.

b) Intervento urbanistico preventivo:

Nelle Zone Omogenee, dove è specificamente prescritta l'attuazione attraverso intervento urbanistico preventivo, le previsioni del **PUC** e la esecuzione degli interventi di urbanizzazione e riqualificazione individuati dagli atti di programmazione, di cui al successivo articolo 9, vengono poste in essere a seguito della definizione di **PUA,** che, ai sensi dell'art. 26 della **LURC**, in relazione al contenuto, hanno valore e portata dei seguenti strumenti:

- Piani Particolareggiati di Esecuzione (PPE), di cui agli artt. 13 e seguenti della Legge 17/08/1942 n°1150, nonché al Titolo III Capo II della Legge Regionale 20/03/1982 n°14;
- Piani per la Edilizia Economica e Popolare (PEEP), di cui alla legge 18/04/1962 n°167;
- Piani delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi (PIP), di cui all'art. 27 della legge 22/10/1971 n°865, nonché al Titolo III Capo V della Legge Regionale 20/03/1982 n°14;
- Piani di Lottizzazione Convenzionata (PLC), di cui all'art. 28 della legge 17/08/1942 n°1150, nonché al Titolo III Capo III della Legge Regionale 20/03/1982 n°14;

- Programmi Integrati (PI), di cui all'art.16 della legge 17/02/1992 n°179 ed alle Leggi Regionali 19/02/1996 n°3, e 18/10/2002 n°26;
- Programmi di Recupero Urbano (PRU), di cui al decreto legge 05/10/1993, n°398, art.11, convertito in legge 04/12/1993, n°493.

c) Programma Pluriennale di Attuazione.

Il Programma Pluriennale di Attuazione (**PPA**) promuove la correlazione tra temi e funzioni, tra soggetti chiamati a responsabilità attuative, prescelti anche sulla base di procedure di evidenza pubblica e strumenti di attuazione, tra aspetti territoriali ed interessi sociali, stabilendo gerarchie e priorità attuative.

Il **PPA** conferma per l'attuazione urbanistica l'intervento differito, con le modalità prescelte dal **PUC,** ed è equipollente agli atti di programmazione, di cui al successivo articolo 9.

Ai sensi dell'art.5 della Legge Regionale 28/11/2001 n°19, fino all'adozione del **PPA**, è consentita l'approvazione di **PUA**, anche di iniziativa privata, qualora le opere di urbanizzazione primaria previste negli stessi siano funzionalmente collegabili a quelle comunali esistenti.

d) Attività edilizia libera:

Nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel Decreto Legislativo n°42 del 2004, concernente "Codice dei beni culturali e del paesaggio", i seguenti interventi possono essere eseguiti in ogni Zona Omogenea senza titolo abilitativi, qualunque sia la modalità di attuazione del **PUC**:

- interventi di manutenzione ordinaria, di cui al punto a) del precedente articolo 5;
- interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- opere temporanee per attività di indagine del sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne alle Zone Omogenee A e Bi (i=1, 2, ...).

e) Lavori ammessi in assenza dei PUA:

Prima dell'approvazione dei **PUA**, nelle Zone Omogenee, dove il **PUC** si attua mediante intervento urbanistico preventivo, sono consentiti (se non diversamente precisato) solo i lavori di cui ai punti a), b), c), d), g), h), del precedente articolo 5, che non comportino aumento di "V" e di "Su ÷ Sn".

Non è, inoltre, consentita alcuna modifica dell'esistente destinazione d'uso, se non per adeguarla a quella prevista dal **PUC**. Detta modifica va comunque attuata in osservanza del successivo art. 12. [3]

f) PUA in assenza di programmazione sovracomunale: [4]

La Conferenza dei Servizi ex art. 24 L.R. 16/2004 ha sospeso la specifica previsione di incremento abitativo legato alla prossima realizzazione dell'aeroporto di Grazzanise, rimandando la verifica delle previsioni alla pianificazione di area vasta (segnatamente il PTCP, o similari) ovvero preciso accordo tra le amministrazioni Provinciale e Comunali sottoscrittrici del Protocollo di intesa approvato con delibera G.R.C. n° 32 del 18/01/2006 (BURC n°10 del 27/02/2006).

[3] Frase sostituita dalla Osservazione 89.2

[4] Lettera f) inserita in conferenza dei servizi art. 24 L.16/2004-.

Pertanto si ritengono congelate le previsioni di dimensionamento del presente PUC in merito all'incremento abitativo in ragione dell'insediamento dell'aeroporto di Grazzanise.

Conseguentemente in tutte le Zone Omogenee residenziali non potranno essere approvati P.U.A. (o rilasciati permessi a costruire) per vani residenziali eccedenti il valore di 8.741 vani concordato in sede di Conferenza dei Servizi.

Lo "scongelamento" avverrà per presa atto del Consiglio Comunale di detta avvenuta pianificazione sovracomunale, per accordi di programma sottoscritti, conclusioni di lavoro di Tavoli di Concertazione, adozione di PTCP, e similari, o nei modi che l'atto stesso di pianificazione superiore indicherà.

Art.9
Atti di programmazione degli interventi

Ai sensi dell'art. 25 della **LURC**, in conformità delle previsioni del **PUC**, il consiglio comunale, con propria delibera, disciplina gli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione del territorio comunale da realizzare nell'arco temporale di tre anni, prevedendo:

- destinazioni d'uso e indici edilizi;
- forme e modalità di esecuzione di trasformazione e conservazione;
- opere di urbanizzazione;
- interventi di riqualificazione e reintegrazione ambientale e paesaggistica;
- quantificazione degli oneri finanziari a carico del comune e di altri soggetti pubblici, indicandone le fonti, per la realizzazione delle opere previste.

La delibera consiliare, al fine di realizzare opere pubbliche, ha valore di dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza dei lavori previsti, nonché valore ed effetto del programma poliennale di attuazione di cui all'art. 13 della legge 28/01/1978 n°10 e Legge Regionale 28/11/2001 n°19.

Gli atti di programmazione da approvarsi, per la prima volta contestualmente al **PUC**, stabiliscono, peraltro, gli interventi da attuare mediante società di trasformazione urbana e costituiscono base su cui formulare il programma triennale delle opere pubbliche, di cui all'art. 128 del decreto legislativo n°163/2006 "Codice dei Contratti".

Art.10
Procedimento di formazione dei PUA

Il **PUC** prevede le zone da assoggettare alla disciplina dei **PUA,** così come previsto dalle leggi vigenti.

Ai sensi dell'art. 27 della **LURC**, i **PUA** sono redatti, in ordine prioritario:

a) dal comune;
b) dalle società di trasformazione urbana di cui all'articolo 36 della **LURC**;
c) dai proprietari, con oneri a loro carico, nei casi previsti dalle presenti **NTA**, o nei casi in cui, essendo prevista la redazione dei **PUA** da parte del comune, questi non vi provvede nei termini definiti dagli atti di programmazione degli interventi, purché il **PUA** non sia subordinato alla necessità di acquisire immobili da parte della Amministrazione Comunale. La proposta di **PUA** deve essere formulata dai proprietari degli immobili rappresentanti il cinquantuno per cento del complessivo valore imponibile dell'area interessata dagli interventi, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili. Se in tale area sono inclusi immobili per i quali non risulta accertato il valore dell'imponibile relativo alla imposta comunale sugli immobili, lo stesso è determinato dall'ufficio tecnico comunale

entro trenta giorni dalla formulazione della richiesta da parte degli interessati, sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe.

d) dal comune, se i privati, tenuti alla redazione dei **PUA** a proprie cura e spese, non presentano le relative proposte definite dagli atti di programmazione degli interventi nei termini da queste previsti. In tal caso il comune ha diritto di rivalsa per le spese sostenute nei confronti dei proprietari inadempienti. Resta a cura del comune la redazione dei **PUA** se la stessa amministrazione respinge le proposte di pianificazione attuativa avanzate dai proprietari.

Il **PUA**, in conformità dell'art. 27 della **LURC**, è adottato dalla giunta comunale.

Il **PUA**, adottato ai sensi del comma precedente, è trasmesso alla provincia per eventuali osservazioni ed è depositato presso la casa comunale per trenta giorni. Del deposito è data notizia su due quotidiani a diffusione regionale. Ulteriori forme di pubblicità possono essere determinate dagli statuti delle amministrazioni comunali. Il comune garantisce il rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente.

Entro la scadenza del termine di deposito di cui al comma precedente chiunque può formulare osservazioni o opposizioni al **PUA** adottato.

Con delibera di giunta il comune esamina le osservazioni o le opposizioni formulate e approva il **PUA** dando espressamente atto della sua conformità al **PUC**.

Con decreto sindacale il **PUA** approvato è pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione.

Se il **PUA** comporta la modifica degli atti di programmazione degli interventi, il **PUA** adottato è rimesso al consiglio comunale per l'approvazione.

Art.11
Contenuti ed elaborati dei PUA

I contenuti minimi e gli elaborati di cui sono formati i **PUA**, previsti dalle presenti **NTA** sono riportati nel **RUEC**.

Ai sensi dell'art. 26 della **LURC**, l'approvazione dei **PUA** non può comportare variante al **PUC**. A tal fine non costituiscono varianti al **PUC**:

a) la verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano;
b) la precisazione dei tracciati viari;
c) le modificazioni del perimetro del **PUA** rese necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici;
d) le modifiche delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, di cui al precedente articolo 5, lettere a), b), c) e d);
e) la diversa dislocazione, nel perimetro del **PUA**, degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi.

L'adozione delle modifiche di cui al comma precedente è motivata dal comune, al fine di dimostrare i miglioramenti conseguibili e in ogni caso l'assenza di incremento del carico urbanistico.

La giunta comunale può decidere di conferire alla delibera di approvazione dei **PUA** valore di permesso di costruire abilitante gli interventi previsti, subordinando tale permesso all'acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nulla-osta e provvedimenti all'uopo necessari. In tal caso, le varianti al permesso di costruire seguono il procedimento ordinario, senza adozione di atti deliberativi.

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

Art.12
Cambiamento di destinazione d'uso

Le destinazioni di uso devono essere indicate nei progetti di intervento edilizio diretto, con riferimento agli articoli precedenti ed alle norme per ciascuna Zona Omogenea.

Qualsiasi cambiamento di destinazione d'uso dovrà essere autorizzato con le modalità previste dalle presenti **NTA**, e risultare conforme alle previsioni ed agli indici urbanistici IF e RC della singola Zona Omogenea in cui ricade l'edificio, oggetto di richiesta. [5]

Art.13
Perequazione urbanistica

La perequazione urbanistica persegue lo scopo di distribuire equamente, tra i proprietari di immobili interessati da interventi di trasformazione urbanistica, diritti edificatori ed obblighi nei confronti del Comune.

Gli atti di programmazione degli interventi, di cui al precedente articolo 9, e i **PUA** ripartiscono le quote edificatorie e i relativi obblighi tra i proprietari degli immobili ricompresi nelle Zone Omogenee, mediante comparti di cui al successivo articolo 14, indipendentemente dalla destinazione specifica delle aree interessate.

Il **RUEC** individua le modalità per la definizione dei diritti edificatori dei singoli proprietari, tenendo conto dello stato sia di fatto che di diritto in cui versano i relativi immobili.

Art.14
Comparti edificatori

L'ambito urbano del territorio comunale è suddiviso in comparti edilizi prescrittivi ed in comparti facoltativi, rappresentati nella tavola **U.10.4** del **PUC**.

I comparti edificatori costituiscono le unità minime di intervento utili alla definizione degli strumenti urbanistici preventivi.

La perimetrazione indicata nella tavola richiamata ha valore meramente indicativo per i **PUA** da definire in Zona Omogenea A, B, B1, B2 e ciò comporta la possibilità di estendimento del **PUA** previsto dalla normativa ad unità territoriali individuate in modo difforme dalla **Tav. U.10.4,** purché rispettose del requisito della superficie minima.

