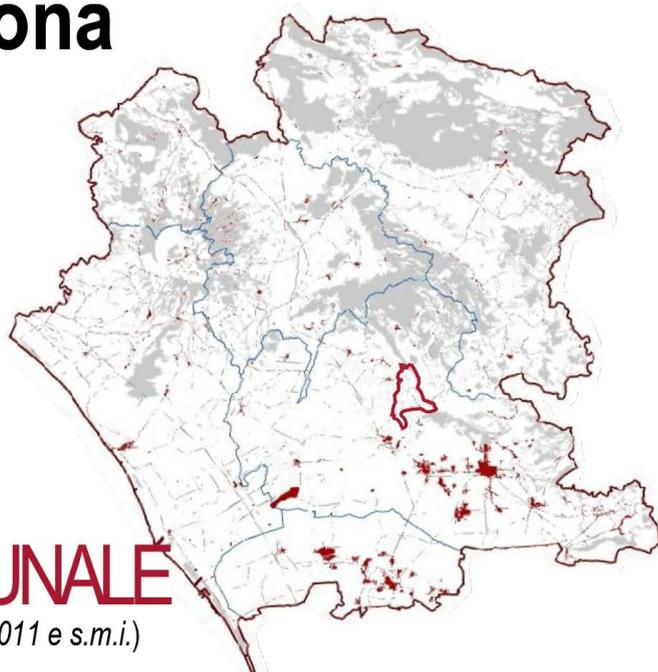




# Comune di Bellona

## Provincia di Caserta



# PUC

## PIANO URBANISTICO COMUNALE

(ai sensi della L.R.n.16/2004 e regolamento d'attuazione n.5/2011 e s.m.i.)

resp. ufficio di piano:  
arch. Domenico Luigi Messuri



i progettisti RTP:

arch. Cinzia Della Cioppa (capogruppo)

arch. Angelo De Sano

ing. Francesco Perrotta

collaboratori studio arch. Della Cioppa : arch. Pasquale Rocchio - arch. Antonia Iride - arch. Daria Dellino

### Iter Amministrativo

PUC adottato con delib. di G.C. n. 35 del 13/04/2022 e adeguato alle osservazioni accolte con delib. di G.C. n.10 del 01/02/2023, ai sensi dell'art. 3 co. 4 del Regolamento di Attuazione n. 5/2011 e alla L.R. n.16/2004.

studi tematici:

dott. Rocco Tasso

studio acustico

geol. Raffaele Formicola

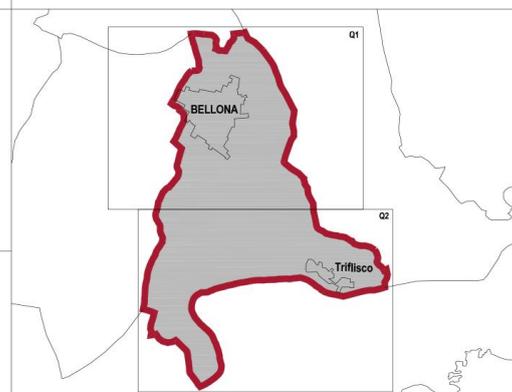
studio geologico

Digicart s.a.s.

studio agronomico

# QPS.12

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



- scala 1:100.000
- scala 1:10.000
- scala 1:5.000
- scala 1:2.000

Approvato con delibera di G.M. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_





## Norme Tecniche di Attuazione ( N.T.A. )

### SOMMARIO

#### TITOLO I

<b>NORME DI CARATTERE GENERALE</b> .....	4
Art. 1. – Natura e contenuti del Piano Urbanistico Comunale.....	4
Art. 2. – Applicazione e finalità del piano.....	4
Art. 3 – Elaborati costitutivi del PUC.....	5
Art. 4 – Trasformazione urbanistica ed edilizia.....	6
Art. 5 – Modalità di intervento categorie operative.....	6
Art. 6 - Parametri urbanistici ed edilizi.....	7
Art. 7 – Criteri generali relativi agli usi del territorio.....	13
Art. 8 – Categorie funzionali.....	14
Art. 9 - Standards urbanistici (in relazione alle categorie funzionali).....	18
Art. 10 - Monetizzazione delle aree per servizi pubblici.....	20
Art. 11 – Lotti compresi in zone di diverso indice ed omogenee.....	20
Art. 12 – Interventi edilizi su lotto edificatorio libero e/o inedificato.....	20
Art. 13 – Piani attuativi approvati e richieste di titolo abilitativo pendenti alla data di adozione del PUC.....	21
Art. 14 – Deroghe al PUC aggiornate al testo di cui al Decreto semplificazione L. 15.03.2020.....	21
 <b>ATTUAZIONE DEL P.U.C.- Procedure e Adempimenti</b> .....	22
Art. 15 - Modalità di attuazione del Piano Urbanistico comunale.....	22
Art. 16– Permesso di Costruire.....	22
Art. 17 – Permesso convenzionato.....	22
Art. 18 - Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.).....	22
Art. 19 – Contenuti dei Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.).....	23
Art. 20 – Comparti edificatori.....	24
Art.21 – Convenzioni dei Piani Attuativi Cessione gratuita delle aree destinate a viabilità, verde e servizi.....	24
Art. 22 - Opere di urbanizzazione primarie e secondarie.....	25

#### TITOLO II

<b>PS - DISPOSIZIONI STRUTTURALI</b> .....	27
Art. 23 – Zone territoriali omogenee.....	27
Art. 24 – Articolazione ed individuazione delle zone omogenee.....	27
<b>IL SISTEMA DEL TERRITORIO INSEDIATO</b> .....	29
Art. 25- Zona A: Zone del nucleo antico centrale (Bellona centro e frazione di Triflisco).....	29
Art. 26- Zona A1: Zone di primo ampliamento del nucleo antico (Bellona centro).....	30
Art. 27 - Zona A2: Siti e monumenti isolati.....	32
Art. 28 - Zona B1: Tessuto residenziale consolidato.....	32
Art. 29 – Zona B2: Tessuto residenziale di completamento.....	33
Art. 30 – Zona B3: Ambito edificato in zona agricola.....	34
Art. 31 – Zona B4: Ambito parzialmente edificato in zona agricola colliare.....	35

#### TITOLO III

<b>IL SISTEMA DEL TERRITORIO AMBIENTALE</b> .....	36
Art. 32 – Zona E1: territorio rurale aperto complementare a i centri urbani.....	36
Art. 33 – Zona E2: aree di filtro tra la città compatta e le aree Verdi di Pregio.....	37
Art. 34 – Zona E3: aree verdi di pregio.....	38
Art. 35 – Zona E4: aree di parco agricolo.....	38



<b>PO - DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE - OPERATIVE</b> .....	41
<b>AMBITO URBANO TRASFORMABILE</b> .....	41
Art. 36 – Zone C - Norme generali.....	41
Art. 37– Zone C1: comparto residenziale di completamento convenzionato.....	41
Art. 38 – Zone C2: Comparti edificatorio misto.....	42
Art. 39 -Zona C3 : Comparti edificatori di edilizia pubblica.....	43
<b>AMBITO DI TRASFORMAZIONE DI ATTIVITA' ECONOMICHE - PRODUTTIVE</b> .....	44
Art. 40 – Zone D: Aree destinate prevalentemente alle attività economiche- Definizione.....	42
Art. 41 – Zone D1: Area produttiva esistente.....	42
Art. 42 – Zone D2: area produttiva di ampliamento in atto e di nuova programmazione.....	43
Art. 43 –Zone T: Aree di sviluppo del settore turistico - ricettivo.....	44
 <b>TITOLO IV</b>	
<b>IL SISTEMA DELL'ARMATURA URBANA</b> .....	48
Art. 44 – Zone F: servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico.....	48
Art. 45 – Zone F1: attrezzature prescolari e scolastiche.....	48
Art. 46 – Zone F2: attrezzature di interesse comune.....	49
Art. 47 – Zone F3: verde pubblico e impianti sportivi.....	49
Art. 48 - Zone F4: parcheggi pubblici.....	50
Art. 49- Zone F5: attrezzature di livello sovracomunale.....	50
Art. 50 – Zone F6 Attrezzature di interesse generali/tecnologiche.....	51
Art. 51 – Aree destinate alla distribuzione del carburante e servizi connessi.....	51
 <b>TITOLO V</b>	
<b>DISPOSIZIONI DI TUTELA E VINCOLI</b> .....	53
Art. 52 - Fasce di rispetto.....	53
Art. 53 – Prevalenza delle disposizioni di tutela e dei vincoli.....	53
Art. 54 – Prevenzione del rischio sismico ed idrogeologico.....	54
Art. 55 – Distanza di rispetto elettrodotti.....	54
Art. 56 – Infrastrutture per la viabilità.....	54
Art. 57 - Indirizzi ambientali.....	55
Art. 58 - Aree di interesse archeologico acclarato , altamente presumibile o probabile.....	55
 <b>TITOLO VI</b>	
<b>NORME FINALI E TRANSITORIE</b> .....	57
Art. 59 - Edilizia abusiva.....	57
Art. 60 - Edifici esistenti in contrasto con il P.U.C.....	57
Art. 61 - Concessioni rilasciate.....	57
Art. 62 – Norme di salvaguardia.....	57
 <i>Allegati : Tabelle delle distanze fuori dai centri abitati</i>	
	<i>A1: Fabbricati</i> 58
	<i>A2 : Muri di cinta</i> 59
<i>Tabelle delle distanze all'interno dei centri abitati</i>	
	<i>B1: Fabbricati</i> 60
	<i>B2 : Muri di cinta</i> 61

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione sono state adeguate alle Osservazioni accolte con la Delibera di G.M. n. 10 del 01.02.2023 .

I punti in cui sono stati introdotti gli adeguamenti sono contraddistinti con il seguente simbolo [\*] sia in caso di eliminazione che in caso di aggiunta di un periodo .

In tale ultima circostanza le parti aggiunte sono riportate con carattere **corsivo** ed in **grassetto**

**TITOLO I****NORME DI CARATTERE GENERALE****Art.1. – Natura e contenuti del Piano Urbanistico Comunale**

La L.R.C.n. 16/04 s.i.m attribuisce ai Comuni la responsabilità di attivare il processo di pianificazione urbanistica comunale al fine di promuovere, in coerenza con le disposizioni degli strumenti sovraordinati la tutela delle risorse ambientali, lo sviluppo economico, sociale e culturale, e nell'insieme il miglioramento complessivo della vita delle comunità insediate.

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

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

Oltre alla predetta LRC n. 16/2004, tutti i riferimenti normativi su cui si basano i principi posti a base della seguenti Norme trovano fondamento nella normativa nazionale e regionale che regola la materia . Per quanto attiene , in particolare, le definizioni dei parametri e le modalità attuative degli interventi da realizzare sul territorio comunale è di assoluto riferimento il Testo Unico dell'Edilizia- DPR 380/2001 s.i.m., nel testo vigente all'atto della richiesta degli specifici titoli edilizi (attualmente cfr . "Decreto Semplificazioni " di cui alla L. 120/2020).

**Art. 2. – Applicazione e finalità del piano**

Il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), redatto ai sensi del Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio n. 5 del 4 agosto 2011, emanato ai sensi dell'art.43 bis della L.R. n.16/2004, attraverso le presenti norme e le allegate tavole di piano, disciplina le trasformazioni urbanistiche ed edilizie per l'uso e lo sviluppo qualitativo dell'intero territorio del Comune di Bellona.

Il P.U.C., in conformità a quanto disposto dalla L.R.C. n. 16/04 s.i.m. e dal Regolamento n. 5/2001, è costituito da disposizioni strutturali e disposizioni programmatiche; l'insieme delle due parti (PSC e POC) costituisce un unico strumento di governo del territorio.

I contenuti essenziali di entrambe le disposizioni – strutturali e programmatiche – si rinvergono all'art. 9 del Regolamento regionale n.5/2011.

Il Piano Strutturale, ha validità a tempo determinato ed ha natura di PUC; per quanto attiene al Piano Operativo/Programmatico, già contenuta nell'attuale PUC, il Comune ha la facoltà di aggiornarlo (art.3 della L.R.n.16/2004) qualora ne valuti la necessità per il proprio territorio.<sup>1</sup>

La **Componente Strutturale - Piano Strutturale Comunale (PSC)** –

E' Strumento programmatico, non conformativo dei diritti pubblici e privati, e non prescrittivo, se non per quanto riguarda i vincoli e le condizioni generali di sostenibilità a cui devono sottostare le trasformazioni; esso , quindi , è uno strumento in cui è diretto e immediato il riconoscimento e la connotazione delle condizioni locali: geografiche, ambientali, fisiche, paesaggistiche, infrastrutturali e socio-economiche; è valido a tempo indeterminato e interessa tutto il territorio comunale.

<sup>1</sup> Cit. nota Regione Campania –Direzione Generale Governo del Territorio PG/2021/0158403

**La Componente Operativa/Programmatica - Piano Operativo Comunale (POC) –**

Individua i propri orientamenti all'interno del PSC e riguarda le zone da sottoporre a modifiche urbanistiche sostanziali. Costituisce il fulcro delle scelte di trasformazioni da effettuare, definendone le condizioni e le prestazioni; in esso si conformano diritti privati e vincoli pubblici, destinati entrambi a decadere se non attuati entro cinque anni; a tal fine il POC si coordina con il Bilancio Pluriennale del Comune e con il Piano Triennale delle Opere Pubbliche.

Il Piano Programmatico, per la sua natura operativa, oltre agli elementi di cui all'articolo 3 della legge regionale n. 16/2004, contiene le ulteriori specificazioni delle aree indicate al comma 3 punto a) dell'articolo stesso, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto b) , indicando:

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

Il Piano Programmatico/Operativo del PUC (elaborato e/o modificato anche per porzioni di territorio comunale) contiene altresì gli atti di programmazione degli interventi di cui all'art.25 della legge regionale n 16/2004 e smi.