La perimetrazione dei comparti in zona C, C1, C2, C3, ha, viceversa, valore prescrittivo, sicché i comparti in cui sono suddivise tali zone daranno luogo a **PUA** estesi ad un singolo comparto ovvero a più comparti tra loro accorpati. [6]

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

Risulta pertanto opportuno che la definizione dei **PUA**, relativi a ciascun ambito venga preceduta dalla manifestazione della volontà dell'Amministrazione in riferimento alle dotazioni pubbliche prioritarie ed alla viabilità a servizio di ambiti urbani tra loro contigui.

[5] Comma modificato dalla Osservazione 89.3

[6] L'accoglimento di varie osservazioni ha modificato il numero dei comparti originariamente previsti.

Entro il termine di trenta giorni dalla data di approvazione dei **PUA** o degli atti di programmazione degli interventi, il comune determina la quantità di quote edificatorie attribuite dagli atti di programmazione degli interventi ai proprietari di immobili inclusi in ciascun comparto, nonché gli obblighi in favore del comune o di altri soggetti pubblici funzionali all'attuazione del comparto stesso e ne dà comunicazione ai proprietari interessati.

Le quote edificatorie attribuite ai proprietari sono liberamente commerciabili ma non possono essere trasferite in altri comparti edificatori.

Ferme restando le quote edificatorie attribuite ai proprietari di immobili, i **PUA** e gli atti di programmazione degli interventi definiscono le caratteristiche e il dimensionamento degli interventi edilizi funzionali alla realizzazione, nei comparti edificatori, di attrezzature e di altre opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art.15
Utilizzazione degli indici e composizione del lotto

L'utilizzazione degli indici "RC", "IF" ed "IT", corrispondenti ad una determinata superficie fondiaria e territoriale, esclude una successiva richiesta di altro permesso di costruire sulle stesse superfici. [7]

La utilizzazione, pertanto, della capacità edificatoria di un suolo, che prescinda dalla sua trasformazione urbana e da processi costruttivi che ne interessino la superficie, può avvenire soltanto a seguito di regolare procedura di asservimento, che, avendo origine in specifico atto convenzionale definito tra i proprietari interessati, venga conclusa e resa pubblica, con la trascrizione del vincolo presso la Conservatoria dei RR.II.

La capacità edificatoria, utilizzata ai fini di un intervento edilizio può, in definitiva, derivare dalla titolarità del diritto a costruire di più proprietà finitime, ovvero di lotti non adiacenti ed asserviti, anche ai sensi dei successivi articoli 40 e 41, purché esista un atto pubblico che legittimi il trasferimento, alla cui trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II. resta subordinato il rilascio del permesso di costruire.

CAPO II - ZONIZZAZIONE

Art.16
Zonizzazione

a) Suddivisione del territorio in Ambiti

Il territorio comunale si considera suddiviso in ambiti con diversa caratterizzazione.

Si definisce, quindi, "Ambito Urbano" la parte del territorio caratterizzato dalla presenza delle aree destinate agli usi urbani.

Si dice "Ambito Extraurbano" la parte del territorio che comprende le aree destinate alla produzione agricola, forestale e/o pascoliva.

b) Suddivisione del territorio nei Sistemi che ne configurano l'uso

L'ambito urbano è costituito da sistemi di aree, tra loro interrelate con caratteristiche e dotazioni diverse in relazione all'uso cui sono destinate.

In funzione dell'uso delle aree, si distinguono:

- il Sistema della mobilità:

[7] Comma modificato dalla Osservazione 89.4

Tale Sistema comprende il complesso delle aree destinate alla mobilità costituenti la rete viaria principale e secondaria, i percorsi pedonali o ciclabili, le infrastrutture ferroviarie, le grandi superfici e gli invasi volti all'organizzazione dei servizi di trasporto.

- il Sistema insediativo:

Il Sistema racchiude:

- le aree destinate all'utilizzazione residenziale del territorio ed ingloba tanto le superfici interessate dalle abitazioni quanto le aree più direttamente a servizio delle stesse e del vivere sociale. Queste ultime comprendono le aree utilizzate per attività ed attrezzature collettive, nonché le aree destinate a verde;
- le aree utilizzate per le attività produttive, manifatturiere e/o commerciali, comunque diverse da quelle naturali ed agricole;
- le aree utilizzate per funzioni amministrative e di interesse generale; per funzioni e/o attività di interesse comune, di carattere sociale o culturale, tra queste comprendendo le attività per il tempo libero e lo sport.

- il Sistema ambientale:

Tale sistema ingloba i suoli dell'ambito extraurbano, riservati agli usi agricoli e pascolavi, e quelli oggetto di particolari limitazioni nella utilizzazione.

Ai fini della definizione della normativa che disciplina gli interventi edilizi che interessano il patrimonio immobiliare e la trasformazione urbana, il Sistema insediativo è suddiviso in Zone Omogenee, che nelle tavole del **PUC** vengono distinte come zona residenziale "A", zona "B", zona "B1", zona "B2", zona "C", zona "C1", zona "C2", zona "C3", zona "F" e come zone produttive "D1", "D2", "D3", "D4", "D6" e "D7" [8].

L'ambito extraurbano, ai fini della individuazione delle limitazioni cui è assoggettato, è suddiviso nella zona agricola "E", nella zona "PA", di protezione ambientale e nella zona "SRA", che - trovandosi, nell'interesse comune, ad essere sede di funzioni, di attività e/o deposito di materiali potenzialmente inquinanti - risulta essere sorgente di rischio ambientale.

Ciascuna Zona Omogenea per la quale sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo, prevede comparti edificatori, di cui al precedente articolo 14, quali unità minime di intervento.

Art.17
Il sistema della mobilità

Le aree che costituiscono il sistema comprendono le strade, i nodi stradali, le rotatorie, i marciapiedi, le cunette, i fossi e quanto altro.

Nel presente **PUC** la indicazione grafica di tali zone ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera.

Le strade che formano oggetto delle previsioni del **PUC** (nuovo impianto, adeguamento ampliamento, rettifica, ecc.), prescindono dalle attuali caratteristiche e dimensioni; esse sono classificate come segue:

a) strade comprensoriali ed intercomunali (extra-urbane principali) con funzione di attraversamento e collegamento con i centri urbani contermini; sono accessibili, con innesti canalizzati esclusivamente dalle strade di allacciamento e sono classificate del tipo C ai sensi del D.M. 01/04/1968 n°1404 ai fini del rispetto stradale: la distanza da osservarsi nella edificazione a partire dal ciglio della strada e da misurarsi in proiezione orizzontale è stabilita in 30,00 mt.;

[8] La Zona Omogenea "D5" è stata eliminata dalla conferenza dei servizi art. 24 L.16/2004-.

b) strade di allacciamento (extra-urbane secondarie) con funzione di distribuzione del traffico delle strade intercomunali e di raccolta di quello delle strade di quartiere; sono accessibili attraverso immissioni da strade secondarie e di quartiere e sono classificate del tipo D ai sensi del D.M. n°1404/68 citato ai fini del rispetto stradale: la distanza da osservarsi nella edificazione a partire dal ciglio della strada e da misurarsi in proiezione orizzontale è stabilita in 20,00 mt.);
c) strade di quartiere (urbane) con funzione di collegamento tra zone urbane e di servizio diretto agli insediamenti urbani; sono accessibili anche dai lotti con obbligo di precedenza.

Salvo che non diversamente disposto in maniera più restrittiva da norme sovracomunali, e comunque nel rispetto delle disposizioni del vigente codice della strada, che s'intendono qui trascritte:

- nelle zone agricole la distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale della viabilità poderale è di mt. 5,00-; la distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale della viabilità poderale è di mt. 3,00-;
- per le strade comunali, classificate di interesse locale con apposita delibera, tale distanza sarà, invece, di mt. 10,00-;
- in mancanza di specifiche disposizioni, la distanza minima dalla strada è regolamentata al pari di quella dai confini e non potrà essere inferiore a quella stabilita al precedente articolo 4, nella illustrazione degli indici "Dc" e "De".

Il limite della fascia di rispetto equivale al limite di edificabilità.

Le strade esistenti ricadenti nel territorio comunale, non specificatamente indicate nelle tavole di **PUC**, sono classificate secondo l'art.3 del D.M. 01/04/1968 n°1404 e le disposizioni del codice della strada (D.lg. 30/04/1992 n°285) e del relativo regolamento.

Art.18
Spazi di manovra, sosta e parcheggio

Oltre agli spazi per parcheggio pubblico, indicati quali opere di urbanizzazione primaria dal **PUC**, vanno previsti, nell'ambito delle progettazioni stradali, gli spazi per la sosta, la manovra e l'accesso degli autoveicoli.

Gli spazi per parcheggi privati vanno previsti per ogni intervento di nuova costruzione e secondo le destinazioni d'uso degli edifici nelle quantità specificate nella **Tabella A** allegata in appendice alle presenti **NTA**.

Qualsiasi trasformazione della destinazione d'uso di insediamenti esistenti alla data di adozione del **PUC** implica l'adeguamento alla **Tabella A** delle relative aree di parcheggio.

In quest'ultimo caso tali aree potranno essere ricavate nelle costruzioni stesse, in aree esterne di pertinenza dell'edificio oppure promiscuamente ed anche su aree che non facciano parte del lotto, purché asservite all'edificio per vincolo permanente di destinazione a parcheggio con dichiarazione impegnativa da esibire a cura del proprietario in un raggio di sufficiente accessibilità pedonale.

Art.19
Fasce di rispetto

a) Fasce di rispetto stradale:

Nelle fasce di rispetto stradale è vietata ogni nuova costruzione o l'ampliamento di quelle esistenti.

E' consentita, mediante apposita convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli nel rispetto di tutta la normativa vigente in materia.

L'arretramento dei corpi di fabbrica dal filo stradale non modifica la destinazione di Zona Omogenea dell'area compresa nella fascia di rispetto, nei cui confronti sono ancora applicabili gli indici urbanistici che regolamentano la Zona Omogenea stessa.

Per le costruzioni esistenti sono consentite esclusivamente operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento igienico-funzionale.

I soli edifici rurali possono essere ristrutturati con incremento volumetrico del 10%, ma gli ampliamenti dovranno essere realizzati sul lato opposto della infrastruttura da salvaguardare.

Sono ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, sistemazione a verde, conservazione delle coltivazioni agricole e parcheggi.

Le fasce di rispetto stradale [9], laddove ricadono all'interno della perimetrazione della Riserva Naturale regionale "Foce Volturno – Costa di Licola", sono disciplinate dal punto 2.2.3 delle norme generali di salvaguardia della riserva stessa, il quale prescrive l'obbligo di esclusiva sistemazione a verde, per cui, contrariamente a quanto sopra riportato:

a.1) non è consentita la costruzione di qualsiasi manufatto, ovvero stazioni di rifornimento autoveicoli, di cui al precedente comma 2;

a.2) non è consentito l'arretramento di eventuali corpi di fabbrica dal filo stradale di cui al precedente comma 3;

a.3) non è consentito l'adeguamento igienico-funzionale di cui al precedente comma 4, bensì il mero adeguamento igienico-sanitario e di cui al punto 2.0.10 delle norme generali di salvaguardia della ivi esistente riserva regionale, ove si precisa che il detto adeguamento è riferito, tra l'altro, agli immobili esistenti e adibiti ad uso agro-turistico nonché attivi in tal senso;

a.4) non sono consentiti, in alcun modo, incrementi volumetrici previsti e descritti al precedente comma 5 per le medesime motivazioni addotte e di cui al precedente punto a.1), nonostante tale concetto generale è stato bene e inequivocabilmente riportato al precedente comma 1;

a.5) non sono ammesse le destinazioni di cui al precedente comma 6, ad eccezione della mera sistemazione a verde delle fasce di rispetto stradale, come disposto dal punto 2.2.3 delle norme generali di salvaguardia della riserva naturale regionale di che trattasi.

b) Fasce di rispetto dei corsi d'acqua e ferroviario:

Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua e ferroviario, assoggettano le aree in esse comprese all'assoluta inedificabilità di nuove costruzioni di qualsiasi genere. E' tuttavia consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.

In dette fasce di rispetto è ammessa la realizzazione di strade, parcheggi e verde attrezzato.