**Art 3 – Elaborati costitutivi del PUC**

Il PUC di Bellona è costituito dai seguenti elaborati:

**COMPONENTE STRUTTURALE****QUADRO CONOSCITIVO GENERALE**

<b>QCT.1</b> –Inquadramento Territoriale	scala 1:100.000
<b>QCT.2</b> –Reti e infrastrutture territoriali esistenti	scala 1:10.000

**QUADRO DEL SISTEMA DELLA PIANIFICAZIONE VIGENTE**

<b>QCT.3</b> –Stralcio PTR L.R. n.13 del 2008	
<b>QCT.4</b> –PTCP di Caserta	
Tav.C1.1.5 Assetto del Territorio Tutela e Trasformazione	scala 1:10.000
<b>QCT.5a</b> –Il Pdf previgente	scala 1:5.000

**QUADRO CONOSCITIVO AMBIENTALE**

<b>QCA.6</b> –Carta dei vincoli ambientali e paesaggistici	scala 1:10.000
<b>QCA.7</b> –Carta Rischio Frane e Rischio Alluvioni A.d.B.	scala 1:10.000

**COMPONENTE PROGRAMMATICA - OPERATIVA****QUADRO PROGETTUALE STRATEGICO**

<b>QPS.8</b> –Relazione illustrativa conoscitiva/programmatica	
<b>QPS.9a</b> –Classificazione del territorio: Bellona centro	scala 1:5.000
<b>QPS.9b</b> –Classificazione del territorio: Triflisco	scala 1:5.000
<b>QCT.10a</b> –Attrezzature territoriali (DM.1444/1968):Bellona centro	scala 1:5.000
<b>QCT.10b</b> –Attrezzature territoriali (DM.1444/1968):Triflisco	scala 1:5.000
<b>QPS.11</b> –Perimetrazione centro abitato/edificato	scala 1:10.000
<b>QPS.12</b> –Norme Tecniche di Attuazione	

**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

<b>RP.A1</b> –Sintesi non Tecnica
<b>RP.A0</b> –Rapporto Ambientale

**STUDI DI SETTORE****STUDIO AGRONOMICICO**

Relazione dell'uso dei suoli agricoli e forestali LR.14/82 e smi

**Tav.1**–Carta dell'uso dei suoli agricoli LR.14/82 e smi scala 1:10.000**STUDIO GEOLOGICO SISMICO**

Relazione geologica e Allegati

**Tav.1**–Carta Geolitico e Strutturale scala 1:10.000**Tav.2**–Carta Geomorfologica scala 1:10.000**Tav.3**–Carta della Stabilità scala 1:10.000**Tav.5**–Carta dell'Idrologia scala 1:10.000**Tav.6**–Carta della Microzonizzazione scala 1:10.000**Tav.7**–Ubicazione indagini scala 1:10.000**Tav.8**–Sezione Geolitologica**STUDIO ARCHEOLOGICO**

A1-Relazione archeologica

A2–Tavola individuazione delle aree e dei siti acclarati

**STUDIO ACUSTICO**

PZA1-Relazione acustica

PZA2-Regolamento di attuazione

PZA3–Ubicazione delle misure fonometriche scala 1:5.000

PZA4–Carta delle infrastrutture stradali e ferroviarie  
Determinazioni fasce acustiche scala 1:5.000

PZA5–Zonizzazione acustica scala 1:5.000

PZA6–Zonizzazione acustica: Bellona centro scala 1:2.000

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano Urbanistico Comunale, di cui posseggono la medesima efficacia prescrittiva.

Per le zone omogenee rappresentate in tavole a scale diverse prevale, in caso di divergenza, la tavola a scala di maggiore dettaglio.

Nel caso di contrasto tra indicazioni delle tavole grafiche e R.U.E.C. con le indicazioni delle Norme Tecniche di Attuazione queste ultime prevalgono.

Nel caso di contrasto tra prescrizioni del presente strumento e previsioni normative dello Stato, della Regione Campania o di altro ente competente, le prime si intendono modificate o abrogate in attuazione di queste ultime.

**Art. 4 – Trasformazione urbanistica ed edilizia**

Ogni attività urbanistica comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri da essa derivanti e l'esecuzione delle relative opere è subordinata al rilascio, da parte del Dirigente ovvero del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, del Permesso di Costruire, ai sensi della legislazione vigente.

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

**Art. 5 – Modalità di intervento categorie operative**

I tipi di intervento edilizio, in conformità con le specifiche norme delle diverse Zone Territoriali Omogenee (ZTO),



sono quelli descritti dal RUEC di seguito elencati e che trovano fondamento nella normativa nazionale e regionale in vigore all'epoca della richiesta dei titoli edilizi (allo stato, in particolare, il DRP380/2001 s.i.m. nella stesura definita prevista dal Decreto Semplificazioni ex L. 120/2020).

- a) Interventi di manutenzione ordinaria
- b) Interventi di manutenzione straordinaria
- c) Interventi d'adeguamento igienico tecnologico e funzionale
- d) Interventi di consolidamento
- e) Interventi di risanamento conservativo
- f) Interventi di restauro
- g) Interventi di ristrutturazione edilizia
- h) Interventi di cambio destinazione uso
- i) Interventi di ampliamento
- j) Interventi di demolizione di sbancamento e di scavo
- k) Interventi di ricostruzione
- l) Interventi di nuova costruzione
- m) Interventi di lottizzazione e di frazionamento
- n) Interventi di urbanizzazione
- o) Interventi relativi ad aree scoperte
- p) Interventi per manufatti provvisori

Ogni istanza intesa ad ottenere provvedimento di assenso ad un intervento edilizio deve fare sempre riferimento ad una (o più d'una) delle categorie di intervento definite dal presente articolo. Resta fermo che la qualificazione giuridica dell'intervento compete all'Ufficio Tecnico Comunale e, qualora si discosti da quella indicata sull'istanza, deve essere motivata.

#### **Art. 6 - Parametri urbanistici ed edilizi**

Gli indici urbanistico-edilizi regolano i processi di costruzione sul territorio comunale e sono stabiliti ai fini dell'applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), del Regolamento Urbanistico ed Edilizio e delle altre norme che regolano l'attività edilizia.

Coerentemente con queste e con le norme nazionali e regionali vigenti in materia, ai fini della loro applicazione, si assumono le definizioni di seguito indicate:

##### **a) St - Superficie territoriale**

La superficie territoriale è la superficie complessiva di una porzione di territorio a destinazione omogenea, nella quale lo strumento urbanistico generale si attua:

- ✓ mediante interventi, estesi ad una prestabilita superficie minima, misurata in metri quadrati (mq), comprendente sia le superfici fondiarie (Sf) che quelle destinate, dallo strumento urbanistico generale (P.U.C.) o da quelli attuativi (P.U.A.), alle opere di urbanizzazioni primarie, secondarie ed indotte (esistenti e/o previste),

oppure:

- ✓ mediante interventi diretti sui singoli lotti (ove consentito) sempre se l'ambito di intervento risulti già urbanizzato.

La Superficie territoriale è perimetrata nelle Tavole del Piano Urbanistico Comunale, sia nel caso in cui lo stesso P.U.C. prescrive la preventiva approvazione di Piani Urbanistici Attuativi, comprendenti le aree pubbliche e di uso pubblico nella misura prestabilita dalle norme stesse, sia nel caso in cui è consentito l'intervento diretto sui singoli lotti.



Essa comprende:

- ✓ la superficie fondiaria (Sf) destinata agli interventi edilizi (residenziali o produttivi);
- ✓ la superficie destinata dal PUC alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ( delimitate o parametrate ) o che si renda necessario reperire in fase di attuazione delle sue previsioni;
- ✓ le aree stradali (Ss) esistenti o di progetto, interne o perimetrali, pubbliche oppure private aperte al pubblico transito, compresi gli snodi e gli svincoli;
- ✓ le aree di rispetto per le attrezzature ed i manufatti pubblici o di pubblico interesse.

#### **b) Sf - Superficie fondiaria**

La superficie fondiaria è la superficie effettiva dei lotti interessati dagli interventi edilizi, espressa in metri quadrati (mq), compresi in zone a destinazione omogenea, asserviti e/o asservibili alle costruzioni realizzate e/o realizzabili; su di essa lo strumento urbanistico generale si attua mediante intervento diretto, successivo ad un eventuale preliminare Piano attuativo (ove previsto) . Essa è misurata al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie ed indotte (es: strade, spazi destinati al pubblico transito, attrezzature, servizi pubblici e verde).

La Superficie Fondiaria si suddivide in superficie utilizzata e superficie libera.

#### **c) S.Sta – Superficie destinata agli standard**

Indica la superficie totale delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, esistenti o previste, a servizio degli insediamenti.

#### **d) SMI – Superficie Minima di Intervento**

Costituisce la minima unità edificabile idonea alla realizzazione di un intervento edilizio consentito in una specifica ZTO stabilita dalle norme di attuazione per gli interventi sia preventivi (PUA) che diretti . La superficie minima di intervento deve essere costituita da un unico corpo.

Nelle zone ove le norme dello strumento urbanistico generale consentano l'accorpamento di lotti non contigui, la superficie minima è riferita al lotto di effettiva edificazione.

#### **f) It - Indice di fabbricabilità territoriale**

L'Indice di fabbricabilità territoriale è il rapporto tra il Volume massimo edificato e/o edificabile (Vt) e la Superficie territoriale (St) :  $[It = Vt/St]$ .

Rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [mc/mq].

#### **g) If - Indice di fabbricabilità fondiaria**

L'Indice di fabbricabilità fondiaria sui singoli lotti è dato dal rapporto tra il Volume massimo edificato e/o edificabile (Vt) e la Superficie fondiaria (Sf) :  $[If = Vt/Sf]$  .

Rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [mc./mq.] del lotto .

#### **h) Sul - Superficie utile lorda**

La Superficie Utile Lorda, misurata in mq, è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani (entro e fuori terra, nonchè sottotetto abitabile compreso, se consentito) misurata al lordo della muratura, ivi compreso le superfici dei bow-window e delle verande.

Sono escluse dal computo:

- ✓ le aree asservite ad uso pubblico o ad uso comune, le guardiole fuori dal perimetro dell'edificio, le tettoie, i balconi, le terrazze scoperte, le pensiline con sporgenze fino a mt.4,00, le logge e i porticati anche ad uso privato;
- ✓ i torrioni scala, i vani ascensori e relativi extracorsa e sala macchine (se contenuti nel sottotetto), delle superfici destinate ad impianti di trattamento dell'aria e dell'acqua (es. centrale termica, centrale di condizionamento, cavedi, ecc.) od attrezzature tecnologiche pubbliche o di interesse generale cedute od asservite alle rispettive società di gestione (es. gas, luce, telefono, ecc.), i locali adibiti a deposito dei rifiuti solidi urbani;



- ✓ le parti comuni destinate all'ingresso ed al collegamento negli edifici costituiti da più unità immobiliari, quali androni di ingresso se aperti almeno su due lati, passerelle e ballatoi aperti, ascensori, ecc. (fermo restando che gli stessi elementi costituiscono S.u.I., quando interni a singole unità immobiliari); in tal caso contabilizzati una sola volta per l'intera superficie di ingombro;
- ✓ i parcheggi pubblici, nonché quelli privati pertinenziali e privati in sottosuolo e/o in soprasuolo se di altezza netta interna, per le nuove costruzioni, pari o inferiore a mt. 2,35 e comunque di superficie netta non superiore a 18 mq;
- ✓ i sottotetti aventi caratteristiche di non abitabilità, e che a tal fine presentano una altezza massima interna netta non superiore a mt. 2,35 ed altezza minima interna netta non superiore a mt.1,40 e che comunque **[\*] non consentano alcuna possibilità di utilizzo in quanto non servita da scala sia autonoma che correlata ad unità immobiliare sottostante o limitrofa**, fatta eccezione per l'alloggiamento dei volumi tecnici;
- ✓ le strutture installate per la copertura dei campi da gioco, di vasche natatorie e per tuffi ed in generale degli spazi espositivi, dei locali di servizio, di ospitalità e riunione per manifestazioni ed iniziative di ogni genere in campo culturale, commerciale, di pubblico spettacolo (stands, tendoni, coperture pressostatiche o tensostatiche, ecc) a carattere temporaneo, stagionale e comunque provvisorio;
- ✓ i maggiori spessori dei muri perimetrali degli edifici [\*] finalizzati all'incremento dell'inerzia termica;
- ✓ le opere su edifici esistenti che si rendono necessarie per il superamento delle barriere architettoniche.

#### **j) Sun - Superficie utile netta**

La Superficie Utile Netta, misurata in metri quadrati [mq], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, compreso sottotetto abitabile o agibile (se consentito), ricavate deducendo dalla Superficie utile lorda (Sul), come definita al punto precedente, tutte le superfici non destinate al calpestio.

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

#### **k) Snr -Superficie non residenziale**

E' la superficie, misurata in metri quadrati [mq], destinata a servizi ed accessori a stretto servizio delle residenze, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Costituiscono superfici non residenziali:

- ✓ cantinole, depositi e garage;
- ✓ balconi, ballatoi e androni di ingresso se aperti almeno su due lati;
- ✓ porticati, logge e terrazzi nei limiti definiti dal RUEC;
- ✓ tettoie e pensiline nei limiti definiti dal RUEC;
- ✓ locali per impianti tecnologici quali: impianti elettrici, radiotelevisivi ed elettronici, di riscaldamento e climatizzazione, idro-sanitari, gas, sollevamento (ascensori e montacarichi) e protezione antincendio;
- ✓ locali accessori (depositi biciclette e carrozzine, spazi per riunioni) comuni a più unità abitative nel limite del 15% della Sul totale consentita.