L'inedificabilità prevista all'interno del perimetro di tali fasce di rispetto non modifica la destinazione di Zona Omogenea dell'area in essa compresa, nei cui confronti sono applicabili gli indici urbanistici che regolamentano la Zona Omogenea stessa.

c) Fasce di rispetto cimiteriale:

Ai sensi dell'art. 28 della Legge 01/08/2002 n°166, in merito alla fascia di rispetto cimiteriale, è vietato costruire nuovi edifici entro il raggio di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale.

[9] Parte aggiunta a seguito del parere favorevole con prescrizioni rilasciato sul PUC dalla Regione Campania A.G.C. Gestione del Territorio e Ambiente Settore Politica del Territorio (per conto dell'Ente Riserva Naturale Foce Volturno – Costa di Licola)

Il consiglio comunale può approvare, previo parere favorevole della competente Azienda Sanitaria Locale, la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quello già esistente ad una distanza inferiore a 200 metri dal centro abitato, purché non oltre il limite di 100 metri, quando ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni:

a) risulti accertato dal medesimo consiglio comunale che, per particolari condizioni locali, non sia possibile provvedere altrimenti;
b) l'impianto cimiteriale sia separato dal centro urbano da strade pubbliche almeno di livello comunale, sulla base della classificazione prevista ai sensi della legislazione vigente, o da dislivelli naturali rilevanti, ovvero da ponti o da impianti ferroviari.

Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente ASL CE/2, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici.

La riduzione di cui al periodo precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre.

Al fine dell'acquisizione del parere della competente ASL CE/2, previsto dal presente articolo, decorsi inutilmente due mesi dalla richiesta, il parere si ritiene espresso favorevolmente.

All'interno della zona di rispetto, per gli edifici esistenti, sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del precedente articolo 5.

L'inedificabilità prevista all'interno del perimetro di tali fasce di rispetto non modifica la destinazione di Zona Omogenea dell'area in essa compresa, nei cui confronti sono applicabili gli indici urbanistici che regolamentano la Zona Omogenea stessa.

Il Consiglio Comunale attuerà le procedure per la riduzione della fascia di rispetto cimiteriale nella zona che va al di là di Via S. Maria a Cubito. [10]

d) Fasce di rispetto da elettrodotto:

Nella progettazione (anche in sanatoria) di aree gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi di svago, lavoro e sport, nonché tutti quelli adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore, in prossimità di linee ed installazioni elettriche presenti nel territorio, non deve essere superato il limite di esposizione ai campi elettrici e magnetici generati dagli elettrodotti operanti alla frequenza di 50 Hz, previsti dal D.P.C.M. 8 luglio 2003.

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

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

Per linee a tensione nominale diversa, superiore a 132 kV e inferiore a 380 kV, la distanza di rispetto viene calcolata mediante proporzione diretta da quelle sopra indicate.

[10] Come richiesto dalla Osservazione 106.11.

Per linee a tensione inferiore a 132 kV, e fino a 24kV, resta ferma la distanza minima indicata di 10 mt.

La distanza di rispetto dalle parti in tensione di una cabina o da una sottostazione elettrica deve essere uguale a quella prevista, mediante i criteri sopra esposti, per la più alta tra le tensioni presenti nella cabina o sottostazione stessa.

Art.20
Divisione del territorio in zone omogenee [11]

L'ambito urbano del territorio comunale è diviso in zone, come risulta dalle tavole grafiche del **PUC**, secondo la seguente classificazione:

a) Zone per l'insediamento delle residenze che comprendono:
- una zona di conservazione e recupero, di interesse storico - ambientale (Zona A),
- zone residenziali (Zona B - B2),
- una zona parzialmente edificata di recupero urbano (Zona B1),
- zone di espansione (Zona C), (Zona C1), (Zona C2), (Zona C3);

b) Zone per l'insediamento di attività produttive:
- zone per insediamenti artigianali, industriali (D1),
- zone per attività industriali e commerciali (D2 - D3),
- zone di insediamento dell'indotto aeroportuale (D4 -) [12],
- zone per attività terziarie (D6),
- zona di insediamenti produttivi presenti sul territorio (D7);

c) Zona per l'insediamento di funzioni e/o di attività di interesse generale:
- zone di attrezzature per l'istruzione, per la sanità, per le attività sociali, per attrezzature forze dell'ordine, per l'attività sportiva ed il tempo libero, ed attività assimilabili (F),
- zone per attrezzature di livello superiore ed impianti tecnologici (F1);

L'ambito extraurbano del territorio comunale costituisce, viceversa:

d) Zona agricola :
- sede delle attività agricole e della coltivazione dei campi (Zona E).

e) Zona di protezione ambientale e di tutela paesaggistica :
- risulta delimitata in conformità della deliberazione di G.R. n°2033 del 13/12/2006, perché interessata da valori ambientali di particolare pregio (PA)

e) Zona sorgente di rischio ambientale :
- la zona si caratterizza perché in essa trovano localizzazione o deposito attività, funzioni e/o sostanze a rischio di produzione o di diffusione di inquinamento ambientale (SRA).

Per la perimetrazione delle zone e delle attrezzature, indicate in tavole a diversa scala, fa sempre testo la tavola a scala maggiore.

CAPO III - ZONE RESIDENZIALI

Art. 21
Zone residenziali

Sono destinate prevalentemente alle costruzioni da utilizzare per abitazioni, ma non escludono le destinazioni ad alberghi, negozi, uffici, piccoli laboratori artigianali, locali di pubblico ritrovo e ad attività commerciali connesse con la residenza.

[11] I commi a) e b) sono stati modificati dalla Osservazione 89.5

[12] La Zona Omogenea "D5" è stata eliminata dalla conferenza dei servizi art. 24 L.16/2004-.

Da dette zone sono invece escluse le industrie, la grande distribuzione commerciale, i macelli, i ricoveri per animali e tutte quelle destinazioni che risultano incompatibili per la tutela dell'igiene pubblica e delle norme sull'inquinamento in genere, ivi compreso l'inquinamento acustico.

Sono ancora incompatibili con le caratteristiche delle zone residenziali le destinazioni indicate al precedente articolo 7 con le lettere: AE, AES, AA, CI, I, RA, Cg, PN, SS, Pf.

Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni, modifiche ed ampliamenti di qualsiasi entità e natura, devono essere osservate le norme, le prescrizioni ed i vincoli previsti per ciascuna zona.

Nelle norme che seguono, ove vengono riportate specifiche ed esplicite indicazioni integrative, la tipologia degli interventi ammessi zona per zona (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ecc.), è definita ai sensi del precedente articolo 5.

Art.22
Zona "A" di interesse ambientale

La Zona A, riportata nel **PUC**, è il "Centro Storico" ovvero la zona di interesse ambientale, cioè "l'impianto urbanistico o l'agglomerato insediativo urbano che è stato centro di cultura locale o di produzione artistica e che, accanto alle testimonianze di cultura materiale, contiene opere d'arte ecc.", individuato, ai sensi della Legge Regionale 26/2002, dalla delibera di Consiglio Comunale n°13 del 30/03/2006.

Nella zona il **PUC** si attua mediante la redazione di **PUA** aventi valore di Programma Integrato ex L.R. 3/1996.

Fino all'approvazione dello strumento attuativo, in questa Zona sono consentiti solo gli interventi di cui al precedente articolo 8, lettera e), con la precisazione che la ristrutturazione edilizia potrà ottenersi anche attraverso la generale demolizione e ricostruzione degli immobili, nei limiti del volume v.p.p. preesistente, ma racchiuso in una sagoma anche diversa da quella originaria [13]. In particolare è consentita l'utilizzazione abitativa dei sottotetti nel rispetto di quanto prescritto dalla Legge Regionale del 28/11/2000, n°15, e purché possiedano i requisiti igienici di abitabilità o possano acquisirli mediante trasformazioni interne che non alterino la sagoma esterna dell'edificio e le facciate. In ogni caso dette trasformazioni non dovranno dar luogo ad aumento del numero delle unità immobiliari. Per adeguamenti e miglioramenti igienico-funzionali delle abitazioni esistenti è consentito una-tantum un aumento della volumetria esistente, purché tale volume non superi il 15% del volume (vuoto per pieno) dell'abitazione esistente ed oggetto di intervento e con un massimo assoluto di 80mc. [14]

Le ristrutturazioni edilizie, ottenute mediante demolizioni e ricostruzioni, e, sui suoli allo stato inedificati, le nuove costruzioni potranno essere previste dai **PUA** con valenza di Programma Integrato ex Legge Regionale n°3/1996.

L'individuazione della Superficie minima di intervento "Sm" di ciascun **PUA** dovrà essere oggetto di apposita delibera della Giunta Comunale; comunque la superficie minima da assoggettare a **PUA** non potrà essere inferiore a mq. 5.000. In merito alle aree libere, da assoggettarsi ad eventuale edificazione, la stessa delibera di G.C. darà indicazioni sul Lotto minimo "Lm" ovvero demanderà al **PUA** la definizione del parametro. [15]

[13] Frase modificata dall'Emendamento n°1.

[14] Frase aggiunta dalla Osservazione 89.6.b.

[15] Comma sostituito dalla Osservazione 89.6.a.

Su tale base si sono perimetrati i comparti minimi di intervento in tav. **U.10.4.**; l'individuazione ha solo valore indicativo.

I limiti inderogabili di densità edilizia e di altezza sono stabiliti come segue:

- per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, l'indice di fabbricabilità territoriale e l'indice di fabbricabilità fondiario, IT ed IF, non debbono superare quelli preesistenti; essi possono essere maggiorate del cinque per cento (5%), allorché l'intervento consenta la realizzazione di aree di parcheggio in conformità della Tabella A allegata alle presenti norme. Sono esclusi dal calcolo della volumetria i volumi tecnici. In merito alla altezza "H", non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture;
- per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, come meglio definiti nel precedente articolo 5, la volumetria edilizia realizzabile può costituire maggiorazione di quella preesistente entro il limite del 5% già richiamato; l'altezza "H" massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti;
- in ogni caso vale il massimo assoluto per IF è di 4mc/mq.

In sede di **PUA** possono autorizzarsi maggiorazioni più elevate della volumetria, subordinatamente alla cessione di aree libere che possano annettersi al sistema della mobilità "Sv" o alle aree di uso pubblico.

Nell'ipotesi descritta la maggiorazione di volumetria consentita si quantifica in 3,00 mc per ciascun metro quadrato ceduto per "Sv" (a 100 mq di superficie ceduta corrisponde una maggiorazione della consistenza realizzabile di 300 mc).

Gli interventi previsti dal piano attuativo dovranno, in ogni caso, rispettare i caratteri architettonici, decorativi, storici degli edifici, evitando il loro snaturamento formale. Sulla facciata degli stabili è vietata l'installazione di apparecchi di condizionamento d'aria, caldaie, tubazioni e antenne, nonché l'inserimento di nuovi elementi che compromettono il decoro architettonico degli stessi. Si intende sulla facciata principale prospiciente gli assi viari, nulla vietando, invece, sui lati e sugli affacci nelle corti interne. [16]

Superficie da conferire al sistema della mobilità	Sv	= cessione di aree libere, se disponibile
Volume edificabile sul territorio: alle condizioni indicate		= attuale + 5% + 3xSv mc/mq
Volume edificabile sul lotto: alle condizioni indicate		= attuale + 5% + 3 Sv mc/mq
Indice fabbricabilità fondiario:valore massimo assoluto	IF	= 4,00 mc/mq
Estensione minima del **PUA**	Sm	= 5.000 mq
Altezza max degli edifici: per risanamento conservativo	H_{max}	= valori attuali
Altezza max degli edifici: per ristrutturazione urbana	H_{max}	= valori circostanti

Nel caso di lotto "intercluso" è possibile il rilascio di Permesso di Costruire diretto (art. 8 lettera a) con IF = 1,50 mc/mq, nel caso che lo stesso sia servito dai sottoservizi acquedotto e fognatura. Si definisce "intercluso" un lotto di terreno edificato su tutti i lati tranne che il lato su cui ha accesso dalla pubblica via, o comunque da zona da cui da cui ha diritti; lo stesso deve avere superficie catastale inferiore o uguale a 1.000mq e derivare da frazionamento non più recente di sei mesi dalla data di adozione del PUC. [17]

[16] Comma modificato dalla Osservazione 106.6.