Sono esclusi dal calcolo della superficie non residenziali anche i portici ad uso pubblico.

#### **l) Sc - Superficie coperta**

La Superficie Coperta è l'area, misurata in metri quadrati [mq], della proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione emergente dal terreno, delimitata dalle superfici esterne delle pareti perimetrali, o in loro mancanza, dai piani verticali circoscritti alle strutture portanti, compresi tutti i vani, i volumi e gli spazi praticabili o agibili, quali bow-window e sporti continui, logge e loggiati, tettoie, compresi i vani chiusi o semiaperti, ascensori, porticati ed eventuali locali tecnologici ed altre analoghe strutture.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta: gli elementi decorativi o funzionali (cornici, cornicioni, pensiline e balconi aperti a sbalzo ed altre analoghe opere) aggettanti per non più di ml.1,20 dal filo di fabbricazione ,



nonché le opere su edifici esistenti dirette al superamento delle barriere architettoniche e le scale (sia aperte che coperte) fermo restando che l'aggetto massimo di tutti gli elementi costituenti la scala stessa non superi la dimensione di ml 1,20.

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

La parte del lotto esclusa dalla Sc superficie coperta può essere pavimentata o lasciata a verde. Quest'ultima costituisce la Superficie permeabile : porzione del terreno vegetale che consente alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente le falde acquifere; tale parte del lotto non può essere interessata da alcuna pavimentazione impermeabile o da manufatti che, in superficie o in profondità, impediscano detta permeabilità.

In assenza di indici specifici, stabiliti dalla NTA per alcune ZTO, nelle nuove costruzioni la Superficie Permeabile non può essere inferiore ad un 1/4 della superficie del lotto di intervento.

**m) Ss - Superficie destinata alla viabilità ed ai servizi pubblici**

E' la superficie delle aree da cedere al Comune per la realizzazione della viabilità, del verde ed i servizi pubblici in genere.

Di norma, per le aree di nuovo impianto e di ristrutturazione urbanistica, è indicata nelle tavole di Piano.

**n) Rc - Rapporto di copertura**

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

**o) %R - Percentuale residenziale**

E' la massima aliquota, in percentuale, dei volumi e delle superfici che possono essere destinati alla residenza.

**p) Uf - indice di utilizzazione fondiaria = Sul / Sf**

La superficie utile massima **Sul** , espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria **Sf** . Sia nel caso di attuazione mediante PUA sia nel caso di edificazione in zone soggette ad intervento edilizio diretto, l'indice **Uf** determina l'edificabilità nei singoli lotti; detto indice specifica la superficie massima edificabile su ciascun lotto

**q) Piano di campagna**

In generale tale definizione indica il profilo del terreno naturale, ovvero del terreno sistemato quando tale piano sia più basso del profilo naturale; in tal caso esso è esplicitamente indicato nel progetto in relazione alle quote delle strade, delle reti fognarie e dei terreni circostanti.

In caso di edificazione la quota del terreno sistemato circostante al fabbricato che verrà assunta a riferimento per il computo della sua altezza non potrà mai essere superiore a quella originaria del terreno naturale, aumentata di non oltre cm.20 per le pavimentazioni o marciapiedi perimetrali alla costruzione.

In caso di terreno originario posto a quota inferiore a quella della strada ( verificata in corrispondenza dell'accesso al lotto) è consentita la sistemazione del terreno circostante all'edificio ad una quota massima pari a quella del marciapiede di riferimento, maggiorata di non oltre il 5% per consentire il displuvio delle acque piovane.

**r) Corpo di fabbrica**

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

**s) Vt - Volume del fabbricato**

E' pari alla somma dei prodotti delle Superfici utili lorde (Sul) dei singoli piani per le rispettive altezze, [ \* ] **comutate dall'estradosso del piano all'estradosso del piano superiore.**

Per l'ultimo piano, se i solai sono inclinati, l'altezza va misurata come media ponderale delle altezze. Per il piano seminterrato l'altezza va computata dal terreno sistemato e/o dal marciapiede di riferimento fino all'estradosso del solaio di copertura, qualora la stessa supera mt. 1,20.

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

✓ il volume dei piani seminterrati, quando l'estradosso del solaio di copertura è inferiore o eguale a mt. 1,20



rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato;

- ✓ il volume dei sottotetti non abitabili;
- ✓ i volumi strettamente necessari a contenere impianti tecnici a esclusivo servizio della costruzione quali extra-corsa degli ascensori, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.
- ✓ i volumi dei collegamenti verticali delle unità immobiliari (vani scale, vani accessori);
- ✓ i porticati o porzioni di essi, se pubblici o d'uso pubblico; qualora i porticati non siano d'uso pubblico, nel calcolo del volume la superficie va considerata pari al 50% di quella effettiva;
- ✓ i volumi determinati al piano terra per l'abbassamento del solaio di calpestio per rispondere a norme di sicurezza, igiene o antincendio o per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

#### t) **Volume tecnico**

Sono da considerare Volumi tecnici quelli relativi agli spazi strettamente necessari a contenere le parti degli impianti tecnici ( ed i relativi accessi ) che, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, non trovano posto entro il corpo dell'edificio nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Essi non concorrono alla determinazione della volumetria massima potenzialmente assentibile sull'area. Si qualificano come volumi tecnici :

- ✓ gli impianti termici, idrici, per il trattamento ed il condizionamento dell'aria, di ventilazione, di utilizzazione dell'energia solare e tutti i relativi locali quali caldaie, cabine elettriche, serbatoi idrici, ecc.;
- ✓ gli extracorsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
- ✓ gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli, canne fumarie e ciminiere;
- ✓ lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani in conformità alle leggi igienico-sanitarie vigenti a servizio della società che gestisce lo smaltimento dei rifiuti nel Comune;
- ✓ i vani scala al di sopra delle linee di gronda o dalla copertura piana della costruzione, nonché le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;
- ✓ tutti gli altri impianti tecnologici e le opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.

I volumi tecnici a servizio di unità immobiliari residenziali debbono di norma essere compresi entro il 5% della Sul dell'unità servita; maggiori superfici possono essere ammesse in caso di documentate necessità tecniche finalizzate all'uso razionale delle risorse primarie del territorio.

I volumi tecnici a servizio di unità immobiliari diverse dalla residenza debbono, di norma, essere compresi entro il 10% della Sul dell'unità servita; maggiori superfici possono essere ammesse in caso di documentate necessità tecniche finalizzate all'uso razionale delle risorse primarie del territorio.

Lo **scannafosso** è l'intercapedine realizzata per isolare i muri perimetrali di un edificio quando questo è posto ad una quota inferiore a quella del terreno circostante.

Tale intercapedine, in ogni caso, non può avere una larghezza (intesa come distanza tra il muro dell'edificio e il muro esterno dell'intercapedine stessa) superiore a cm.120 per tutta la sua estensione.

Sono fatte salve in ogni caso le norme dettate dal Codice Civile e dalle leggi vigenti in materia sismica (Legge n.64 del 2 febbraio 1974, Legge regionale 7 gennaio 1983,n.9 e successive modificazioni ed integrazioni).

#### u) **Hm - Altezza massima del fabbricato**

L'altezza massima del fabbricato è la massima tra le altezze delle diverse parti di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio.

Si assume come altezza massima del prospetto la differenza di quota, misurata in metri e sulla verticale, rilevabile tra il terreno sistemato e l'estradosso della copertura, inteso nel modo che segue:

- ✓ nel caso di copertura piana l'estradosso dell'ultimo solaio al rustico;



- ✓ per falde con pendenza inferiore o uguale a **35%**, la quota all'estradosso della linea di gronda, [ \* ] **intendendo come linea di gronda l'angolo superiore dello spessore del solaio più alto , li dove si aggancia la grondaia della falda .**
- ✓ per falde con pendenza superiore a **35%** o che presentano una differenza di quote superiore o uguale a mt 2,40 tra la quota in gronda e la quota in colmo, si assume come altezza del fabbricato l'altezza media aritmetica tra l'altezza in gronda e quella al colmo.

Ai fini della misurazione dell'altezza massima del fabbricato sono esclusi dal computo:

- ✓ i volumi tecnici che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrioni scala e vani per macchinari degli ascensori, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative;
- ✓ i maggiori spessori dei solai, compresi quelli di copertura, fino al valore massimo di 10 cm. per solaio oltre lo spessore ordinario di 30 cm., conseguenti all'adozione di misure di isolamento acustico e/o impiantistico opportunamente documentate in sede di presentazione dei progetti;
- ✓ eventuali quinte perimetrali per isolamento acustico e visivo non possono avere sviluppo in altezza superiore al 15% dell'altezza competente al fabbricato; è in ogni caso consentita una altezza massima di 1,50 mt;
- ✓ i pergolati di altezza non superiore a metri 3,00;
- ✓ i parapetti anche chiusi, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, purché di altezza non superiore a mt 1,10.

L'altezza dei nuovi edifici all'interno del centro abitato, prospicienti su strade ad uso pubblico, aperte alla circolazione dei veicoli e dei pedoni non può superare la larghezza della strada su cui prospetta.

#### v) Df - Distanze tra fabbricati -

Le distanze si misurano in orizzontale e quelle minime devono essere valutate ortogonalmente da ogni punto dell'edificio.

Nella misura delle distanze non si tiene conto di eventuali sporgenze di balconi, pensiline, gronde e simili, purché l'aggetto di tali sporgenze non sia superiore a mt.1,20; in caso diverso si tiene conto della sola parte eccedente detta misura .

Fra le fronti finestrate e non finestrate di edifici diversi, anche se insistenti sullo stesso lotto e fra quelle finestrate e non finestrate di eventuali corpi di fabbrica diversi di uno stesso edificio, è obbligatoria una distanza non inferiore a quella della fronte antistante più alta e, comunque, non inferiore a metri 10,00.

E' sempre ammessa, nel rispetto della disciplina del Piano Urbanistico Comunale, la costruzione in aderenza su lotti appartenenti alla stessa zona omogenea.

Negli interventi di risanamento conservativo e nei restauri eseguiti nel centro storico e nelle zone di completamento, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

Nelle zone di espansione, di cui all'articolo 2 del D.M. 2 aprile 1968, n.1444, per le nuove costruzioni, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a mt.12, tra pareti di edifici antistanti (finestate e non), è prescritta una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; in ogni caso la distanza non può essere inferiore a mt.10; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Gli interventi di [ \* ] **ristrutturazione edilizia** debbono rispettare le distanze previste per la nuova edificazione, qualora venga modificata la sagoma dell'edificio originario.

Le distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte strade (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti) debbono corrispondere alla larghezza della strada, ivi compresa la sede [ \* ] **dei marciapiedi maggiorata delle distanze dalle strade fissate per ogni singola zona.**

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 di quest'ultimo (distanza = altezza massima).

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel comma precedente nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di interventi previsti da un PUA con previsioni plano-volumetriche, compresi i Piani di Recupero.



Sono fatte salve in ogni caso le norme dettate dal Codice Civile e dalle leggi vigenti in materia sismica (Legge n.64 del 2 febbraio 1974 e legge regionale 7 gennaio 1983,n.9 e successive modificazioni ed integrazioni).

#### w) Dc - Distanza dai confini

Per distanza minima di un edificio dal confine s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parete più avanzata del fabbricato ed il confine di proprietà antistante, intendendo come confine anche il limite di zona omogenea.

Non sono considerati nella distanza dal confine gli sporti ornamentali e decorativi, quelli funzionali a sbalzo che non costituiscono superficie coperta fino ad un aggetto di mt.1,20 dall'edificio (balconi, pensiline, scale aperte, ecc.), i volumi tecnici di modeste dimensioni, gli elementi di arredo urbano e le costruzioni interrato.

Nelle zone di espansione di cui all'articolo 2 del D.M. 2 aprile 1968, n.1444, la distanza dai confini deve essere pari alla metà dell'altezza massima consentita e, comunque, non inferiore a mt.5.

È consentita la costruzione a confine, ove ammessa dallo strumento urbanistico.

Le prescrizioni in materia di distanza minima dai confini non si applicano alle porzioni completamente interrate degli edifici e, quindi, a condizione che le medesime non fuoriescano dalla quota dell'area circostante l'edificio a sistemazione avvenuta.

#### [ \* ] Non è richiesto il rispetto di alcuna distanza minima nei seguenti casi:

- ✓ costruzioni da realizzarsi a ridosso di edifici già esistenti sul confine di proprietà (con appoggio sul muro reso comune ai sensi dell'art.874 Codice Civile e con edificazione in aderenza al medesimo ai sensi dell'art. 877 Codice Civile); [ \* ] *in quest'ultimo caso non fa distanza il giunto tecnico dimensionato secondo legge;*
- ✓ [ \* ] *Nella ZTO ove sono consentite dalla NTA costruzioni sul confine di proprietà vige il "principio della prevenzione" in forza della libertà di scelta del primo edificante;*

#### x) Ds - Distanza dalle Strade

Si intende la distanza misurata tra il filo esterno del fabbricato ed il confine del filo stradale così come definito dal D. Lgs 30/04/1992n.285; tale distanza, secondo quanto stabilito dal RUEC tenendo conto dell'art. 11 del D.Lgs 30/05/08n 115 e s.i.m., è regolata nelle specifiche Tabelle allegate alle presenti Norme .

#### y) Allineamenti

Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici stabilite dalle presenti NTA , dal R.U.E.C. o quando gli allineamenti non siano dettati nelle tavole di Zonizzazione può essere autorizzata, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore e/o inferiore, al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti deve riferirsi alla costruzione più arretrata rispetto alla sede stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.

Le disposizioni di cui al comma precedente, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o di uso pubblico.

#### Art. 7 – Criteri generali relativi agli usi del territorio

1. Per garantire l'ordinato assetto delle diverse funzioni, il PUC definisce le destinazioni d'uso prescritte nei diversi ambiti, aree e zone del territorio comunale.
2. Tali destinazioni si distinguono in **Principali** (in quanto idonee, con la loro presenza, a qualificare ed a connotare la ZTO) ed in **Complementari**.
3. Non sono invece né individuate né definite dal PUC le destinazioni connesse, in quanto esse accedono alla destinazione propria (principale) dell'unità immobiliare o del compendio di unità immobiliari costituenti un unico insediamento, al cui servizio esclusivo, sono insediate, senza nessuna autonomia né fisico-strutturale, né edilizia, né funzionale.
4. Ad esempio: l'ufficio e lo spazio espositivo o commerciale e la mensa connessi ad un'attività produttiva, che connota di sé l'intera unità immobiliare o l'intero insediamento; oppure l'ufficio od il deposito connesso ad



un'attività commerciale; oppure l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande all'esclusivo servizio di un insediamento sportivo o di uno stabilimento alberghiero o di un centro congressi.

5. La destinazione connessa, invece, assume rilievo sotto il profilo urbanistico, ove ricorra almeno una delle seguenti circostanze:

- ✓ la destinazione connessa qualora venga ad occupare una porzione eccedente il terzo della **Sul** complessiva dell'unità immobiliare o dell'insediamento cui è connessa ;
- ✓ la struttura fisico-edilizia da essa occupata assuma autonomia, anche solo potenziale, tale da poter essere resa autonoma e trasferita , in proprietà od in uso, separatamente alla struttura principale ;
- ✓ lo spazio, in cui è insediata, venga ad appartenere ad un proprietario diverso da quello della restante unità immobiliare o del restante insediamento;
- ✓ la relativa funzione sia - anche parzialmente - svolta senza stretto collegamento con la funzione principale.

#### **Art. 8 – Categorie funzionali**

Le destinazioni d'uso sono distinte nelle seguenti tipologie, contrassegnate da una lettera ed un numero, e sottocategorie, contrassegnate da una lettera e due numeri; in caso di funzioni non comprese nel seguente elenco, le stesse sono qualificate per analogia.

All'interno di ciascuna destinazione principale sono elencate le eventuali destinazioni connesse.

**(A) FUNZIONI ABITATIVE** suddivise nelle seguenti categorie:

- **A1 – residenza ordinaria**, gli alloggi e i servizi di pertinenza agli alloggi (cantine, soffitte, scale, androni, locali comuni, spazi per impianti tecnologici, ricoveri privati di veicoli e simili), ivi incluse le attività ricettive non alberghiere, quali esercizi di affittacamere, case e appartamenti per vacanze, bed & breakfast ecc.;
- **A2 – residenza rurale**, le abitazioni organicamente destinate al soddisfacimento delle necessità abitative degli addetti alle attività agricole, silvocolturali, pastorali, zootecniche, nonché dei loro nuclei familiari, costituite dagli alloggi e dai servizi di pertinenza agli alloggi; nella residenza rurale sono ammissibili anche le utilizzazioni agrituristiche di cui alla successiva sigla D3.
- **A3 – residenza specialistica**, le abitazioni riservate ad una pluralità di soggetti appartenenti a specifiche categorie della popolazione (anziani, disabili e simili), oppure per essere funzionalmente connesse a sedi di attività produttive, con particolari dotazioni di spazi comuni e/o di servizi di pertinenza agli alloggi, oppure di ambienti di lavoro strutturalmente connessi agli alloggi.
- **A4 – residenza collettiva**, le abitazioni volte principalmente a dare alloggio, ed a consentire lo svolgimento di peculiari attività, a determinate comunità o gruppi, caratterizzate, pertanto, da particolari dotazioni di spazi comuni di soggiorno e di ritrovo, nonché di servizi funzionali e connessi (conventi e simili, collegi, convitti, studentati, foresterie, ospizi, ricoveri, ecc.)

**(B) FUNZIONI TERZIARIE** suddivise nelle seguenti categorie:

- **B1 – direzionali**, comprensive delle funzioni di rappresentanza, di direzione, di amministrazione, pubbliche o private, che abbiano autonomia insediativa, ivi incluse le funzioni di supporto e di servizio e quelle dirette a soddisfare le esigenze degli addetti; a loro volta suddivise nelle seguenti sottocategorie:
  - ✓ **B1.1 – strutture private**, senza attività di diretta erogazione di servizi rivolti al grande pubblico;
  - ✓ **B1.2- strutture a concorso di pubblico**, ovvero gli uffici aperti al pubblico, quali: gli uffici delle pubbliche amministrazioni per la richiesta ed il rilascio di certificazioni, di procedimenti abilitativi, di prestazioni assistenziali diverse da quelle di intervento curativo, e simili; gli uffici postelegrafonici; i posti telefonici pubblici; gli sportelli bancari ed assicurativi; gli uffici giudiziari; gli uffici privati, quali: ausiliari finanziari e delle assicurazioni; agenzie di mediazione per la compravendita e la locazione di immobili e terreni; agenzie di viaggio e simili; agenzie di mediazione e intermediari e rappresentanti del commercio; agenzie di pubblicità e pubbliche relazioni; società per studi di mercato, di consulenza organizzativa, di informatica e simili; agenzie di informazioni.



- **B2 – commerciali** ovvero tutte le attività attinenti la vendita al dettaglio o all'ingrosso di qualsiasi prodotto, ivi inclusi autoconcessionari; a loro volta suddivise nelle seguenti sottocategorie:
  - ✓ **B2.1 - esercizi di vicinato**, intesi come i locali di esercizi singoli e non integrati, adibiti alla vendita o locali accessori funzionali all'attività con superficie di vendita non superiore a 250 metri quadrati, esclusi i servizi di pertinenza, quali magazzini, depositi, spazi tecnici e simili, al diretto servizio degli esercizi commerciali;
  - ✓ **B2.2 - medie strutture di vendita**, intese come gli esercizi di vendita e i centri commerciali con superficie di vendita superiore a 250 metri quadrati e fino a 1.500 metri quadrati, esclusi i servizi di pertinenza quali magazzini, spazi di servizio e di supporto, uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti;
  - ✓ **B2.3 - grandi strutture di vendita**, intese come gli esercizi di vendita e i centri commerciali con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati, esclusi i servizi di pertinenza, quali magazzini, spazi di servizio e di supporto, uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti;
  - ✓ **B2.4 - commercio di carburanti per veicoli**, intesi come esercizi singoli e non integrati e complementari con altre attività prevalenti; ivi comprese le attrezzature di assistenza e di lavaggio dei veicoli, nonché le piccole attività di vendita al dettaglio di articoli connessi alla mobilità su gomma quali bar, ristoranti, edicole, negozi che pongono in vendita prodotti alimentari e non alimentari rivolti alla persona, ovvero attività relative all'automezzo, quali lavaggio, grassaggio, gommista, officina meccanica, elettrauto, deposito di olio lubrificante e negozi che pongono in vendita prodotti rivolti all'autoveicolo.
  - ✓ **B2.5 - esposizioni merceologiche**, intese come fiere-mercato, fiere campionarie, mostre mercato, nonché ogni altra esposizione o mostra, di qualsiasi settore merceologico, purché a carattere temporaneo, volta alla vendita diretta o promozionale dei prodotti esposti;
- **B3 – pubblici esercizi**, per la vendita e il consumo di alimenti e bevande, ivi inclusi i servizi di pertinenza: magazzini, depositi, spazi tecnici e simili, al diretto servizio dell'esercizio. A loro volta suddivise nelle seguenti sottocategorie:
  - ✓ **B3.1** - bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione;
  - ✓ **B3.2** - osterie; ristoranti; trattorie; pizzerie; pub, tavole calde, rosticcerie, fast-food;
  - ✓ **B3.3** - mense, costituenti autonoma attività economica ovvero aventi, almeno, autonomia insediativa e funzionale;
- **B4 – di servizio**, attrezzature pubbliche o private per attività diverse; a loro volta suddivise nelle seguenti sottocategorie:
  - ✓ **B4.1 – attrezzature sociali e culturali, pubbliche e private**, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto; suddivise in:
    - a) **B4.1.1** - centri di ricerca, intesi come strutture per lo svolgimento di attività di studio e di ricerca aventi autonomia insediativa e funzionale;
    - b) **B4.1.2** - musei, intesi come luoghi di raccolta ed esposizione permanente di beni culturali, nonché di svolgimento di ogni connessa attività di ricerca, manutenzione e divulgazione;
    - c) **B4.1.3** - sedi espositive, intese come luoghi di effettuazione di mostre od esposizioni, di norma temporanee e/o periodiche;
    - d) **B4.1.4** - biblioteche, intese come strutture per la conservazione e la consultazione di libri e simili, aventi autonomia insediativa e funzionale;
    - e) **B4.1.5** - archivi, intesi come strutture per la conservazione e la consultazione di documenti e simili, aventi autonomia insediativa e funzionale;
    - f) **B4.1.6** - centri congressuali polivalenti
  - ✓ **B4.2 – attrezzature scolastiche, pubbliche e private**, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto; esse si articolano in:
    - a) **B4.2.1** - asili nido, scuole materne;
    - b) **B4.2.2** - scuole primarie, scuole secondarie inferiori;



- c) *B4.2.3* - scuole secondarie superiori, scuole di formazione e di perfezionamento professionale;
- d) *B4.2.4* università, comprensive, oltre che di ogni altra attrezzatura complementare, di servizio e di supporto, peculiaramente di pertinenza per la ricerca;
- ✓ *B4.3* – **attrezzature sanitarie ed assistenziali, pubbliche e private**, per le prestazioni assistenziali di intervento curativo, comprensive delle attrezzature complementari, di supporto e di servizio, ivi incluse quelle atte a soddisfare le esigenze degli addetti; sono diversamente considerate le utilizzazioni per:
  - a) *B4.3.1* - ospedali, cliniche, case di cura;
  - b) *B4.3.2* - ospedali diurni ed altre strutture diurne;
  - c) *B4.3.3* - poliambulatori;
  - d) *B4.3.4* - ambulatori e centri di primo soccorso;
  - e) *B4.3.5* - cliniche e ambulatori veterinari;
  - f) *B4.3.6* - ricoveri per animali
- ✓ *B4.4* – **strutture associative**, intese come le sedi di associazioni e/o organizzazioni politiche, economiche, sociali, culturali, ricreative, assistenziali, religiose (cfr. LRC 9/1990), anche con somministrazione di cibi e bevande a carattere non prevalente, aventi autonomia insediativa e funzionale, ed aventi caratteristiche che non ne permettano l'assimilazione ad altra utilizzazione, centri benessere, ecc;
- ✓ *B4.5* – **attrezzature per lo spettacolo**, pubbliche e private, comprensive, oltre che degli spazi direttamente funzionali all'effettuazione delle specifiche attività e/o destinati agli utenti ed agli spettatori, delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto; sono diversamente considerate le utilizzazioni per:
  - a) *B4.5.1* - teatri; cinematografi; auditorium; locali di spettacolo, locali diversi;
  - b) *B4.5.2* - impianti per lo spettacolo sportivo, quali stadi, palasport e simili;
- ✓ *B4.6* – **attrezzature sportive**, pubbliche e private, comprensive, oltre che degli spazi direttamente funzionali all'effettuazione delle specifiche attività e/o destinati agli utenti ed agli spettatori, delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto, quali impianti scoperti per la pratica sportiva, uffici amministrativi, pubblici esercizi, ecc.; maneggi, per la pratica dell'equitazione; impianti coperti per la pratica sportiva, quali palestre, piscine e simili;
- ✓ *B4.7* – **attrezzature religiose**, intese come i luoghi di esercizio dei culti, comprensivo delle funzioni direttamente complementari, di servizio e di supporto;
- ✓ *B4.8* – **attrezzature cimiteriali**, intese come impianti e strutture per la tumulazione ed il culto dei defunti, comprensivi degli spazi tecnici e funzionali alla loro gestione, nonché di servizio al pubblico;
- ✓ *B4.9* - **attrezzature militari**, intese come gli impianti direttamente funzionali alla difesa armata e non del territorio nazionale, quali caserme e simili;
- **B5 - attrezzature tecnologiche**, intese come gli impianti di gestione delle reti tecnologiche e di erogazione di servizi tecnologici, non inclusi in altri numeri del presente comma, quali centrali di trasformazione, di decompressione, di pompaggio e simili, impianti di regolazione, adduzione, distribuzione e smaltimento delle acque, impianti per lo stoccaggio e/o il trattamento di rifiuti solidi, e simili, in ogni caso comprensivi degli elementi complementari, di servizio e di supporto specificamente richiesti.
- **B6 - mobilità meccanizzata**, comprensiva di ogni attività cinematica mediante vettori a propulsione meccanica non in sede fissa, ivi compresi percorsi carrabili e di sosta; sono parimente considerate le utilizzazioni per:
  - ✓ *B6.1* - **parcheggi**, a raso, comprensivi delle attrezzature di servizio e di supporto;
  - ✓ *B6.2* - **autorimesse**, mono o multipiano, comprensive degli spazi di manovra ed accessori quali rampe, corsie e simili, nonché delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto;
  - ✓ *B6.3* - **autostazioni**;
- **B7 - attrezzature ricreative**, pubbliche e private, comprensive, oltre che degli spazi direttamente funzionali all'effettuazione delle specifiche attività e/o destinati agli utenti, delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto; sono diversamente considerate le utilizzazioni per:



- ✓ **B7.1 - sale di ritrovo e da gioco**; locali da ballo, di Superficie Utile non superiore a 500 mq.;
- ✓ **B7.2 - grandi strutture di intrattenimento**, quali discoteche e simili, di dimensione superiore a 500 mq. di Superficie Utile