[17] Frase aggiunta dall'Emendamento 3.

Art.23
Zona "B" residenziale di completamento [18]

1. Sul patrimonio edilizio esistente sono previsti interventi di cui al precedente articolo 8, lettera e), con la precisazione che la ristrutturazione edilizia potrà ottenersi anche attraverso la generale demolizione e ricostruzione degli immobili, nei limiti del volume v.p.p. preesistente, ma racchiuso in una sagoma anche diversa da quella originaria.

Gli interventi richiamati, di tipo diretto, verranno autorizzati nelle forme e con le procedure previste dal D.P.R. n°380/2001.

2. Con particolare interesse, verranno esaminati gli interventi rivolti ad incrementare la dotazione delle aree di uso pubblico "Sp" ed "Sv". Tali interventi, comportano operazioni di ristrutturazione urbana, e saranno definiti attraverso strumento urbanistico preventivo (**PUA**). La superficie minima di intervento "Sm" di ogni **PUA** non potrà avere estensione inferiore a mq 3.000. La dimensione del lotto minimo "Lm" sarà definita dal **PUA**.

Alla volumetria originaria - v.p.p. - che insiste sui lotti edificati "SFc" (che potrà essere oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia, come al precedente comma 1) sarà aggiunta una volumetria "IT" pari al triplo dell'incremento della dotazione delle aree di uso pubblico che l'intervento produce: si potranno, cioè, realizzare ulteriori 3 metri cubi (rispetto alla volumetria esistente) per ciascun metro quadrato di terreno ceduto all'uso pubblico e/o al demanio comunale. In ogni caso la "IF" non potrà superare il massimo assoluto di 4mc/mq.

L'altezza degli edifici sarà pari alla massima altezza preesistente e, comunque, mai superiore a mt. 12,50. I rimanenti parametri saranno fissati nel **PUA**.

3. La Zona B potrà essere oggetto anche di **PUA** con valore di Programma Integrato ex Legge Regionale n°3/96. Per tale ipotesi l'Indice di Fabbricabilità Territoriale resta fissato in IT = 1,6 mc/mq. L'altezza degli edifici sarà pari alla massima altezza preesistente e, comunque, mai superiore a mt. 12,50. La superficie minima di intervento "Sm" di ogni **PUA** non potrà avere estensione inferiore a mq 3.000. I rimanenti parametri, compreso la dimensione del lotto minimo "Lm", saranno fissati nel **PUA**.

Superficie da conferire alla zona "F"	Sp	= cessione di aree libere, se disponibile
Superficie da conferire al sistema della mobilità	Sv	= cessione di aree libere, se disponibile
Nuovo volume edificabile sul territorio: alle condizioni indicate	IT	= 3 x (Sv + Sp) mc/mq
Indice di fabbricabilità fondiario: valore massimo assoluto	IF_{max}	= 4,00 mc/mq
Superficie minima di intervento	Sm	= 3.000 mq
Altezza max degli edifici	H_{max}	= 12,50 m
Indice di fabbricabilità territoriale: per PUA con valore di PI	IT	= 1,60 mc/mq

Art.24
Zona "B1" parzialmente edificata di recupero urbano [19]

La Zona B1 si caratterizza, in parte, per il tessuto urbano costituito da una rete cinematica di ridotte dimensioni trasversali a servizio di aree edificate ed interessate da numerosi episodi di abusivismo edilizio.

[18] Articolo sostituito dalla Osservazione 89.7, che ingloba le precisazioni della Osservazione 106.5. La nuova definizione di Zona B "residenziale di completamento" è stata sostituita ovunque ricorresse.

[19] Aggiunte e modifiche a vari commi dalla Osservazione 89.8.

La residua parte si caratterizza invece per la presenza di aree libere e di spazi idonei all'uso collettivo, che ben si prestano alla realizzazione di interventi di recupero urbano.

Nella Zona B1 sono praticabili interventi di titolo abilitativo diretto – permesso di costruire o equipollenti – e/o di titolo abilitativo di tipo indiretto.

Attraverso titolo abilitativo diretto sono praticabili interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente articolo 8, lettera e), con la precisazione che la ristrutturazione edilizia potrà anche ottenersi attraverso la generale demolizione e la ricostruzione degli immobili, che conservi agli stessi identico volume v.v.p., racchiuso in una sagoma corrispondente ed anche diversa da quella originaria.

Ogni altro intervento finalizzato alla utilizzazione di aree libere per il completamento dell'edificato, ovvero rivolto alla loro utilizzazione per destinazioni di interesse collettivo è da definirsi attraverso **PUA** con carattere di piano particolareggiato esecutivo o con carattere di lottizzazione convenzionata. La superficie minima di intervento "Sm" di ogni **PUA** non potrà avere estensione inferiore a mq 3.000. I rimanenti parametri, compreso la dimensione del lotto minimo "Lm", saranno fissati nel **PUA.**

Il **PUA** in parola dovrà prevedere una quota delle superfici libere da utilizzare per destinazioni collettive, tanto a servizio dell'edificato esistente – per sopperire alla carenza degli standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/68 – quanto a servizio dell'edilizia di completamento prevista dal **PUA** stesso.

La quota richiamata *minima* è pari al 20% e va riferita alle aree inedificate, sempre e comunque nel rispetto del valore minimo di StUr (art. 4 NTA) di 25mq./abitante. [20]

La sua attuazione può trovare definizione anche in un **PUA** con carattere di Programma Integrato di riqualificazione urbanistica, redatto in conformità della L.R. n°3 del 19/02/1996 nel quale si indicheranno anche tipologia e forma dell'edilizia di completamento da prevedere sui lotti liberi. La superficie minima di intervento "Sm" di ogni **PUA** non potrà avere estensione inferiore a mq 3.000. I rimanenti parametri, compreso la dimensione del lotto minimo "Lm", saranno fissati nel **PUA.**

In tutti i casi, ai fini della determinazione dell'entità dell'edilizia di completamento, l'indice territoriale è: IT = 1,15 mc/mq,
di cui: ITr = 1,00 mc/mq;
ITp = 0,15 mc/mq.

I rimanenti parametri utili al proporzionamento del **PUA** sono:

Superficie territoriale	ST	= 29 Ha
Superficie occupata da costruzioni	SFc	= 18 Ha
Superficie *minima* da conferire alla zona "F", sempre e comunque nel rispetto del valore minimo di StUr di 25mq./abitante	Sp	= 0,20 (ST – SFc)
Superficie da conferire al sistema della mobilità	Sv	= 0,18 (ST – SFc)
Superficie da assegnare al sistema insediativi	SF	= 0,62 (ST – SFc)
Indice di Fabbricabilità territoriale	IT	= 1,15 mc/mq
Indice di Fabbricabilità territoriale per residenze	ITr	= 1,00 mc/mq
Indice di Fabbricabilità territoriale per uso pubblico	ITp	= 0,15 mc/mq
Indice di Fabbricabilità fondiaria	IF	= definito dal PUA
Indice di fabbricabilità : valore massimo assoluto	IF_{max}	= 4,00 mc/mq
Superficie minima d'intervento	Sm	= 3.000 mq

[20] Comma modificato dall'Emendamento n°4.

Rapporto di copertura	RC	= definito dal PUA
Altezza max degli edifici	H_{max}	= 13,50 m
Numero dei piani	NP	= 4 (compreso P.T)
Distanza minima tra gli edifici in arretrato	De	= H_{max} - min.10,00 mt.
edifici in aderenza	De	= 0,00 mt.
Distanza minima dai confini per edifici in arretrato	Dc	= $H_{max}/2$ – min.5,00 mt.
per edifici in aderenza	Dc	= 0,00 mt.

Per salvaguardare i piccoli proprietari e le categorie socialmente deboli, il valore di IF che il **PUA** andrà a definire, per i lotti di superficie minore o uguale a 450 mq. non potrà essere inferiore a 1,5mc/mq.

Lo strumento attuativo, esteso ad un solo comparto di superficie non inferiore a quella minima, potrà essere proposto ad iniziativa di privati, ovvero potrà essere predisposto dalla Pubblica Amministrazione.

Art. 25
Zona "B2" di residenze operaie

Nella Zona B2 sono praticabili interventi con titolo abilitativo di tipo diretto – permesso di costruire o equipollenti – e/o di tipo indiretto.

Attraverso titolo abilitativo diretto sono praticabili interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente articolo 8, lettera e), con la precisazione che la ristrutturazione edilizia potrà anche ottenersi attraverso la generale demolizione e la ricostruzione degli immobili, che conservi agli stessi identico volume v.p.p., racchiuso in una sagoma corrispondente ed anche diversa da quella originaria.

Ogni altro intervento finalizzato alla utilizzazione di aree libere per il completamento dell'edificato, ovvero rivolto alla loro utilizzazione per destinazioni di interesse collettivo è da definirsi attraverso **PUA** con carattere di Programma Integrato di riqualificazione urbana, redatto in conformità della Legge Regionale n°3/1996.

Il **PUA** in parola dovrà prevedere le superfici per standard previste per legge, nella misura minima di 25mq./abitante, tanto a servizio dell'edificato esistente, quanto a servizio dell'edilizia di completamento prevista dal **PUA** stesso. L'Indice di Fabbricabilità Fondiario è pari a 2,5 mc/mq. L'altezza degli edifici sarà pari alla massima altezza preesistente e, comunque, mai superiore a mt. 15,50. I rimanenti parametri saranno fissati nel **PUA**.

Estensione minima	Sm	= intera Zona Omogenea
Superficie di standard previsti da legge: valore minimo	StUr	= 25 mq. / abitante
Indice di Fabbricabilità fondiario	IF	= 2,50 mc/mq
Indice di fabbricabilità fondiario: valore massimo assoluto	IF_{max}	= 5,00 mc/mq
Altezza max degli edifici	H_{max}	= 15,50 m

Art.26
Zona "C" di espansione urbana

Nella Zona Omogenea sono praticabili interventi muniti di titolo abilitativo diretto– permesso di costruire o equipollenti – solo sugli edifici esistenti e limitatamente alle indicazioni del precedente articolo 8, lettera e).

In essa potrà procedersi ad interventi tesi alla trasformazione urbana soltanto attraverso la definizione di un **PUA**, esteso all'intera Zona ovvero a ciascun comparto, individuato nelle tavole del **PUC** che indicano la zonizzazione del territorio Comunale. (cfr. **tav. U.10.4**).

L'utilizzazione delle aree libere per destinazioni di interesse collettivo e per il giusto riequilibrio dell'edificato, è da definirsi nello stesso **PUA** con carattere di piano di lottizzazione ovvero di piano particolareggiato esecutivo.

Il piano in parola dovrà prevedere la utilizzazione di una quota delle superfici libere per destinazioni collettive, tanto a servizio dell'edificato esistente – e quindi da utilizzare per sopperire alla carenza in Zona B degli standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/68 – quanto a servizio dell'edilizia di nuovo insediamento prevista dal **PUA**.

La quota richiamata *minima* è pari al 15% e va riferita alle aree inedificate, sempre e comunque nel rispetto del valore minimo di StUr (art. 4 NTA) di 25mq./abitante. [21]

Ai fini della determinazione della edificabilità dell'area, l'indice territoriale è pari a:

IT = 0,85 mc/mq

di cui: ITr = 0,70 mc/mq;

ITp = 0,15 mc/mq.