**(C) FUNZIONI PRODUTTIVE** suddivise nelle seguenti categorie:

- **C1 – attività manifatturiere**; per esse si intendono gli spazi funzionali allo svolgimento di attività, sia artigianali che industriali, di produzione di beni, comprensive delle attività di produzione in senso stretto (progettazione, lavorazione, gestione della produzione, movimentazione e magazzinaggio), e delle connesse attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (amministrative, commerciali, ivi compresa la vendita al dettaglio al pubblico, di gestione del personale e dei materiali e simili), e di formazione delle conoscenze e dell'informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, marketing, pubblicità, e simili), nonché delle funzioni volte a soddisfare esigenze degli addetti (preparazione e consumo di cibo, servizi igienico-sanitari e di assistenza e simili); esse si articolano in:
  - ✓ **C1.1** – piccolo artigianato di produzione, di beni artistici, connessi con le *persone* e/o le abitazioni: composto da attrezzature di fabbricazione laboratoriale di dimensione non superiore a 75 mq.;
  - ✓ **C1.2** - artigianato ed industria di produzione di beni vari, diverso da C1.1;
- **C2 – attività di spedizione e trasporto**; le attività di spedizione e trasporto delle merci, ivi inclusi i magazzini e/o i depositi, i relativi spazi di servizio e di supporto, uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti e per processi produttivi strettamente complementari, quali spedizionieri, corrieri, ecc.
- **C3 – attività produttive agricole**; le attività collegate alla produzione agricola che richiedono impianti per la conservazione e la trasformazione dei prodotti, locali per la vendita dei prodotti aziendali, ecc. Tali attività sono quelle dirette alla cura e/o allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che non necessariamente utilizzano il fondo o il bosco, ivi comprese le attività connesse esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione dei prodotti ottenuti dalla coltivazione del fondo.
- **C4 - artigianato di servizio**, le attività di servizio alla persona (quali i servizi dei saloni di parrucchiere e degli istituti di bellezza; i servizi di lavanderia, pulitura a secco e tintura di articoli tessili e pellicce; gli studi fotografici e simili; i servizi di pompe funebri e attività connesse) e delle attività di servizio alla casa ed alle altre attività urbane in genere (quali le riparazioni ed i noleggi di beni di consumo personali e domestici; le riparazioni, le manutenzioni ed i noleggi di macchine per ufficio e simili; attività di restauro, di legatoria, di ceramista e quelle ad esse assimilabili).

**(D) FUNZIONI RICETTIVE**

Le attività volte a rispondere alla domanda di soggiorno temporaneo in strutture a gestione unitaria ed a rotazione d'uso, includenti sia le parti adibite ad uso riservato (stanze con o senza servizi, miniappartamenti e simili) sia le eventuali parti ad uso comune, di soggiorno e di ritrovo, o di servizio (ristoranti e bar interni, sale di lettura o di riunione, cucine, lavanderie e simili); suddivise nelle seguenti categorie:

- **D1 – attività ricettive alberghiere**, quali alberghi, motel, villaggi albergo; residenze turistico/alberghiere; ostelli; ecc.;
- **D2 – attività ricettive a carattere prevalente non edilizio**, quali campeggi, villaggi turistici, parchi di vacanza, aree sosta attrezzata per camper;
- **D3 – attività ricettive agricole**, quali gli esercizi agrituristici

Per ciascun Sistema, Ambito o Unità territoriale, sono definite in relazione alla destinazione principale con cui, normalmente, convivono le eventuali destinazioni complementari consentite.

Le suddette disposizioni possono definire (in relazione all'eventuale esigenza di non condizionare negativamente l'insediamento della destinazione agricola principale) la soglia dimensionale massima delle unità immobiliari



utilizzabili per le destinazioni complementari ovvero altre limitazioni funzionali, tipologiche o localizzative per garantire il positivo equilibrio del singolo ambito o dell'intero contesto urbano.

La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati e, all'interno di questi, di ciascuna unità immobiliare deve risultare dalle tavole di progetto allegate ai P.d.C. od alle DIA o altre tipologie di titoli abilitanti, e (seppure con indicazioni cumulative percentualizzate, fabbricato per fabbricato) dagli elaborati grafici degli strumenti urbanistici esecutivi.

Le variazioni di destinazione d'uso (dall'una all'altra delle categorie indicate, anche come articolazioni, dal precedente punto 6.3) e le variazioni di mero uso sono disciplinate dalla legge regionale: la nuova destinazione ed il nuovo uso debbono, comunque, essere conformi a quanto previsto o prescritto dal PUC per lo specifico ambito, area o zona.

Le destinazioni d'uso diverse da quelle consentite o prescritte dalle presenti norme sono vietate, dovendosi considerare incompatibili con la conformazione strutturale e/o morfologica del manufatto edilizio ovvero con l'equilibrio dell'assetto funzionale e/o ambientale del contesto urbano o degli specifici ambiti, zone od aree.

Quanto all'accertamento delle destinazioni d'uso in atto od esistenti ad una certa data, l'Amministrazione si avvale delle risultanze dei titoli abilitativi agli atti dell'Ente o, solo in mancanza di detti titoli, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti presentati dai titolari.

Non si tiene conto di detti criteri qualora si tratti di fabbricati o di manufatti realizzati senza titolo abilitativo od in difformità dallo stesso ovvero in forza di titolo annullato.

#### **Art. 9 - Standards urbanistici (in relazione alle categorie funzionali)**

La dotazione minima di aree da destinare a **standards**, dovuta nei casi di piani attuativi è fissata come segue, in relazione al fabbisogno accertato ed alle destinazioni d'uso indicate al precedente **Art.8** delle presenti NTA.

Le quantità specificate di seguito sono da considerarsi dotazioni minime ai sensi del presente PUC. In ogni caso dovranno, comunque, essere rispettate eventuali più onerose disposizioni specifiche di settore, previste da norme regionali e/o nazionali vigenti.

#### **A – FUNZIONE ABITATIVA**

A1, A3 e A4: 20 mq./abitante, di cui almeno 10 mq. a verde pubblico o di uso pubblico e 2,5 mq. a parcheggio pubblico o di uso pubblico;

Per le attività ricettive non alberghiere, il 100% della **Sun**, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico.

Per la residenza rurale, A2, non è richiesto nessuno standard, a meno che non siano individuate attrezzature agrituristiche, nel qual caso si applicano i parametri di cui alla successiva categoria, **D3**.

#### **B – FUNZIONI TERZIARIE**

##### **B1 – direzionali:**

- ✓ B1.1 - strutture private, 100% **Sun**, di cui almeno metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico;
- ✓ B1.2 - strutture a concorso pubblico, 100% **Sun**, di cui almeno 2/3 a parcheggio pubblico o di uso pubblico;

##### **B2 – commerciali:**

- ✓ B2.1- B2.2- B2.3 - esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita, ( con l'eccezione delle strutture commerciali all'ingrosso per le quali si applicano i parametri di cui alla C1.2) 100% **Sun**, di cui almeno metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico; tale dotazione va incrementata della quota per parcheggi di relazione secondo le procedure e le modalità fissate dalle Leggi Regionali disciplinanti la materia; gli spazi per la sosta di relazione non sono dovuti nelle zone e negli edifici storici e/o per gli esercizi commerciali di vicinato di tipo alimentare e per le unità immobiliari in cui sono insediati esercizi commerciali alla data di adozione del PUC;



- ✓ B2.4 - commercio di carburanti per veicoli: 100% **Sun**, di cui almeno metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico,
- ✓ B2.5 - commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche: non richiesto,
- ✓ B2.5 esposizioni merceologiche: 100% **Sun**, interamente destinato a parcheggio pubblico o di uso pubblico.
- **B3 - pubblici esercizi**:
  - ✓ B3.1 - bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione: 100% **Sun**, di cui almeno metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico,
  - ✓ B3.2 - osterie; ristoranti; trattorie; pizzerie; pub; tavole calde; rosticcerie; fast-food: 100% **Sun**, di cui almeno 2/3 a parcheggio pubblico o di uso pubblico,
  - ✓ B3.3 - mense: 100% **Sun**, di cui almeno metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico.
- **B4 - attrezzature di servizio**:
  - ✓ B4.1 - attrezzature sociali e culturali:
    - B4.1.5 - centri di ricerca, archivi, musei, ecc.: 40% **Sun**, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico,
    - B4.1.6 - centri congressuali polivalenti: 80% **Sun**, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico,
  - ✓ B4.2 - attrezzature scolastiche
    - B4.2.1 - 4 asili nido, scuole materne, primarie, secondarie, ecc.: 60% **Sun**, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico,
  - ✓ B4.3 - attrezzature sanitarie ed assistenziali:
    - B4.3.1-4 - ospedali, cliniche, case di cura, ospedali diurni, ecc.: 80% **Sun**, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico,
    - B4.3.5-6 - cliniche e ambulatori veterinari, ricoveri per animali: 50% **Sun**, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico,
  - ✓ B4.4 - strutture associative, centri benessere, ecc.: 30% **Sun**, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico.
  - ✓ B4.5 - attrezzature per lo spettacolo
    - B4.5.1 - teatri; cinematografi; auditorium; locali di spettacolo, locali diversi: 150% della **Sun**, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico (o 0,5 posti auto per ogni posto a sedere per spettatori, se maggiore);
    - B4.5.2 - impianti per lo spettacolo sportivo, quali stadi, palasport e simili: 200% della **Sun**, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico (o 0,5 posti auto per ogni posto a sedere per spettatori, se maggiore),
  - ✓ B4.6 - attrezzature sportive: 60% della **Sun**, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico,
  - ✓ B4.7 - attrezzature religiose: non richiesto,
  - ✓ B4.8 - attrezzature cimiteriali: 20% della **Sun**, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico,
  - ✓ B4.9 - attrezzature militari: non richiesto.
- **B5 - attrezzature tecnologiche**: non richiesto.
- **B6 - mobilità meccanizzata**: non richiesto.



- **B7 - attrezzature ricreative:**

- B7.1 - sale di ritrovo e da gioco; locali da ballo: 60% **Sun** di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico,
- B7.2 - grandi strutture di intrattenimento, quali discoteche e simili: 120% **Sun**, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico.

**C – FUNZIONI PRODUTTIVE**

- **C1 – attività manifatturiere**

- C1.1 – piccolo artigianato : 60% **Sun**, di cui almeno metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico,
- C1.2 - attività manifatturiere diverse da C1.1: 10% **Sun**, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico

- **C2 – attività di spedizione e trasporto** : 10% **Sun**, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico,

- **C3 – attività produttive agricole:** 10% **Sun**, totalmente a verde pubblico o di uso pubblico,

- **C4 – artigianato di servizio:** 60% **Sun**, di cui almeno metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico.

**D – FUNZIONI RICETTIVE**

- **D1 – attività ricettive alberghiere:**100% **Sun**, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico,

- **D2 – attività ricettive a carattere prevalente non edilizio:** 4 mq. ogni 2 posti-letto, calcolati moltiplicando per 3 il numero delle piazzole, totalmente a verde pubblico o di uso pubblico,

- **D3 – attività ricettive agricole:**100% **Sun**, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico.

**Art. 10 - Monetizzazione delle aree per servizi pubblici**

Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico e/o cambiamento di destinazione d'uso, sono subordinati alla verifica della dotazione degli standard pubblici come previsti dal *D.M. 1444/68* e indicati dal PUC. L'Amministrazione Comunale potrà autorizzare, in alternativa alla totale o parziale cessione delle aree attrezzate, la corresponsione di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, come stabilito, con specifica delibera del Consiglio Comunale, sulla base di valutazione dell'Ufficio Tecnico competente.

La monetizzazione delle aree da destinare a standard pubblici può essere attivata: nelle zona A, B1, B2, B3, B4 ed E1

**Art. 11 – Lotti compresi in zone di diverso indice ed omogenee**

Qualora un'area risulti a cavallo di zone urbanisticamente omogenee, ma con diverso indice di edificabilità, agli effetti della fabbricabilità viene attribuito un volume totale pari alla somma dei volumi spettanti alle aree ricadenti nelle singole zone.

Per la distanza dai confini, da altre costruzioni, nonché dalle strade, con la nuova costruzione e con gli ampliamenti degli edifici principali esistenti, devono essere rispettate le norme delle zone cui appartengono le singole parti edificande.

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

**Art. 12 – Interventi edilizi su lotto edificatorio libero e/o ineditato**

Su singoli lotti liberi e/o ineditati, per i quali il PUC prevede l'edificazione gli interventi edilizi sono ammessi a condizione che i lotti medesimi, alla data di adozione del presente PUC, costituiscano area :

- ✓ dotata di specifiche identificazioni catastali;



- ✓ non utilizzata in precedenza perché asservita per la edificazione su di un'altra area;
- ✓ non asservita, neppure in via di fatto (a ragione o meno della precedente disciplina urbanistica), al servizio di altro lotto (edificata o meno) della medesima proprietà;
- ✓ accessibile da strada pubblica, privata o mediante servitù di passaggio.

Non sono "lotti liberi" né posso concorrere alla formazione di "lotti di nuova formazione" le aree di corte e le pertinenze accatastate con un edificio esistente e già utilizzate per la determinazione della volumetria dello stesso.

Non possono essere computate, ai fini dell'individuazione del lotto, superfici appartenenti alla medesima particella catastale qualora ricadano in zone urbanistiche diverse, ovvero risultino separate da superfici con destinazione d'uso diversa.

Il lotto libero o ineditato può essere costituito da una o da più particelle catastali, purché aventi la medesima destinazione urbanistica.

#### **Art. 13 – Piani attuativi approvati e richieste di titolo abilitativo pendenti alla data di adozione del PUC**

L'attuazione di piani attuativi già approvati alla data di adozione del PUC avviene, per il tempo di loro efficacia, nel rispetto della disciplina in essi dettata.