I rimanenti parametri utili al proporzionamento del **PUA** sono: [22]

Superficie territoriale	ST	Nota: i valori originariamente riportati sono stati modificati dalla Osservazione 106.15
Superficie occupata da costruzioni	SFc	
Superficie *minima* da conferire alla zona "F", sempre e comunque nel rispetto del valore minimo di StUr di 25mq./abitante	Sp	= 0,15 (ST – SFc)
Superficie da conferire al sistema della mobilità	Sv	= definito dal **PUA**
Indice di fabbricabilità territoriale	IT	= 0,85 mc/mq
Indice di fabbricabilità territoriale per residenze	ITr	= 0,70 mc/mq
Indice di fabbricabilità territoriale per uso pubblico	ITp	= 0,15 mc/mq
Indice di fabbricabilità fondiaria	IF	= definito dal **PUA**
Superficie minima di intervento	Sm	= comparto
Rapporto di copertura	RC	= definito dal **PUA**
Altezza max degli edifici	H_{max}	= 10,50 m
Numero dei piani	NP	= 3 (compreso P.T)
Distanza minima tra gli edifici in arretrato	De	= H_{max} – min.10,00 mt.
Distanza minima dai confini per edifici in arretrato	Dc	=H_{max}/2- min. 5,00 mt.

Per salvaguardare i piccoli proprietari e le categorie socialmente deboli, il **PUA** dovrà tenere conto del frazionamento della proprietà esistente. Il valore di IF che il **PUA** andrà a definire, per i lotti di superficie minore o uguale a 450 mq. non potrà essere inferiore a 1,0mc/mq. [23]

Lo strumento attuativo, esteso ad un solo comparto ovvero all'intera zona, potrà essere proposto ad iniziativa di privati, ovvero potrà essere predisposto dalla Pubblica Amministrazione.

[21] Comma modificato dall'Emendamento n°4.

[22] Modifiche dovute alla Osservazione 89.9.

[23] Frase aggiunta dalla Osservazione 89.9.3.

Nella Zona "C", ridotta ad unico comparto dai due originari, lungo Via Carducci e Via Gallinelle, già sede di scuole medie e palestra comunale, il **PUA** a redigersi dovrà prevedere: un centro direzionale, la biblioteca comunale, la piscina comunale. [24]

Art. 27
Zona "C1" di edilizia convenzionata

1. La zona C1 è destinata alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata.

2. *(abrogato – vedi nota).* [25]

3. L'utilizzazione della zona è subordinata all'approvazione di un **PUA** caratterizzato dai seguenti parametri:

Superficie territoriale	ST	Vedi nota
Superficie fondiaria occupata da costruzioni	SFc	Vedi nota
Superficie da conferire alla zona "F"	Sp	Vedi nota
Superficie da conferire al sistema della mobilità	Sv	Vedi nota
Superficie da assegnare al sistema insediativo	SF	Vedi nota
Indice di Fabbricabilità territoriale	IT	Vedi nota
Indice di Fabbricabilità territoriale per residenze	ITr	Vedi nota
Indice di Fabbricabilità territoriale per uso pubblico	ITp	= 0,20 mc/mq
Indice di Fabbricabilità fondiaria	IF	= 2,00 mc/mq
Estensione minima	Sm	= comparto
Rapporto di copertura	RC	= 0,25 mq/mq
Altezza max degli edifici	H_{max}	= 15,50 m
Numero dei piani	NP	= 5 (compreso P.T)
Distanza minima tra gli edifici in arretrato	De	= H_{max} - 10,00 mt.
Distanza minima dai confini per edifici in arretrato	Dc	= H_{max}/2 - 5,00 mt.
Indice di piantumazione	IP	= 50 /Ha

4. Lo strumento attuativo, esteso all'intera zona, potrà essere proposto dalla Pubblica Amministrazione, ovvero potrà essere predisposto ad iniziativa di privati.

5. Sugli edifici preesistenti all'interno della "SFc" sono praticabili interventi di cui al precedente articolo 8, lettera e), con la precisazione che la ristrutturazione edilizia potrà anche ottenersi attraverso la generale demolizione e la ricostruzione degli immobili, che conservi agli stessi identico volume v.p.p., racchiuso in una sagoma corrispondente ed anche diversa da quella originaria

---

[24] Osservazione 106.3.

[25] NOTA: L'Ufficio Tecnico Urbanistica aveva redatto uno studio di fattibilità su tutti i 16,2ha che componevano l'area lungo Via delle Figliuole, dei quali circa 15,6ha risultavano liberi da costruzioni. Dallo studio citato, per complessivi nuovi n°200 appartamenti di E.R.P. convenzionata o agevolata ed infrastrutture pubbliche connesse, emergevano i valori ST, SFc, Sp, Sv, SF, IT, ITr. Si era poi redatto, quale primo intervento parziale, il progetto preliminare di E.R.P. (con contributo erogato dalla Regione Campania, ai sensi del protocollo di intesa di cui alla delibera G.R.C. n. 1345 del 21/10/2005 "Programma pilota di Riqualificazione Urbana ed Ambientale dell'area del Comune di Villa Literno") posto a base della gara pubblica di affidamento in concessione dell'intervento e di alcune infrastrutture, in corso di svolgimento.
Dall'accoglimento delle Osservazioni 30 e 106.15, sono dimezzate le dimensioni assolute della Zona C1, che risulta poi divisa in due parti, la prima lungo Via delle Figliuole (con intervento di attuazione in corso di avanzata definizione), la seconda alle spalle di Via delle Dune. Pertanto si eliminano il secondo comma ed i valori originariamente riportati in tabella: ST, SFc, Sp, Sv, SF, IT, ITr.

Art. 28
Zone "C2" parzialmente edificata di riqualificazione urbana

Al fine di perseguire una auspicabile riqualificazione del tessuto urbano, l'intervento edilizio è subordinato alla definizione di **PUA**, estesi all'intera zona o, almeno, alla superficie di ciascuno dei comparti in cui la zona è suddivisa nelle planimetrie che delimitano la zonizzazione del territorio.

I parametri ai quali deve uniformarsi il **PUA**, con carattere di lottizzazione convenzionata ovvero con carattere di Piano Particolareggiato sono i seguenti: [26]

Superficie territoriale	ST	= 39,50 Ha
Superficie fondiaria occupata da costruzioni	SFc	= 10,00 Ha
Superficie *minima* da conferire alla zona "F", sempre e comunque nel rispetto del valore minimo di StUr di 25mq./abitante	Sp [27]	= 0,15 (ST – SFc)
Superficie da conferire al sistema della mobilità	Sv	= definito dal **PUA**
Indice di Fabbricabilità territoriale	IT	= 0,85 mc/mq
Indice di Fabbricabilità territoriale per residenze	ITr	= 0,70 mc/mq
Indice di Fabbricabilità territoriale per uso pubblico	ITp	= 0,15 mc/mq
Indice di Fabbricabilità fondiaria	IF	= definito dal **PUA**
Superficie minima di intervento	Sm	= comparto
Rapporto di copertura	RC	= definito dal **PUA**
Altezza max degli edifici	H_{max}	= 13,50 m
Numero dei piani	NP	= 4 (compreso P.T)
Distanza minima tra gli edifici in arretrato	De	= H_{max}- min.10,00 mt.
Distanza minima dai confini per edifici in arretrato	Dc	= H_{max}/2- min.5,00 mt.
Indice di piantumazione	IP	= 50 /Ha

Per salvaguardare i piccoli proprietari e le categorie socialmente deboli, il **PUA** dovrà tenere conto del frazionamento della proprietà esistente. Il valore di IF che il **PUA** andrà a definire, per i lotti di superficie minore o uguale a 450 mq. non potrà essere inferiore a 1,0mc/mq. [28]

Lo strumento attuativo, esteso ad un solo comparto ovvero all'intera zona, potrà essere proposto ad iniziativa di privati, ovvero potrà essere predisposto dalla Pubblica Amministrazione.

Sugli edifici preesistenti all'interno della "SFc" sono praticabili interventi di cui al precedente articolo 8, lettera e), con la precisazione che la ristrutturazione edilizia potrà anche ottenersi attraverso la generale demolizione e la ricostruzione degli immobili, che conservi agli stessi identico volume v.v.p., racchiuso in una sagoma corrispondente ed anche diversa da quella originaria

[26] Modifiche alla tabella apportate dalla Osservazione 89.9.

[27] Modifica apportata dall'Emendamento n°4

[28] Frase aggiunta dalla Osservazione 89.9.3.

Art. 29
Zone "C3" di riqualificazione delle periferie

La Zona C3 si caratterizza per la presenza di numerosi episodi di trasformazione urbana attuati in assenza di strumentazione urbanistica.

E' costituita da aree non contigue con caratteristiche di omogeneità per realizzazioni abusive e per tessuto urbano.

L'estensione complessiva delle varie Zone C3 comprende tanto le aree costituenti il sistema della mobilità, quanto le aree destinate al sistema insediativo. Della estensione richiamata, *parte* risultano liberi da costruzioni. [29]

In dipendenza del vincolo costituito dalla mancanza delle aree ad uso pubblico e della intervenuta compromissione del tessuto urbano a causa di episodi edilizi non controllati, si destina la zona ad interventi di recupero urbano, da attuarsi mediante **PUA**, e si affida il successo alla possibilità di utilizzare il principio perequativo. [30]

Superficie territoriale	ST	Nota: i valori originariamente riportati sono stati modificati dall'accoglimento di varie Osservazioni
Superficie fondiaria occupata da costruzioni	SFc	
Superficie *minima* da conferire alla zona "F", sempre e comunque nel rispetto del valore minimo di StUr di 25mq./abitante	Sp [31]	= 0,15 (ST – SFc)
Superficie da conferire al sistema della mobilità	Sv	= definito dal **PUA**
Indice di Fabbricabilità territoriale	IT	= 0,65 mc/mq
Indice di Fabbricabilità territoriale per residenze	ITr	= 0,50 mc/mq
Indice di Fabbricabilità territoriale per uso pubblico	ITp	= 0,15 mc/mq
Indice di Fabbricabilità fondiaria	IF	= definito dal **PUA**
Superficie minima di intervento	Sm	= singolo ambito C3
Rapporto di copertura	RC	= definito dal **PUA**
Altezza max degli edifici	H_{max}	= 10,50 m
Numero dei piani	NP	= 3 (compreso P.T)
Distanza minima tra gli edifici in arretrato	De	= H_{max}– min.10,00 mt.
Distanza minima dai confini per edifici in arretrato	Dc	= H_{max}/2 – min.5,00 mt.
Indice di piantumazione	IP	= 50 /Ha

Lo strumento attuativo, esteso al perimetro di ciascuna ambito, potrà essere proposto dalla Pubblica Amministrazione, ovvero potrà essere predisposto ad iniziativa di privati.

Sugli edifici preesistenti all'interno della "SFc" sono praticabili interventi di cui al precedente articolo 8, lettera e), con la precisazione che la ristrutturazione edilizia potrà anche ottenersi attraverso la generale demolizione e la ricostruzione degli immobili, che conservi agli stessi identico volume v.v.p., racchiuso in una sagoma corrispondente ed anche diversa da quella originaria.

[29] L'accoglimento di alcune osservazioni, con allargamento dell'area di esistenza di abusivismo edilizio diffuso, ha modificato i valori originari di Ha.

[30] Tabella modificata dalla Osservazione 89.9.

[31] Modifica apportata dall'Emendamento n°4.

Art. 30
Zona "F" per attrezzature di uso collettivo

La Zona Omogenea è riservata all'insediamento di attrezzature per l'istruzione, per la sanità, per funzioni ed attrezzature di interesse sociale e/o religioso, per lo sport ed il tempo libero.

La Zona "F" è individuata nelle planimetrie del **PUC** soltanto per la parte già occupata da edifici o da funzioni svolte dalla Pubblica Amministrazione. La ulteriore superficie ad essa assegnata dal **PUC** è precisata per ciascuna zona attraverso la prescrizione della superficie da conferire in essa, in sede di definizione del **PUA**.

La collocazione e la destinazione d'uso di ciascun ambito "F" è determinato in sede di approvazione del **PUA** relativo.

I parametri urbanistici da rispettare risultano essere:

Indice di Fabbricabilità fondiaria	IF	Come indicato nel **PUA**, rispettoso del "ITp".- Per le le aree di uso pubblico già a servizio delle zone "A", "B", "B1", "B2", vale 1,5 mc/mq
Distanza minima tra gli edifici	De	≤ H, con un minimo di 10,00 mt.
Distanza minima dai confini	Dc	= 10,00 mt.
Superficie destinata a parcheggio		Si veda la allegata Tabella A

Art. 31
Sanatoria delle costruzioni abusive

La procedura "straordinaria" di sanatoria delle costruzioni abusivamente realizzate avviene con il completamento del procedimento, secondo le modalità di legge, delle domande presentate di "condono edilizio", ai sensi della legge n°47/85, dell'art. 39 della legge n°724/94 e della legge n°326/2003.

Gli immobili abusivi *esistenti alla data di approvazione della proposta di PUC da parte della Giunta Comunale* [32], in relazione ai quali non risultano attivate procedure di condono "straordinarie", potranno usufruire della cosiddetta sanatoria "a regime" giurisprudenziale [33], sempre che siano conformi al **PUC** ed alle relative **NTA**.

---

[32] E' la data del 5 aprile 2007; precisazione dovuta alla Osservazione 89.10.

[33] La sanatoria cosiddetta "a regime" giurisprudenziale:

E' possibile considerare sanabili (e quindi emettere il Titolo Abilitativo edilizio previsto dalle norme vigenti) le opere abusivamente realizzate e conformi al **PUC**, alle presenti **NTA** ed al **RUEC**, vigenti al momento in cui l'amministrazione procede sulla domanda di permesso di costruire in sanatoria.

Infatti la giurisprudenza di riferimento (ad es.: Cons. Stato V, 13 febbraio 1995 n°238; TAR Liguria 22 giugno 1987 n°410, FA 1988, 191; TAR Lazio, II, 22 aprile 1988 n°624, TAR, 1988 , I, 1462 e più recentemente TAR Trentino Alto Adige, Trento, 31 ottobre 2001, n°585, FA 2001) ritiene del tutto illogico, e contraddittorio al principio di economicità dell'attività amministrativa, negare la concessione in sanatoria in presenza di manufatti realizzati abusivamente, ma che, solo al momento dell'esame della richiesta di sanatoria, risultino conformi agli strumenti urbanistici, poiché ciò comporterebbe la preventiva demolizione dell'opera, a cura del privato su ordine dell'amministrazione, ma successivamente l'obbligo per l'amministrazione di approvare un'opera identica a quella abusivamente realizzata (e demolita).

Per evitare di giungere a tale paradossale conclusione, la giurisprudenza ha pertanto ammesso, accanto alla figura dell'accertamento di conformità (di cui al precedente secondo comma) una sanatoria c.d. *giurisprudenziale*, ossia della legittimazione dell'opera originariamente abusiva e divenuta sostanzialmente conforme alle norme solo successivamente.

E' stato infatti ritenuto che l'art. 36 T.U. Edilizia non ha ristretto il campo della sanabilità delle opere conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento del rilascio della sanatoria; al contrario esso impone all'amministrazione di rilasciare la concessione in sanatoria anche per opere non più conformi alla disciplina

Per la definizione degli oneri concessori di sanatoria, a parte quanto già desumibile dal DPR 380/2001, si rimanda al **RUEC**.

Nell'applicazione del presente articolo si prescinde dal valore di "RC" Rapporto di Copertura previsto per le varie Zone Omogenee. [34]

CAPO IV - ZONE PRODUTTIVE

Art.32

Zona "D1" per insediamenti produttivi di tipo manifatturiero a carattere artigianale e/o industriale

La Zona Omogenea è destinata ad ospitare esclusivamente edifici ed attrezzature per attività, artigianali e/o industriali.

E' consentita la realizzazione di uffici, laboratori, magazzini, depositi, rimesse, attrezzature sociali, al servizio degli addetti e connessi all'attività produttiva, nonché l'edificazione di abitazioni per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti, con il limite di un alloggio per ciascuna azienda ed una cubatura residenziale massima di 400 mc. v.p.p.

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

Il **PUC** si attua mediante intervento urbanistico preventivo, **PUA,** con valore di Piano di insediamenti produttivi, ai sensi della legge 865/71, il quale dovrà obbedire ai seguenti parametri:

Superficie territoriale	ST	= intero ambito D1
Superficie da conferire a standard urbanistici	Sp	= 0,10 ST
Superficie da conferire al sistema della mobilità	Sv	= 0,18 ST
Superficie da utilizzare per insediamenti produttivi	SF	= 0,72 ST
Estensione minima	Sm	= intero ambito D1
Rapporto di copertura	RC	= 0,50 mq/mq
Altezza max degli edifici [35]	H_{max}	= 15,00 mt
Distanza minima tra gli edifici	De	= H, con un minimo di 10 mt.
Distanza dai confini	Dc	= H/2, con un minimo di 5 mt.
Volume v.p.p. per uffici e/o residenze	VM	= 400 mc / lotto
Indice di piantumazione	IP	= 50 /Ha

Nelle more dell'approvazione del **PUA** l'area ha destinazione agricola. Sugli edifici esistenti sono possibili solo interventi di cui al precedente articolo 8, lettera e).

---

urbanistica, quando la conformità agli strumenti urbanistici approvati o adottati sussistesse al momento della costruzione e a quello della presentazione della domanda.

[34] Aggiunta dovuta alla Osservazione 61.

[35] Valore modificato dalla Osservazione 106.7.

ART. 33
Zona "D2" per insediamenti produttivi di tipo speciale misto

Nella Zona Omogenea D2 sono compresi, come sottoinsieme, gli interventi del "Piano di Riqualificazione per il risanamento eco-ambientale ed il rilancio socio-economico per la località <<Pinetamare>> di Castel Volturno ed aree attigue, di cui all'Accordo di Programma ex art. 34 T.U. 267/2000 e Delibera G.R.C. n°4854 del 2002, sottoscritto dalla Provincia di Caserta, da investitori privati e dalla Regione Campania, in data 01/08/2003.

L'area ha una estensione *superiore* a circa Ha 150 [36]; la sua trasformazione in area urbana a destinazione produttiva speciale mista è affidata alla approvazione di uno o più **PUA**, di iniziativa privata e/o della Pubblica Amministrazione. *Le destinazione d'uso possibili sono: attività di tipo manifatturiero, di tipo commerciale, di tipo espositivo, fieristico, turistico e residenziale; le residenze potranno essere a servizio degli opifici, turistiche extralberghiere, convenzionate. I lotti a destinazione turistica dovranno, in aggiunta ai disposti del presente articolo, essere conformi a quanto previsto al successivo articolo 39.* [37]

Gli edifici esistenti, sia a destinazione produttiva, sia a destinazione residenziale, qualora ricadenti in un **PUA**, dovranno essere racchiusi in lotti compatibili con i parametri urbanistici sotto riportati, e computati (con la propria destinazione d'uso) ai fini degli standard urbanistici.

I parametri che presiedono alla formazione dei **PUA**, per la attuazione delle previsioni urbanistiche sono:

Superficie da conferire ad utilizzazioni collettive e di servizio (Le aree da destinare a standard urbanistici dovranno comunque rispettare le previsioni del precedente articolo 4, paragrafo "StUr")	Sp	=	0,17 ST minimo
Superficie da conferire al sistema della mobilità	Sv	=	0,18 ST
Superficie da assegnare al sistema insediativi	SF	=	0,65 ST massimo
Aliquota massima della [SF + SFc] per residenze	SFr	≤	0,50 SF [38]
Aliquota minima della [SF + SFc] per attività produttive	SFp	=	0,50 SF
Superficie minima di intervento [39]	Sm	=	15,00 Ha
Rapporto di copertura nei lotti a destinazione produttiva	RC	=	0,50 mq/mq
Rapporto di copertura nei lotti a destinazione residenziale	RC	=	0,20 mq/mq
Altezza max degli edifici produttivi	H_{max}	=	15,00 m
Altezza max degli edifici residenziali	H_{max}	=	12,50 m
Distanza minima tra gli edifici	De	= H, con minimo di 10 mt.	
Distanza minima dai confini per edifici	Dc	= H/2, con minimo di 5 mt.	
Indice di piantumazione	IP	=	50 /Ha

Nelle more dell'approvazione del **PUA** l'area ha destinazione agricola. Sugli edifici esistenti sono possibili solo interventi di cui al precedente articolo 8, lettera e).

Le superfici per parcheggio, per le varie destinazioni d'uso devono soddisfare i minimi di cui alla successiva Tabella A.

[36] Tale valore è stato modificato alla luce dell'accoglimento di varie Osservazioni.

[37] Frase modificata dalla Osservazione 89.11.1.

[38] I valori SFr e SFp sono stati modificati dalla Osservazione 117.

[39] Osservazione 89.11.2.

Maggiori dettagli per i lotti a destinazione turistica sono riportati nell'apposito successivo articolo 39.

ART.34 [40]

Zona "D3" per insediamenti produttivi di tipo commerciale e/o di promozione turistica

Nella Zona Omogenea D3 l'attuazione del **PUC** è disciplinata attraverso la approvazione di uno strumento urbanistico preventivo.

Gli edifici esistenti, sia a destinazione commerciale, sia a destinazione turistica, qualora ricadenti in un **PUA**, dovranno essere racchiusi in lotti compatibili con i parametri urbanistici sotto riportati, e computati (con la propria destinazione d'uso) ai fini degli standard urbanistici. E' consentita l'edificazione di abitazioni per il titolare o per il personale, con il limite di un alloggio per ciascun lotto commerciale e/o turistico ed una cubatura residenziale massima di 400 mc. v.p.p.

I parametri che presiedono alla formazione del **PUA**, con valore di Piano di insediamenti produttivi, ai sensi della legge 865/71, vengono precisati nel seguito;

Superficie da conferire ad utilizzazioni collettive e di servizio (Le aree da destinare a standard urbanistici dovranno comunque rispettare le previsioni del precedente articolo 4, paragrafo "StUr")	Sp	=	0,22 ST minimo
Superficie da conferire al sistema della mobilità	Sv	=	0,18 ST
Superficie da assegnare al sistema insediativi	SF	=	0,60 ST Massimo
Superficie minima di intervento	Sm	=	10,00 Ha
Rapporto di copertura nei lotti a destinazione commerciale	RC	=	0,50 mq/mq
Rapporto di copertura nei lotti a destinazione turistica	RC	=	0,25 mq/mq
Altezza max degli edifici	H_{max}	=	12,50 m
Distanza minima dai confini per edifici	Dc	= H/2, con minimo di 5 mt.	
Volume v.p.p. per residenze	VM	=	400 mc / lotto
Indice di piantumazione	IP	=	50 /Ha

Nelle more dell'approvazione del **PUA** l'area ha destinazione agricola. Sugli edifici esistenti sono possibili solo interventi di cui al precedente articolo 8, lettera e). Qualora ricorre il caso, si applicano le disposizioni di cui al precedente articolo 31-.

Le superfici per parcheggio, per le varie destinazioni d'uso devono soddisfare i minimi di cui alla successiva Tabella A.

I lotti a destinazione turistica dovranno, in aggiunta ai disposti del presente articolo, essere conformi a quanto previsto al successivo articolo 39.

I **PUA** a redigersi per la zona di S. Sossio dovranno essere corredati di "Piano del Colore" ex L.R. 26/2002, così che tutti gli interventi a farsi di tipo urbanistico ed edilizio siano subordinati al ripristino ed all'uniformità dei caratteri tipici dei luoghi, quali uso di materiali in laterizio e/o in tufo, aventi colorazioni, temi e sfumature tendenti al giallo ed al rosso mattone, ed altezza limite delle murature non superiore ai due metri. [41]

*I **PUA** a redigersi per la zona lungo Via delle Dune, al fine di evitare gravi pregiudizi alla sicurezza stradale di tale asse viario in ragione degli accessi a realizzarsi, dovranno limitare gli accessi stessi alla arteria stradale (sia parte comunale, sia parte provinciale) in misura non minore di n°1 accesso ogni 1.000metri e tale innesto dovrà essere dotato di*

[40] Articolo parzialmente modificato dalla Osservazione 89.12-.

[41] Frase inserita dalla Osservazione 106.4-.

*regolazione semaforica, il cui impianto sarà considerato parte integrante delle opere di urbanizzazione del **PUA**.* [42]

Art. 35 [43]
Zona "D4" per attività di servizio che utilizzano il trasporto aereo

La Zona Omogenea D4 è attrezzata per consentire l'insediamento di attività che utilizzano il trasporto aereo come fattore della produzione ed è, quindi, dotata di una pista per l'atterraggio ed il decollo di aeromobili, aerostazione, hangar e così via. E' consentito l'uso di parte dell'area per scopi turistici-alberghieri.