Decorso il termine di vigenza del PUA, lo stesso diventa inefficace e valgono le norme di cui all'art. 17 della Legge 1150 /42 e s.i.m .

#### **Art. 14 - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici**

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nell'art 14 del DPR 380/2001 s.m.i. , nel decreto legislativo 42 /2004, e delle altre normative sovraordinate di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

La eventuale deroga, in ogni caso, può essere applicata nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza.

Dell'avvio del procedimento di Permesso di Costruire in Deroga deve essere data comunicazione a tutti gli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

**ATTUAZIONE DEL P.U.C. - Procedure e Adempimenti****Art. 15 - Modalità di attuazione del Piano Urbanistico Comunale**

L'attuazione del Piano Urbanistico Comunale ha luogo mediante:

- a) Permesso di Costruire per interventi che comportano trasformazioni urbanistiche conformi alle presenti Norme;
- b) Permesso di Costruire Convenzionato nei casi previsti dall'articolo 17 del D.P.R.380/2001 s.i.m.;
- c) Piani Urbanistici Attuativi;
- d) Comparti edificatori.

**Art. 16- Permesso di Costruire**

Il Permesso di Costruire deve essere rilasciato nell'osservanza di tutte le previsioni e prescrizioni contenute nel P.U.C. e della relativa NTA, nei P.U.A. nei casi in cui l'area di intervento sia compresa in Piano Attuativo ed in ogni caso delle norme operative contenute nel R.U.E.C..

Nelle zone in cui è prevista dal P.U.C. la formazione di strumenti attuativi, il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla preventiva approvazione di questi ultimi.

Nelle aree sottoposte ai vincoli nonché dalle previsioni previsti dal D.Lgs. n.42/2004 e smi, ovvero dai vincoli di cui alla L.152/2006 , il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato agli specifici nulla-osta degli Enti sovraordinati preposti alla tutela degli specifici vincoli.

**Art. 17 – Permesso convenzionato**

Il Permesso di Costruire Convenzionato si applica per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti , qualora gli stessi rientrino nei casi di cui al citato art.17 del DPR 380 s.i.m..

Il Permesso di Costruire Convenzionato è subordinato alla stipula di una convenzione o di un atto unilaterale di obbligo, redatto sulla base ed in conformità alla convenzione tipo stabilita dalla Regione ai sensi dell'art.18 del D.P.R. 06.06.2001, n.380 e smi, in cui devono essere disciplinati i seguenti aspetti:

- a) gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, realizzate o da realizzare a cura del Comune, in proporzione al volume o alla superficie edificabile, determinati ai sensi dell'art.16 del D.P.R. 06.06.2001, n.380 e smi ( nella versione vigente all'atto della stipula ) , oppure qualora dette spese vengano coperte tutte o in parte attraverso la diretta esecuzione delle opere, le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento al Comune;
- b) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le loro relative destinazioni d'uso;
- c) l'obbligo di rispettare le destinazioni d'uso previste dalla convenzione;
- d) le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.

**Art. 18 - Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.)**

Nelle zone per le quali il P.U.C. prevede la redazione di un **Piano Urbanistico Attuativo** , ad iniziativa pubblica o privata, il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla preventiva approvazione del suddetto strumento urbanistico.

I P.U.A., in relazione al contenuto, hanno valore e portata dei seguenti strumenti:

- a) piani di attuazione a fini generali ovvero piani particolareggiati e piani di lottizzazione di cui alla legge 17 agosto 1942, n. 1150, artt. 13 e 28 e smi;
- b) piani di zona in applicazione della legge n. 167/62 e smi;
- c) piani degli insediamenti produttivi, ai sensi della legge 865/71, art. 27 e LR n.7 del 27/04/1998 e smi;



- d) programmi integrati di intervento di cui alla legge 17 febbraio 1992, n. 179, art.17 e alle leggi regionali n. 3/1996 e n. 26/2002;
- e) piani di recupero di cui alla legge n. 457/78 e smi;
- f) programmi di recupero urbano di cui al decreto legge n. 398/93, convertito in legge n. 493/93 (sostituito dall'articolo 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, modificato dall'articolo 10 del decreto legge 31 dicembre 1996, n. 669, convertito dalla legge 28 febbraio 1997, n. 30, e modificato dall'articolo 11 del decreto legge 25 marzo 1997, n. 67, e dall'articolo 11, comma 2-bis dello stesso decreto legge, introdotto in sede di conversione dalla legge 23 maggio 1997, n. 135) ;
- g) programma urbano dei parcheggi, redatto ai sensi della L. 24.3.1989 n. 122 e smi.

Fino all'approvazione dei P.U.A. di cui sopra, sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi non soggetti a Permesso di Costruire o ad esso equivalente .

Ai fini della verifica dello stato di attuazione delle previsioni del P.U.C. l'Amministrazione provvede a:

- 1) censire annualmente le Autorizzazioni e le Concessioni rilasciate, specificando per ciascun immobile il numero dei locali e la destinazione d'uso autorizzata o concessa;
- 2) fornire indirizzi ed aggiornare le indicazioni per i Piani Urbanistici Esecutivi, prescritti con le presenti Norme nelle diverse zone territoriali omogenee;
- 3) individuare gli immobili che è possibile acquisire al patrimonio del Comune e da destinare a pubblica utilità, ai sensi degli articoli 32 e 136 del DPR 380/2001 e smi (*ex - legge n.47/85*).

#### **Art. 19 – Contenuti dei Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.)**

I progetti dei Piani di cui al primo comma del precedente articolo (**PUA**) devono contenere almeno i seguenti elaborati:

- a) stralcio delle previsioni del P.U.C. in scala 1:2000, relativo alla zona oggetto del piano, esteso anche alle zone adiacenti (dimensioni minime cm. 21 x 29,7);
- b) planimetria catastale e dati catastali delle aree interessate al piano esecutivo;
- c) una o più planimetrie del progetto del piano di attuazione in adeguata scala (1:200 ovvero 1:500) con l'eventuale suddivisione in lotti e, contenenti i seguenti elementi:
  - ✓ le aree interessate al progetto con la quantificazione e distinzione fra quelle destinate ad uso privato e quelle destinate ad uso pubblico (strade, piazze, parcheggi, aree per attrezzature di interesse collettivo e di interesse pubblico, giardini pubblici, ecc.);
  - ✓ larghezza delle vie e delle piazze;
  - ✓ distanze delle costruzioni dai fili stradali e tra i fabbricati;
  - ✓ principali quote del terreno e delle altezze (e del numero dei piani) degli edifici;
  - ✓ rete dell'impianto di fognatura per lo smaltimento delle acque nere e bianche e relativi recapiti finali;
  - ✓ rete idrica con la precisazione delle modalità di allacciamento alla rete esistente dell'acquedotto;
  - ✓ rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas (se esiste, o prevista);
  - ✓ rete dell'illuminazione pubblica precisando i punti luce previsti e le eventuali cabine di trasformazione;
- d) Relazione tecnica descrittiva contenente:
  - ✓ i criteri informativi del piano di attuazione e della sua realizzazione;
  - ✓ i dati tecnico-urbanistici degli interventi riferiti al P.U.C.;
  - ✓ i principali elementi costruttivi e funzionali degli edifici, le tipologie delle coperture, i materiali che si intendono utilizzare anche per le aree scoperte;



- e) Relazione geologica estesa all'intera area oggetto di intervento;
- f) i nulla osta della competente Autorità di Bacino nel caso in cui nell'area soggetta a lottizzazione siano comprese zone a rischio idrogeologico di cui alla L. 152/2006 s.i.m. .

I progetti dei PUA dei comparti edificatori di integrazione ed espansione, da redigere con le modalità di cui agli artt. 33 e 34 della legge regionale n. 16/2004 e smi, devono contenere anche:

- 1) il titolo di proprietà o altro titolo idoneo a dimostrare il tipo di diritto esercitato sulle aree di chi presenta il piano;
- 2) lo schema di convenzione;
- 3) l'Atto di obbligo unilaterale con il quale il soggetto richiedente si impegna a cedere gratuitamente le aree destinate a strade, piazze, parcheggi, verde pubblico, servizi e/o edilizia pubblica abitativa, secondo quanto previsto dal P.U.C.

#### **Art. 20 – Comparti edificatori**

Ai sensi dell'art 33 della LR n.16/2004 e smi le trasformazioni previste dal PUC, dai PUA o dagli Atti di Programmazione degli Interventi (API) possono essere realizzate mediante comparti edificatori, così come individuati dagli stessi strumenti innanzi menzionati.

Il comparto è costituito da uno o più ambiti territoriali, edificati o non, ed è individuato dal PUC, dai PUA o dagli Atti di Programmazione degli Interventi (API), nei quali siano indicate:

- a) le trasformazioni urbanistiche ed edilizie,
- b) i tipi di intervento,
- c) le funzioni urbane ammissibili,
- d) la volumetria complessiva realizzabile e le quote edificatorie attribuite ai proprietari degli immobili inclusi nel comparto,
- e) la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e aree verdi (comma 2, art.33 LR.16/04 e smi).

Ferme restando le quote edificatorie attribuite ai proprietari di immobili, il PUC, i PUA e gli API 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 (comma 6, art. 33 LR. 16/04 e smi).

Lo sfruttamento edilizio dei comparti edificatori, (art. 28, comma 7, legge 17 agosto 1942, n.1150) è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

#### **Art.21- Convenzioni dei Piani Attuativi**

##### **Cessione gratuita delle aree destinate a viabilità, verde e servizi**

I Piani Attuativi dei comparti edificatori sono corredati da apposita convenzione redatta ai sensi delle vigenti disposizioni il cui schema è predisposto ed approvato dall'Amministrazione Comunale.

In particolare, la convenzione deve indicare:

- a) le caratteristiche delle costruzioni contenute nel piano proposto secondo gli indici previsti;
- b) la superficie totale delle aree ad uso pubblico, distinte per destinazione (strade, verde pubblico, ecc.);
- c) le opere di urbanizzazione primaria, con descrizione di massima delle opere da eseguirsi;
- d) l'assunzione a carico dei proprietari degli oneri di urbanizzazione primaria, nonchè la cessione gratuita al Comune, entro termini prestabiliti, delle relative aree;
- e) l'assunzione, a carico dei proprietari, di una quota parte degli oneri per opere di urbanizzazione secondaria e la cessione gratuita delle relative aree, ovvero di una quota parte degli oneri riguardanti le opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti previsti dal PUA;



- f) il periodo di vigenza ed efficacia del PUA è pari a 10 (dieci) anni;
- g) le garanzie finanziarie, di importo pari al costo delle opere da realizzare per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione, desumibile dal relativo computo metrico estimativo; detti eventuali importi cauzionali devono essere aggiornati ogni biennio, con riferimento all'andamento dell'indice ISTAT del costo della vita, fino all'adempimento degli obblighi convenzionali; la restituzione delle garanzie può avvenire solo dopo l'esito favorevole della visita di collaudo, effettuata dai competenti uffici comunali e dopo l'acquisizione al patrimonio comunale delle opere realizzate.
- h) i termini, non superiori a dieci anni, entro i quali devono essere effettuate le prestazioni di cui al punto c. del presente articolo ed all'atto di collaudo;
- i) le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, fatta salva l'applicazione delle sanzioni di legge per le ipotesi di abusi edilizi o urbanistici.

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

#### **Art. 22 - Opere di urbanizzazione primarie e secondarie**

Aree per "urbanizzazioni primarie": sono quelle destinate alle sedi delle opere di urbanizzazione, come parzialmente previste nelle tavole del P.U.C. e come disciplinate dalla vigente legislazione nazionale e regionale vigente.

Nell'ambito degli strumenti di attuazione (PUA) viene definita l'esatta ubicazione delle aree occorrenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Sono **opere di urbanizzazione primaria**:

- a) le strade;
- b) gli spazi di sosta e di parcheggio;
- c) le fognature;
- d) la rete idrica;
- e) la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) la rete telefonica;
- g) la pubblica illuminazione;
- h) gli spazi verdi di arredo della viabilità.

Aree per "urbanizzazioni secondarie"; sono quelle destinate alle sedi delle opere di urbanizzazione secondaria come previste nelle tavole del P.U.C. e/o come disciplinate dalla vigente legislazione nazionale e regionale vigente.

Le opere di urbanizzazione secondaria e l'acquisizione delle relative aree di norma sono realizzate dall'Amministrazione Comunale, con salvezza di quanto previsto dalla legislazione urbanistica in termini di redazione di P.U.A. di iniziativa privata, ovvero da parte di altri Enti interessati, sia direttamente oppure tramite convenzioni, attraverso contributi pro - quota.

Le opere di urbanizzazione secondaria potranno essere realizzate dai privati sulla base di "Progetto **Tecnico di dettaglio Urbanistico del P.U.C.**" da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale, con allegato schema di convenzione con il quale siano definiti i criteri di utilizzazione e gestione che in ogni caso dovranno essere compatibili con le finalità delle stesse, così come di norma già consolidate.

Sono **opere di urbanizzazione secondaria**:

- a) gli asili nido e le scuole materne;
- b) le scuole dell'obbligo;
- c) i mercati di quartiere;
- d) le delegazioni comunali;
- e) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;



- f) gli impianti sportivi di quartiere;
- g) il verde attrezzato a parco di quartiere;
- h) i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie.

**TITOLO II****PS - DISPOSIZIONI STRUTTURALI****Art. 23 – Zone territoriali omogenee**

Il territorio comunale è suddiviso in Zone Territoriali Omogenee (Z.t.o.) di cui al D.M. 2.4.1968 n.1444, ciascuna sottoposta a distinta disciplina, per le quali si dispongono modalità di intervento e parametri edilizi, secondo un progetto di conservazione, adeguamento e trasformazione della città.