L'attuazione è subordinata all'approvazione di un **PUA**, con valore di Piano di insediamenti produttivi, ai sensi della legge 865/71.

I parametri urbanistici da rispettare sono precisati nel seguito; quelli non precisati saranno definiti in sede di redazione del **PUA**.

Superficie da conferire ad utilizzazioni collettive e di servizio	Sp	=	0,30 ST
Superficie da conferire al sistema della mobilità	Sv	=	0,18 ST
Superficie da assegnare al sistema insediativi	SF	=	0,52 ST
Superficie minima di intervento	Sm	= una delle due parti in cui è divisa la Zona D4	
Rapporto di copertura nei lotti a destinazione produttiva / turistica	RC	=	0,25 mq/mq
Rapporto di copertura nei lotti a destinazione produttiva / non turistica	RC	=	0,50 mq/mq
Altezza max degli edifici produttivi, escluso hangar e quelli connessi al volo	H_{max}	=	14,00 m
Distanza minima tra gli edifici	De	=	10,00 m
Indice di piantumazione	IP	=	50 /Ha

Nelle more dell'approvazione del **PUA** l'area ha destinazione agricola. Sugli edifici esistenti sono possibili solo interventi di cui al precedente articolo 8, lettera e).

Le superfici per parcheggio, per le varie destinazioni d'uso devono soddisfare i minimi di cui alla successiva Tabella A.

I lotti a destinazione turistica dovranno, in aggiunta ai disposti del presente articolo, essere conformi a quanto previsto al successivo articolo 39.

Art. 36 [44]
Zona "D5" per insediamenti produttivi relativi alla logistica delle merci. [45]

Art. 37
Zona "D6" per insediamenti produttivi del settore terziario

La zona trova attuazione attraverso la definizione di un **PUA**, disegnato nel rispetto dei seguenti parametri.

Superficie da conferire ad utilizzazioni collettive e di servizio (Le aree da destinare a standard urbanistici dovranno comunque rispettare le previsioni del precedente articolo 4, paragrafo "StUr")	Sp	=	0,10 ST minimo

[42] Comma inserito in conferenza dei servizi art. 24 L.16/2004-.

[43] Articolo parzialmente modificato dalla Osservazione 89.12-.

[44] Articolo parzialmente modificato dalla Osservazione 89.12-.

[45] La Zona Omogenea "D5" è stata eliminata dalla conferenza dei servizi art. 24 L.16/2004-.

Superficie da conferire al sistema della mobilità	Sv	= 0,18 ST
Superficie da assegnare al sistema insediativi	SF	= 0,72 ST massimo
Superficie minima di intervento [46]	Sm	= intera Zona D6
Rapporto di copertura nei lotti a destinazione produttiva	RC	= 0,25 mq/mq
Numero dei piani	NP	= 3 (compreso P.T)
Altezza max degli edifici	H_{max}	= 12,50 m
Volume v.p.p. per residenze	VM	= 400 mc / lotto
Distanza minima tra gli edifici	De	= H, con minimo di 10 mt.
Distanza minima dai confini per edifici	Dc	= H/2, con minimo di 5 mt.
Indice di piantumazione	IP	= 50 /Ha

Le destinazioni d'uso, pubbliche e private, consentite sono quelle di cui al precedente articolo 7, con la esclusione di: AE, AES, AA, I, LA, RA, Cg, PN, Pf. E' consentita l'edificazione di residenze, con il limite di un alloggio per ciascun lotto ed una cubatura residenziale massima di 400 mc. v.p.p.

La superficie da utilizzare per parcheggio dovrà soddisfare le indicazioni riportate nella Tab A allegata alle presenti **NTA**.

Art.38
Zona "D7" per insediamenti produttivi presenti sul territorio [47]

La Zona Omogenea comprende le aree ove risultano attualmente insediate attività produttive: essa è composta da una pluralità di "microaree" sparse su tutto il territorio comunale.

Il **PUC** si attua ivi con intervento edilizio diretto e consente ampliamenti e/o ristrutturazioni dei corpi di fabbrica esistenti con incrementi di superficie coperta produttiva fino ad un valore di RC = 0,40 SFc, nonché opere dirette al recupero ambientale. Qualora la superficie del lotto su cui insiste l'insediamento produttivo (principale più gli eventuali lotti connessi per asservimento) superi la superficie di 40.000mq, il **PUC** si attua, per gli eventuali ampliamenti dell'edificato esistente, mediante intervento urbanistico preventivo di cui al precedente articolo 8, lettera b), predisposto ad iniziativa dei privati aventi diritti e titoli. Il **PUA** sarà esteso all'intera superficie del lotto su cui insiste l'insediamento produttivo (come prima specificato), che assumerà valore di "Sm".

E' consentita la realizzazione di un alloggio di volumetria non superiore a 400 mc. per il titolare dell'azienda o per il personale di custodia.

In tali aree, oltre al pagamento dei normali oneri di urbanizzazione è necessario che il titolare dell'intervento si impegni alla realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione secondo quando concordato con il Comune in una apposita convenzione

I lotti a destinazione turistica dovranno, in aggiunta ai disposti del presente articolo, essere conformi a quanto previsto al successivo articolo 39.

In caso di intervento urbanistico preventivo (**PUA)**, le aree da destinare a standard urbanistici dovranno comunque rispettare le previsioni del precedente articolo 4, paragrafo "StUr".

[46] Osservazione 89.13.

[47] Articolo parzialmente modificato dalla Osservazione 89.14.

Qualora l'impianto produttivo esistente ricada all'interno di altra Zona Omogenea, sarà possibile adeguare a detta Zona la destinazione d'uso dell'edificio, chiedendo il cambio di destinazione d'uso in conformità dei disposti del precedente articolo 12.

Art.39
Aree a destinazione turistica

L'indice di fabbricabilità fondiaria per l'edilizia alberghiera ricadente al di fuori delle Zone A, B, B1, B2, non potrà, in alcun caso, superare 1,50 mc / mq ed il rapporto di copertura non potrà superare il 25% della superficie del lotto disponibile. Si precisa a chiarimento che l'attività turistica alberghiera è consentita nelle sole Zone Omogenee C, Ci (i=1, 2, …) e Di (i=1, 2, …) [48].

Inoltre almeno il 70% delle superfici scoperte dovrà essere sistemato a verde ed opportunamente attrezzato e, a servizio di ogni impianto, saranno previste aree per parcheggio nelle misure minime di 8 mq / posto letto. Per tali parcheggi può essere utilizzato il residuo 30% di superficie scoperta non attrezzata a verde, in caso occorre una maggiore superficie questa potrà essere reperita anche in aree che non formino parte del lotto, purché asservite all'albergo con vincolo permanente di destinazione a parcheggio.

Per quanto riguarda la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso di abitazioni e di campeggio o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere, roulottes e case mobili, è da precisare che tali opere dovranno essere proporzionate per accogliere non più di 1.200 utenti ed essere dotate di apposite aree di parcheggi (dimensionate nel progetto caso per caso, in funzione del tipo di attività), di servizi igienici adeguati, con impianto per il trattamento di liquami e di attrezzature atte ad assicurare la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi. Per tali tipi di interventi valgono, oltre quelli della particolare zona, i seguenti indici urbanistici:

Superficie permeabile	Spm	≥ 0,75 SF
Indice di Piantumazione	IP	= n°1 albero / 10 posti
Distanza minima tra gli edifici	De	= H, con un minimo di 10 mt.
Distanza minima dai confini per edifici	Dc	= H/2, con un minimo di 5 mt.

Viene in ogni caso prescritta la conservazione del patrimonio arboreo esistente; l'indice IP si riferisce ad apposite essenze arboree di alto fusto.

Art.40
Asservimento di aree non contigue per insediamenti produttivi

E' consentito l'accorpamento di lotti a destinazione produttiva non contigui, appartenenti alla medesima Zona Omogenea Di (i=1, 2, …), quando esso è giustificato e necessario nella trafila produttiva della impresa [49].

---

[48] Frase di precisazione aggiunta a chiarimento, come richiesto dalla Osservazione 106.9.

[49] Vale brevemente premettere che il cd. "*asservimento*" costituisce, in fatto e diritto, un trasferimento di potenzialità edificatorie da un fondo ad un altro, a mezzo di un atto negoziale di *jus civilis* con il quale il titolare di un fondo (quello asservito) rinunzia alle relative facoltà a favore di un altro fondo (asservente), cedendo al proprietario di quest'ultimo (o comunque al soggetto che su tale fondo vanti titoli reali o obbligatori) la cubatura necessaria a consentire o implementare il rilascio del permesso di costruire nel rispetto del rapporto area-volume.

Nel caso di tale espressione di volontà da parte del titolare del fondo asservito, in qualunque forma concludente essa venga manifestata al Comune interessato, l'Ente deve prenderne atto e provvedere di conseguenza, in conformità alle richieste del privato istante, fatta salva l'annotazione del sopravvenuto vincolo di inedificabilità – totale o parziale – a carico del fondo asservito.

Quindi il ricorso all'asservimento può essere consentito ogni volta che esso riguardi fondi anche fisicamente separati, purché fra i lotti interessati sussista una identità funzionale che venga ad essere espressamente giustificata.

Le richieste presentate in tal senso vanno motivate adeguatamente dal richiedente negli atti a corredo della pratica.

Quanto sopra dovrà comunque essere conforme a quanto previsto dal precedente articolo 15.

CAPO V - ZONE AGRICOLE

Art.41
Zona "E" agricola [50]

La Zona Omogenea comprende l'intero ambito extraurbano, che non sia classificato diversamente. In essa è consentita la sola attività agricola e la coltivazione dei fondi.

Sono analogamente consentite tutte le attività di trasformazione, connesse alla coltivazione ed all'allevamento (gli impianti di raccolta, trasformazione, immagazzinaggio, imballaggio nonché quelli dedicati all'allevamento di specie animali, anche ittiche) e quindi anche la attività edilizia che abbia tale finalità ovvero che obbedisca alle necessità abitative del conduttore.

La carta dell'uso agricolo e delle attività colturali in atto individua il carattere prevalente delle colture.

In detta Zona Omogenea il **PUC** si attua a mezzo di intervento diretto previo rilascio di permesso di costruire.

Nella zona l'Indice di Fabbricabilità fondiaria per abitazione sarà articolato come da tabella alla fine del presente articolo. Ai fini della definizione dello "IF" utilizzabile, la qualità del terreno (boschivo, seminativo, ecc...) sarà comprovata dal richiedente mediante perizia giurata redatta da tecnico agronomo o dotato di abilitazione equivalente. Non sarà ritenuta probatoria la classificazione catastale.

Nel computo dei volumi abitativi non sono da conteggiarsi: le stalle, i silos, i magazzini e i locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari e gli impianti di itticoltura; per tali realizzazioni è consentito un Indice di Fabbricabilità aggiuntivo di 0,10 mc/mq.

Dal calcolo delle cubature v.p.p. degli impianti di itticoltura viene escluso il volume delle vasche necessarie all'allevamento dei pesci.

Per gli allevamenti zootecnici, che possono essere consentiti esclusivamente nelle zone boschive, incolte e pascolive, con l'eccezione degli allevamenti bufalini che potranno

---

Occorre peraltro precisare che il concetto di "contiguità" dei fondi è stato ripetutamente vagliato dalla giurisprudenza sia civile che amministrativa, la quale è passata da una originaria interpretazione restrittiva - improntata alla sussistenza di una immediata vicinanza dei lotti, delimitati da una mera retta di confine, di carattere fisico o ideale, tutt'al più costituita da fossi di scolo, strade o canali (vedasi Cons. di Stato, Sez. V, 19/3/1991, n. 291, o ancora Cons. di Stato, Sez. V, 4/1/1993, n. 26) – ad una più ampia accezione, nella quale rilevano piuttosto l'identità di destinazione urbanistica e la sussistenza di una "*effettiva e significativa vicinanza fra i fondi asserviti e il lotto edificato*" (Cons. di Stato, Sez. V, 1/4/1998, n. 400; Cass. Civ., Sez. II, 12/9/1998, n. 9081). Ad oggi, non appare discutibile che il ricorso all'asservimento debba essere consentito ogni volta che esso riguardi fondi anche fisicamente separati, purché fra i lotti interessati sussista una identità funzionale – da escludersi laddove, ad esempio, si tratti di aree con diversa destinazione urbanistica.