Le zone previste sono distinte graficamente nelle tavole del PUC redatte alla scala 1:2000 ed in scala 1:5000 per l'intero territorio.

La edificazione, laddove ammessa, deve soddisfare tutte le condizioni di edificabilità e deve conformarsi ai criteri di azionamento fissati dal presente Titolo, attenendosi alle destinazioni d'uso consentite nelle singole zone; deve infine osservare le prescrizioni e le procedure fissate dal RUEC.

E' fatto obbligo, per tutto il territorio comunale, ed in particolare per le aziende individuate nel Rapporto Ambientale, **paragrafo 4.1 b1 b3 - Siti potenzialmente inquinanti**, di dotarsi di un progetto di bonifica dei siti in conformità a quanto previsto dall'art. 253 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i.

**Art. 24 – Articolazione ed individuazione delle zone omogenee**

Il PUC suddivide il territorio comunale nelle **Zone Territoriali Omogenee** di seguito dettagliatamente descritte; negli articoli successivi per ciascuna di esse sono esplicitate le norme, le modalità ed i parametri di intervento :

- **IL SISTEMA DEL TERRITORIO INSEDIATO**
  - Zona A: Zona del nucleo antico centrale (Bellona centro e frazione di Triffisco)
  - Zona A1: Zona del primo ampliamento del nucleo antico (Bellona centro)
  - Zona A2: Siti e monumenti isolati
  - Zona B1: Tessuto residenziale consolidato
  - Zona B2: Tessuto residenziale di completamento
  - Zona B3: Tessuto residenziale in ambito agricolo
  - Zona B4: Tessuto residenziale in ambito collinare
- **IL SISTEMA DEL TERRITORIO AMBIENTALE**
  - Zona E1: Territorio rurale aperto complementare alla città
  - Zona E2: Aree di filtro tra la città compatta e le aree Verdi di Pregio
  - Zona E3: Aree verdi di pregio
  - Zona E4: Aree di parco agricolo
- **AMBITI URBANI TRASFORMABILI**
  - Zona C1: Comparti residenziali di completamento-convenzionato
  - Zona C2: Comparti edificatori misti (residenziale e produttivo)
  - Zona C3: Comparti edificatori di edilizia pubblica
- **AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER LE ATTIVITA' ECONOMICHE e/o PRODUTTIVE**
  - Zona D1: Area produttiva esistente
  - Zona D2: area produttiva di ampliamento in atto e di nuova programmazione
  - Zona T : Aree di sviluppo del settore turistico - ricettivo
- **IL SISTEMA DELL'ARMATURA URBANA (Attrezzature pubbliche)**
  - Zona F1: attrezzature prescolari e scolastiche
  - Zona F2: attrezzature di interesse comune
  - Zona F3: verde pubblico e impianti sportivi



- Zone F4: parcheggi pubblici
- Zone F5: attrezzature di livello sovracomunale
- Zone F6: Attrezzature di interesse generali/tecnologiche
- Zone F7: Aree destinate alla distribuzione del carburante e servizi connessi

**IL SISTEMA DEL TERRITORIO INSEDIATO****Art. 25- Zona A: Zona del nucleo antico centrale (Bellona centro e frazione di Triflisco)**

Le zone dei nuclei antichi sono costituite dalle parti del territorio urbano formate in epoca precedente alla seconda guerra mondiale, nelle quali l'assetto urbanistico e fondiario ed i caratteri delle tipologie strutturali degli edifici, degli spazi aperti ad essi connessi e degli spazi comuni si sono conservati in tutto o in larga parte (**art. 46 PTCP**).

La zona "A" comprende i nuclei storici di Bellona e di Triflisco (per la parte corrispondente all'area dell'antico borgo delle sorgenti dei mulini), i quali conservano i caratteri urbanistico-edilizi tradizionali.

Gli interventi nella zona "A", ad eccezione degli immobili sottoposti a specifici vincoli di tutela, hanno come scopo:

- mantenere la popolazione e le attività attuali con la sola eccezione di quelle nocive o incompatibili con il carattere specifico della zona;
- per gli edifici ed i locali senza utilizzazione si ipotizza la destinazione ad usi pubblici, attività artigianali o commerciali, ovvero il ripristino delle residenze secondo le tipologie originarie;
- mantenere l'aspetto edilizio, murario e degli arredi urbani di ogni tipo o restaurarli là dove hanno subito trasformazioni in contrasto con il carattere specifico dell'architettura e dell'ambiente della zona.

In tali zone il P.U.C. si può attuare mediante **P.U.A. con valore di Piano di Recupero** ad iniziativa pubblica o privata. In sede di redazione dei suddetti Piani, per l'adeguamento funzionale degli edifici possono prevedersi aumenti della **Su** fino ad un massimo del **10%** per ogni singola unità immobiliare, sempre che non si alterino i caratteri dell'edificio e si rispettino le norme sulle distanze ed i diritti dei terzi.

In assenza dei PUA, sono ammessi gli interventi edilizi diretti relativi alle seguenti categorie:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) restauro e risanamento conservativo;
- c) attrezzatura del territorio;
- d) variazione della destinazione d'uso compatibili con le destinazioni principali di zona.

Per i singoli edifici, la conservazione avviene, prioritariamente, attraverso la manutenzione e sostituzione delle parti degradate o mancanti. Solo nei casi in cui la sostituzione sia inevitabile, essa può avvenire con forme, materiali e modalità costruttive contemporanee alle preesistenti, evitando il mimetismo e la riproposizione in stile, con forme semplici e disegno armonizzato con il contesto.

E' obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni e degli elementi incongrui.

E' consentita l'utilizzazione abitativa dei sottotetti nel rispetto della L.R. 28.11.2000 n. 15, purché gli ambienti possiedano i requisiti igienici di abitabilità o possano acquisirli mediante trasformazioni interne che non alterino la sagoma esterna dell'edificio e le facciate. [ \* ].

Il piano del colore, qualora approvato, deve caratterizzare le cortine edilizie dell'antico insediamento.

I piani terra degli edifici, per le pareti prospettanti su strade e piazze, devono avere destinazioni prevalentemente non residenziali. Sono ammesse attività commerciali anche in deroga alle norme relative all'altezza e all'ampiezza dei locali (le quali, comunque, non possono essere inferiori rispettivamente a mt. 2,70 e mq. 18) al fine di rivitalizzare il tessuto urbano storico. E' altresì ammesso, mediante intervento diretto, il "cambio di destinazione" anche parziale dei singoli edifici dall'uso residenziale ai seguenti usi terziari:

- a) servizi alle famiglie e alle imprese;
- b) studi professionali;
- c) credito e assicurazioni;
- d) attività commerciali e di rappresentanza;
- e) strutture ricettive e per la ristorazione;
- f) sedi di enti, associazioni, fondazioni;
- g) centri di formazione e ricerca;
- h) attività culturali;
- i) attività artigianali non rumorose e non inquinanti (al solo piano terra).



Nell'ambito della zona "A" la progettazione degli interventi pubblici o di interesse pubblico rilevanti può avvenire mediante incarichi conferiti dall'Amministrazione a Professionisti qualificati mediante bandi pubblici, ovvero Concorsi pubblici riservati alle categorie professionali abilitate, le cui modalità di svolgimento sono, di volta in volta, definite dall'Amministrazione Comunale.

Le pavimentazioni delle strade e degli spazi pubblici e l'arredo urbano sono oggetto di una specifica progettazione coordinata che, nel rispetto dei valori ambientali, deve prevedere, preferibilmente, l'uso di materiali lapidei idonei e tradizionali.

Nelle aree utilizzate a giardino presenti nella zona "A" sono vietati:

- la costruzione di nuovi volumi con qualsiasi destinazione;
- la costruzione pertinenze, come definite dalle seguenti NTA;
- la modifica dell'assetto morfologico e idrogeologico dell'ambiente ;
- gli scavi in prossimità degli apparati radicalari delle specie arboree entro un raggio di 3 m dal colletto delle piante d'alto fusto esistenti;
- le opere di impermeabilizzazione continue del suolo.
- le pavimentazioni impermeabili che rivestano più del 30% dell'intera superficie.

L'Amministrazione Comunale e gli altri enti competenti possono, con programmi di Riqualficazione urbana ed incentivazioni, favorire la riconversione di edifici in servizi ricettivi, ovvero l'accorpamento di più edifici in complessi turistico-alberghieri nel rispetto delle normative vigenti e, segnatamente, delle LL.RR. n. 15/84, n. 17/01 e n. 5/01. Sia nel caso di intervento diretto che nell'ambito di PUA con valore di PdR, i lavori riguardanti edifici soggetti a vincolo ex lege n. 1089/39 così come modificata e integrata dalla legge 29.10.1999 n. 490 (Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali a norma dell'art.1 della legge 8.10.1997 n. 352), dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs 22.1.2004 n. 42), modificato dal D.lgs n. 62/2008 devono essere preventivamente autorizzati dalle competenti Soprintendenze .

In tale zona omogenea, sostanzialmente non suscettibile di trasformazioni, ai sensi della L.R. n. 16 del 2004, art. 23 comma 2 lettera d), valgono le seguenti disposizioni:

- **è vietato** modificare i caratteri architettonici ed ambientali che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti, anche isolati, che costituiscono testimonianza storica o culturale;
- **non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi liberi**, anche se destinati ad usi urbani o collettivi o di pertinenza di complessi insediativi storici (giardini di storico impianto).

In questo ambito, ogni intervento deve avere lo scopo di conservare i valori ambientali desumibili dalle caratteristiche storiche complessive della zona, dalla qualità architettonica delle strutture edilizie, dalla presenza di palazzi, case padronali e di pregio, dall'unitarietà urbanistica e funzionale dell'insieme.

La delimitazione comprende, oltre ai fabbricati, gli spazi liberi, che si possono considerare parte integrante degli agglomerati urbani di antica formazione.

E' consentito l'applicazione del Piano casa esclusivamente per gli edifici realizzati o ristrutturati negli ultimi 50anni e che non abbiano valore storico/artistico e culturale ai sensi della L. 42/04

E' consentita la utilizzazione dei sottotetti a fini abitativi qualora siano rispettati i requisiti geometrico dimensionali di cui alla LR 15/2000.

#### **Art. 26 – Zona A1: Zone di primo ampliamento del nucleo antico (Bellona centro)**

Tali zone sono costituite dalle parti del territorio strutturate a cavallo delle strade "Via Regina Elena" e "Via Nazario Sauro" le quali , partendo entrambe dal limite sud della zona "A1", confluiscono in una strada incrociandosi ancora più a sud , in loc. "Santella" ove è presente uno spazio di verde attrezzato e verde di nucleo e da cui si dipartono le strade che nelle diverse direzioni portano fuori dell'abitato del paese. Questo ambito urbano si è formato a cavallo



della seconda guerra mondiale fino alla fine degli anni 60 circa. In tale ambito l'assetto urbanistico e fondiario ed i caratteri delle tipologie strutturali degli edifici, degli spazi aperti ad essi connessi e degli spazi comuni si sono conservati in tutto o in larga parte (**art. 46 PTCP**).

Gli interventi nella zona "A1", ad eccezione degli immobili sottoposti a specifici vincoli di tutela, hanno come scopo:

- mantenere la popolazione e le attività attuali con la sola eccezione di quelle nocive o incompatibili con il carattere specifico della zona;
- per gli edifici ed i locali senza utilizzazione si ipotizza la destinazione ad usi pubblici, attività artigianali o commerciali, ovvero il ripristino delle residenze secondo le tipologie originarie;
- possono consentire la modifica strutturale e formale degli edifici senza snaturare l'ambiente della zona.

In tali zone il P.U.C. si può attuare mediante **P.U.A. con valore di Piano di Recupero** ad iniziativa pubblica o privata. In sede di redazione dei suddetti Piani, per l'adeguamento funzionale degli edifici possono prevedersi aumenti della **Su** fino ad un massimo del **10%** per ogni singola unità immobiliare, sempre che non si alterino i caratteri dell'edificio e si rispettino le norme sulle distanze ed i diritti dei terzi.

In assenza dei PUA, sono ammessi gli interventi edilizi diretti relativi alle seguenti categorie:

- a) demolizione e ricostruzione dei fabbricati senza apportare incrementi volumetrici e significative modifiche delle sagoma e degli ingombri planimetrici
- b) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) attrezzatura del territorio;
- e) variazione della destinazione d'uso compatibili con le destinazioni principali di zona.

E' obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni e degli elementi incongrui.

I piani terra degli edifici, per le pareti prospettanti su strade e piazze, devono avere destinazioni prevalentemente non residenziali. Sono ammesse attività commerciali anche in deroga alle norme relative all'altezza e all'ampiezza dei locali ( le quali, comunque, non possono essere inferiori rispettivamente a mt. 2,70 e mq. 18) al fine di rivitalizzare il tessuto urbano storico. E' altresì ammesso, mediante intervento diretto, il "cambio di destinazione" anche parziale dei singoli edifici dall'uso residenziale ai seguenti usi terziari:

- a) servizi alle famiglie e alla imprese;
- b) studi professionali;
- c) credito e assicurazioni;
- d) attività commerciali e di rappresentanza;
- e) strutture ricettive e per la ristorazione;
- f) sedi di enti, associazioni, fondazioni;
- g) centri di formazione e ricerca;
- h) attività culturali;
- i) attività artigianali non rumorose e non inquinanti (al solo piano terra).

Le pavimentazioni delle strade e degli spazi pubblici e l'arredo urbano sono oggetto di una specifica progettazione coordinata che, nel rispetto dei valori ambientali, deve prevedere, preferibilmente, l'uso di materiali tradizionali.