[50] Modifiche apportate dalla Osservazione 89.15.

avvenire ovunque, non vanno superati i limiti di rapporto di copertura e di distanza dai confini riportati nella tabella alla fine del presente articolo.

Le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono, in caso di necessità, essere ampliate fino ad un massimo di 20% dell'esistente cubatura, purché esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo (opportunamente documentata).

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale, come indicato ai precedenti articoli 15 e 40. In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc. Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo Comune.

Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori restano vincolate alla inedificabilità e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Il permesso di costruire residenze può essere rilasciato per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge 9 maggio 1975, n°153 [51].

Indice di Fabbricabilità fondiaria per aree boschive, pascolive e incolte	IF	=	0,003 mc/mq

[51] L. 9 maggio 1975, n°153 : Attuazione delle direttive del Consiglio delle Comunità Europee per la riforma dell'agricoltura (G.U. 26-5-1975, n.137), art.12**:**

[1] Si considera a titolo principale l'imprenditore che dedichi all'attività agricola almeno due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno due terzi del proprio reddito globale da lavoro risultante dalla propria posizione fiscale.

[2] Il requisito del reddito e quello inerente il tempo dedicato all'attività agricola è accertato dalle regioni.

[3] Il requisito della capacità professionale si considera presunto quando l'imprenditore che abbia svolto attività agricola sia in possesso di un titolo di studio di livello universitario nel settore agrario, veterinario, delle scienze naturali, di un diploma di scuola media superiore di carattere agrario, ovvero di istituto professionale agrario o di altra scuola ad indirizzo agrario equivalente.

[4] Il detto requisito si presume, altresì, quando l'imprenditore abbia esercitato per un triennio anteriore alla data di presentazione della domanda l'attività agricola come capo di azienda, ovvero come coadiuvante familiare o come lavoratore agricolo: tali condizioni possono essere provate anche mediante atto di notorietà.

[5] Negli altri casi il requisito della capacità professionale è accertato da una commissione provinciale nominata dal presidente della giunta regionale e composta dai rappresentanti delle organizzazioni nazionali professionali degli imprenditori agricoli più rappresentative e da un funzionario della regione che la presiede.

«[6] Le società sono considerate imprenditori agricoli a titolo principale nel caso in cui lo statuto preveda quale oggetto sociale l'esercizio esclusivo dell'attività agricola, ed inoltre:

a) nel caso di società di persone qualora almeno la metà dei soci sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale. Per le società in accomandita la percentuale si riferisce ai soci accomandatari;

b) nel caso di società cooperative qualora utilizzino prevalentemente prodotti conferiti dai soci ed almeno la metà dei soci sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale;

c) nel caso di società di capitali qualora oltre il 50 per cento del capitale sociale sia sottoscritto da imprenditori agricoli a titolo principale. Tale condizione deve permanere e comunque essere assicurata anche in caso di circolazione delle quote o azioni. A tale scopo lo statuto può prevedere un diritto di prelazione a favore dei soci che abbiano la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, nel caso in cui un altro socio avente la stessa qualifica intenda trasferire a terzi a titolo oneroso, in tutto o in parte, le proprie azioni o la propria quota, determinando le modalità e i tempi di esercizio di tale diritto. Il socio che perde la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale è tenuto a darne comunicazione all'organo di amministrazione della società entro quindici giorni» (Comma aggiunto dall'art.10 del D. Leg. 18/05/2001 n°228, con effetto dal 30 giugno 2001).

per aree seminative ed a frutteto	IF	=	0,03 mc/mq
per aree seminative irrigue con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva	IF	=	0,05 mc/mq
Indice di Fabbricabilità per pertinenze agricole, raccolta e lavorazione prodotti lattiero-caseari, impianti di itticoltura	IF	=	0,10 mc/mq
Rapporto di copertura per allevamenti zootecnici, anche bufalini	RC	=	0,05 mq/mq
Rapporto di copertura per edifici residenziali e per impianti di itticoltura	RC	=	0,10 mq/mq
Distanza minima dai confini per impianti di itticoltura	Dc	=	10 mt
Distanza minima dai confini per allevamenti zootecnici, anche bufalini	Dc	=	20 mt
Distanza minima tra gli edifici in arretrato	De	=	10,00 mt.
edifici in aderenza	De	=	0,00 mt.
Altezza max degli edifici residenziali	H_{max}	=	7,00 m
Numero dei piani	NP	=	2 (compreso P.T)
Lotto minimo di intervento (con le precisazioni riportate)	Sm	=	10.000 mq

L'unità minima di intervento (lotto minimo) dovrà avere estensione non inferiore a 10.000 mq. E' consentito che la consistenza complessiva di 10.000 mq si raggiunga mediante accorpamento di più suoli, anche non contigui.

E' possibile richiedere Permesso di Costruire per lo svolgimento di attività agrituristica e per Country-House, ai sensi, rispettivamente, della Legge Quadro nazionale sull'agriturismo n°96/2006 e della L.R. n°17 del 24/11/2001. Nel caso di attività agrituristica, i locali utilizzati ad uso agrituristico sono assimilabili ad ogni effetto alle abitazioni rurali (art. 3 comma 3, L. 96/2006) e quindi per essi valgono gli stessi indici di IF e RC delle residenze agricole. Nel caso di Country-House gli immobili, oltre che essere conformi alle discipline urbanistiche ed edilizie dei fabbricati rurali, devono avere i requisiti ed i servizi minimi di cui all'allegato "E" della L.R. 17/2001 [52].

Art.42
Zona "PA" di protezione ambientale

L'ambito territoriale individuato nelle planimetrie come zona "PA", risulta coincidente con la superficie che la Giunta Regionale ha ritenuto dover classificare come zona di particolare pregio ambientale compresa nella Riserva Naturale Foce Volturno – Costa di Licola, opportunamente riperimetrata con deliberazione n°1381 del 15.09.2006

La nuova perimetrazione è stata tracciata con la finalità di ampliare l'ambito territoriale già individuato per il notevole pregio ambientale, sino a comprendere le aree umide ricreatesi in località Soglitelle che appartengono alla vasta gamma degli ambienti ad alta produttività ecologica, e per questo, meritevoli di salvaguardia.

Tuttavia, essa obbedisce anche alla finalità di sottrarre una vasta area al rischio di pratiche di bracconaggio ai danni di uccelli acquatici che possano svilupparsi sotto il controllo di organizzazioni criminali.

L'intera zona è classificata come area protetta, nella quale è fatto assoluto divieto di qualsiasi attività, che possa modificare e/o trasformare l'ambiente naturale.

All'interno della Zona Omogenea sono ammissibili ampliamenti della viabilità esistente solo laddove previsti dal P.I.T. "Litorale Domitio" e dallo "Accordo di Programma Quadro",

[52] Frase aggiunta dalla Osservazione 106.1.

ai sensi del disposto di cui al punto 3 – Norme di Dettaglio – delle norme generali di salvaguardia della riserva naturale regionale interessata. [53]

Art.43 [54]
Zona "SRA" sorgente di rischio ambientale

La zona in parola racchiude le aree che, nell'interesse collettivo, sono state destinate al deposito delle balle di rifiuti, di provenienza non soltanto locale, le aree sulle quali è localizzato l'impianto di depurazione delle acque dei Regi Lagni, prima del loro scarico a mare, la zona della cabina di trasformazione ENEL alle spalle di Via S. Maria a Cubito.

Le prime due utilizzazioni rappresentano per il territorio e per l'ambiente un rischio elevato, rispetto al quale è opportuno assumere provvedimenti cautelativi, a tutela della salute.

Con tale finalità, e per evitare ogni diffusione di processi inquinanti, tanto le aree destinate al deposito dei rifiuti, quanto la superficie impegnata dall'impianto di trattamento delle acque dei Regi Lagni sono state circondate da una fascia di rispetto della profondità di m.50,00, nella quale vigono gli stessi principi della fascia di rispetto cimiteriale di cui al precedente art. 19, par. c), per quanto destinate ad una coltivazione di mera conservazione.

Nella zona "SRA" è severamente vietata ogni forma di attività diversa da quella specifica della destinazione d'uso, anche agricola. Per l'ampliamento, manutenzione, nuova costruzione di parti di strutture ed impianti connessi alla tipica destinazione d'uso della Zona Omogenea si applicano gli indici "RC", "De" e "Dc" della Zona Omogenea D1.

Art.43/bis
Piano Assetto Idrogeologico [55]

I contenuti, gli elaborati e le norme del **P**iano stralcio per l'**A**ssetto **I**drogeologico (**P.A.I.**) dell'Autorità di Bacino Nord-Occidentale della Campania sono integralmente recepite nelle presenti **N**orme **T**ecniche di **A**ttuazione e ne formano parte integrante.

[53] Frase aggiunta a seguito del parere favorevole con prescrizioni rilasciato sul PUC dalla Regione Campania A.G.C. Gestione del Territorio e Ambiente Settore Politica del Territorio (per conto dell'Ente Riserva Naturale Foce Volturno – Costa di Licola).

[54] Articolo sostituito in conferenza dei servizi art. 24 L.16/2004-.

[55] Articolo aggiunto a seguito del parere favorevole con prescrizioni rilasciato sul PUC dalla Autorità di Bacino competente.

TITOLO III
DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPO I - DISPOSIZIONI FINALI

Art.44
Servizi igienici

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del **PUC** è consentito un incremento di volume non superiore a 80 metri cubi per ciascuna unità immobiliare, destinato alla realizzazione di impianti e servizi delle abitazioni, se accertato che questi risultano inesistenti o insufficienti.

Tale norma è applicabile a condizione che siano rispettati i relativi indici "De" e "Dc".

Art.45
Allineamento degli edifici esistenti

Gli edifici da realizzare su lotti aventi già edificati entrambi i confini che delimitano quello sulla via pubblica, possono rispettare l'allineamento determinato dalla congiungente il filo dei fabbricati esistenti sui confini del lotto, anche se la congiungente risulti a distanza inferiore a quella minima prescritta dalle norme in rapporto alla larghezza della sede stradale.

Art.46
Norme di salvaguardia

Dalla data di adozione del presente **P**iano **U**rbanistico **C**omunale e fino alla entrata in vigore dello stesso, valgono le norme di salvaguardia che impongono il rispetto delle prescrizioni di cui al comma 3 dell'art. 44 della **LURC**.

APPENDICE

TABELLA A - cfr. art. 18 -
SPAZI MINIMI PER PARCHEGGIO PRIVATO
DA RISERVARE NELLA AREA DI PERTINENZA
DI EDIFICI ED ATTREZZATURE

Destinazione d'uso degli edifici	Superfici di parcheggio
Residenziale	1 mq ogni 10 mc di Volume
Residenziale turistico a rotazione d'uso	mq 80 ogni 100 mq di Sn con minimo di 8 mq
supermercati e centri di vendita	150 ogni 100 mq di Sn
commercio di piccola distribuzione	80 ogni 100 mq di Sn
magazzini di deposito	20 ogni 100 mq di Sn
cliniche private	15 % di Sn
ristoranti, bar, ecc.	20 % di Sn
teatri, cinematografi, luoghi di svago, impianti sportivi	mq 10 ogni posto di capacità
impianti industriali e artigianali	mq 20 ogni 100 mq di SU
uffici e studi professionali	mq 80 ogni 100 mq di SU
scuole dell'obbligo	mq 50 per aula
scuole superiori	mq 40 per aula
ambulatori, uffici pubblici, attrezzature di interesse comune	mq 50 ogni 100 mq di Su

N.B. Nelle zone, ove le presenti **NTA** prescrivono superfici da destinare a parcheggio in misura superiore a quelle della tabella A si è obbligati a riservare la maggior superficie.