Nelle aree utilizzate a giardino presenti nella zona "A1" sono vietati:

- la costruzione di nuovi volumi con qualsiasi destinazione;
- la costruzione di pertinenze, come definite dalle seguenti NTA;
- la modifica dell'assetto morfologico e idrogeologico dell'ambiente ;
- gli scavi in prossimità degli apparati radicolari delle specie arboree entro un raggio di 3 m dal colletto delle piante d'alto fusto esistenti;
- le opere di impermeabilizzazione continue del suolo.
- le pavimentazioni impermeabili che rivestano più del 30% dell'intera superficie.



L'Amministrazione Comunale e gli altri enti competenti possono, con programmi di Riqualificazione urbana ed incentivazioni, favorire la riconversione di edifici in servizi ricettivi, ovvero l'accorpamento di più edifici in complessi turistico-alberghieri nel rispetto delle normative vigenti e, segnatamente, delle LL.RR. n. 15/84, n. 17/01 e n. 5/01.

Sia nel caso di intervento diretto che nell'ambito di PUA con valore di PdR, i lavori riguardanti edifici soggetti a vincolo ex lege n. 1089/39 così come modificata e integrata dalla legge 29.10.1999 n. 490 (Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali a norma dell'art.1 della legge 8.10.1997 n. 352), dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs 22.1.2004 n. 42), modificato dal D.lgs n. 62/2008 devono essere preventivamente autorizzati dalle competenti Soprintendenze .

In tale zona omogenea, sostanzialmente non suscettibile di trasformazioni significative , ai sensi della L.R. n. 16 del 2004, art. 23 comma 2 lettera d), valgono le seguenti disposizioni:

- **è vietato** modificare i caratteri architettonici ed ambientali che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti, anche isolati, che costituiscono testimonianza storica o culturale;
- **non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi liberi**, anche se destinati ad usi urbani o collettivi o di pertinenza di complessi insediativi storici (giardini di storico impianto).

La delimitazione comprende, oltre ai fabbricati, gli spazi liberi, che si possono considerare parte integrante degli agglomerati urbani di antica formazione.

E' consentito l'applicazione del Piano casa esclusivamente per gli edifici realizzati o ristrutturati negli ultimi 50 anni e che non abbiano valore storico/artistico e culturale ai sensi della L. 42/04

E' consentita la utilizzazione dei sottotetti a fini abitativi qualora siano rispettati i requisiti geometrico dimensionali di cui alla LR 15/2000

#### **Art. 27 - Zona A2: Siti e monumenti isolati**

In tali zone, per gli edifici vincolati vigono le disposizioni di cui all'art.25, previa acquisizione del parere della competente Soprintendenza; per gli edifici eventualmente non vincolati, sono consentiti gli interventi e gli usi previsti di cui all'Art.25 comma 5, nonché la demolizione e ricostruzione a parità di volume ed altezza conservando, comunque, la precedente tipologia morfologica .

#### **Art. 28 - Zona B1: Tessuto residenziale consolidato**

La zona **B1**, atteso che può considerarsi quasi satura, con una elevata densità territoriale riscontrata in fase dianalisi, si è dell'avviso che, per conservare l'omogeneità del contesto urbano, il limitato numero di interventi di nuova costruzione potranno essere realizzati sulla base della NTA del PRG previgente .

In particolare nella zona B1 è compreso l'ambito della originaria lottizzazione Cincimino, individuata con un specifica perimetrazione, All'interno di detta area , tenuto conto che all'epoca della lottizzazione i lottizzanti si fecero carico di realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione ed anche una area destinata a verde e parcheggio, si è dell'avviso che sui pochi lotti rimasti liberi la edificazione possa essere assentita nel rispetto degli indici e parametri della originaria lottizzazione .

Usi previsti: con riferimento all'art.8 delle presenti NTA, le destinazioni d'uso ammesse sono: A1, A3 e A4, che debbono connotare l'intero ambito, nonché, senza limitazione percentuale nei singoli interventi, quelle delle categorie e sottocategorie: B1, B2.1, B3.1, B3.2, B4.1, B4.2, B4.3.3, B4.3.4, B4.3.5, B4.4, B4.5.1, B4.6, B4.7, B5, B6.1, B6.2, C1.1, C4, D1.

Le attività commerciali e terziarie sono consentite solo ai piani terra e ai piani rialzati; le attività commerciali al dettaglio non devono superare complessivamente i 250 mq; quelle all'ingrosso possono arrivare fino all'utilizzazione massima del 30% dell'intero immobile. Tali limitazioni non valgono per edifici la cui tipologia ed i cui caratteri architettonici precludano l'uso residenziale.



Per quanto concerne le strutture destinate ad attività commerciale va osservato quanto segue: nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e/direzionale, a mq 100 di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di mq 40 di spazio (escluso le sedi viarie) di cui almeno la metà destinata a parcheggi, in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della L. 765.

In detta zona è possibile operare secondo le disposizioni della L. R. 14/82, punto 1.9 (destinazioni di tipo turistico-ricettive), e quelle riportate dalla L.R. 1/2014 (Norme in materia di distribuzione commerciale).

Sugli edifici esistenti sono consentiti, mediante intervento diretto gli interventi di cui all'art.3 lett. a),b),c) e d) e art. 3 bis) del DPR 380/2001 e smi.

Al fine di favorire la sostituzione edilizia dei fabbricati realizzati tra gli anni '60 e '70, in epoca antecedente alla normativa antisismica, sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume, con l'altezza precedente e cercando, per quanto possibile, specie sulle cortine stradali, la conservazione della sagoma del sedime al fine di conservare la trama del tessuto edilizio.

Gli spazi inedificati ed adibiti a strade, parcheggi, giardini, etc., di proprietà pubblica o privata ad uso pubblico, ricompresi in tale zona, devono essere mantenuti e non compromessi.

E' consentito l'applicazione del Piano casa esclusivamente per gli edifici realizzati o ristrutturati negli ultimi 50 anni e che non abbiano valore storico/artistico e culturale ai sensi della L. 42/04

E' consentita la utilizzazione dei sottotetti a fini abitativi qualora siano rispettati i requisiti geometrico dimensionali di cui alla LR 15/2000.

#### **Art. 29 – Zone B2: Tessuto residenziale di completamento**

Trattasi di aree con grado di trasformazione edilizia ed urbanistica determinato dall'edificazione avvenuta in epoca più recente; sui residui lotti liberi il PUC prevede il completamento nel rispetto dei seguenti :

##### **Parametri edilizi :**

- If = 1,50 mc/mq;
- Df = H (comunque non inferiore a 10m) tra pareti finestrate è consentita la edificazione in aderenza;
- Dc = H/2 (comunque non inferiore a 5,00 m) è consentita la costruzione in aderenza;
- Ds = H/2 (comunque non inferiore a 5,00 m) oppure, ove ricorrono le condizioni, l'allineamento alla cortina adiacente
- Rc = 0,50 mq/mq;
- H max =10,50 (lungo le cortine stradali consolidate prevale l'allineamento con l'edificio adiacente più alto).

Usi previsti: con riferimento all'art.8 delle presenti NTA, le destinazioni d'uso ammesse sono: A1, A3 e A4, che debbono connotare l'intero ambito, nonché, senza limitazione percentuale nei singoli interventi, quelle delle categorie e sottocategorie: B1, B2.1, B3, B4.1, B4.2, B4.3.3, B4.3.4, B4.3.5, B4.4, B4.5.1, B4.6, B4.7, B5, B6.1, B6.2, C1.1, C4, D1.

Sono comprese in tali ambiti anche tutte le aree non ancora esaurite rivenienti dal previgente PdF, e nel medesimo classificate come z.t.o. di tipo B2 (tessuto residenziale di completamento).

Sui lotti liberi di cui al comma precedente, non già utilizzati e/o asserviti per la costruzione di manufatti, la edificazione potrà avvenire nel rispetto dei parametri e degli indici del previgente PdF.

Sui lotti di nuova individuazione la edificazione è assentibile nel rispetto dei parametri indicati al precedente comma 1. Analoga modalità sarà osservata nel caso di demolizione e ricostruzione di manufatti preesistenti.

Il rilascio del Permesso di Costruire per interventi di nuova costruzione è subordinata alla sottoscrizione di una convenzione che il titolare deve stipulare con il Comune, e con la quale egli si impegna, oltre che ad assumersi l'onere delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente necessarie, anche a contribuire alla realizzazione delle aree di interesse comune contrassegnate nella misura di seguito specificata: per ogni 100 mc. di costruzione da



realizzare verrà concesso al Comune l'equivalente per l'acquisizione di aree per standards pari a 18 mq /100mc da realizzare

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

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

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

E' consentito l'applicazione del Piano casa esclusivamente per gli edifici realizzati o ristrutturati negli ultimi 50 anni e che non abbiano valore storico/artistico e culturale ai sensi della L. 42/04

E' consentita la utilizzazione dei sottotetti a fini abitativi qualora siano rispettati i requisiti geometrico dimensionali di cui alla LR 15/2000.

### **Art. 30 – Zone B3: Ambito edificato in zona agricola**

Comprendono aree a destinazione prevalentemente residenziale segnate da discontinuità spaziale e disomogeneità nell'assetto urbanistico e nelle tipologie edilizie. Per queste zone sono possibili interventi di completamento e/o riassetto urbanistico-edilizio con particolare attenzione alla funzione residenziale e servizi connessi.

Gli interventi di nuova edificazione in tale zone sono ammessi nel rispetto dei seguenti:

#### **Parametri edilizi :**

- If = 1,10 mc/mq;
- H max = 7,50 m., lungo le strade in allineamento con il fabbricato adiacente più alto .
- Np = n. 2
- Df = 10 m tra pareti finestrate , è consentita la costruzione in aderenza
- Dc = 5,00 m
- Ds = ai sensi di quanto prescritto dall'art 6, comma 2 lett.x) delle presenti NTA si applica il valore desumibile dalle tabelle allegate
- Rc = 0,50 mq/mq;

Usi previsti: con riferimento all'art.8 delle presenti NTA le destinazioni d'uso ammesse sono: A1, A3 e A4, B2.1,B3.1, B3.2 , C1.1,

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

E' consentito l'applicazione del Piano casa esclusivamente per gli edifici realizzati o ristrutturati negli ultimi 50anni e che non abbiano valore storico/artistico e culturale ai sensi della L. 42/04

E' consentita la utilizzazione dei sottotetti a fini abitativi qualora siano rispettati i requisiti geometrico dimensionali di cui alla LR 15/2000.

**Art. 31 – Zone B4: Ambito parzialmente edificato in zona collinare.**

Comprendono aree a destinazione prevalentemente residenziale localizzate sul versante nord/ ovest della collina della Palombara segnate da discontinuità spaziale e disomogeneità nell'assetto urbanistico con edificato turistico ricettivo, poche residenze e zone rurali collinari poco adatte alle colture. Per queste zone sono possibili interventi di completamento e/o riassetto urbanistico-edilizio con particolare attenzione alla funzione residenziale e servizi connessi.

Gli interventi di nuova edificazione in tale zone sono ammessi con Permesso di Costruire diretto nel rispetto dei seguenti:

**Parametri edilizi :**

- Lotto minimo = 600 mq
- If = 0,90 mc/mq;
- H max = 7,50 m., lungo le strade in allineamento con il fabbricato adiacente più alto .
- Np = n. 2
- Df = 10 m tra pareti finestrate , è consentita la costruzione in aderenza
- Dc = 5,00 m
- Ds = ai sensi di quanto prescritto dall'art 6, comma 2 lett.x) delle presenti NTA si applica il valore desumibile dalle tabelle allegate
- Rc = 0,50 mq/mq;
- Indice di Piantumazione : 50 alberi/ha.

Usi previsti: con riferimento all'art.8 delle presenti NTA le destinazioni d'uso ammesse sono: A1, e A4, B2.1, B3.1 e 2 , C1.1.

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

E' consentito l'applicazione del Piano casa esclusivamente per gli edifici realizzati o ristrutturati negli ultimi 50anni e che non abbiano valore storico/artistico e culturale ai sensi della L. 42/04

E' consentita la utilizzazione dei sottotetti a fini abitativi qualora siano rispettati i requisiti geometrico dimensionali di cui alla LR 15/2000.

**TITOLO III****IL SISTEMA DEL TERRITORIO AMBIENTALE**

**Il PUC persegue la finalità di tutelare le condizioni di apertura** del paesaggio rurale, conservando e rafforzando la capacità delle terre di sostenere i processi produttivi (art. 41, comma 2, del PTCP).

Per le aree agricole oggi appartenenti al territorio rurale aperto, individuato nel PTCP, si prediligerà l'edificabilità strettamente funzionale all'attività agricola esercitata da imprenditori agricoli professionali, dei coltivatori diretti e degli agricoltori in genere.

**Art. 32 – Zona E1: territorio rurale aperto complementare a i centri urbani**

Il PUC persegue la finalità di evitare la saldatura dei preesistenti centri e nuclei edificati attraverso il mantenimento delle attività rurali in regime di edificabilità strettamente connessa alla conduzione dei fondi.

Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:

- a) salvaguardia e mantenimento dell'uso agricolo delle aree rurali di frangia periurbana e di quelle interstiziali ed intercluse per il loro valore di spazi aperti multifunzionali in ambito urbano;
- b) costituire una interfaccia riconoscibile e di elevata qualità ambientale tra le aree urbane e il territorio aperto;
- c) evitare la saldatura dei preesistenti centri e nuclei edificati;
- d) conservare gli elementi del paesaggio rurale storico [filari, sentieri e strade (con particolare riferimento ai tracciati risalenti alla antica centuriazione), canali, fontanili] e le permanenti attività produttive agricole;
- e) tutela, valorizzazione e recupero degli insediamenti rurali tradizionali (masserie).

Ai sensi e per effetto dell'art.37 del PTCP la nuova edificabilità del territorio rurale e aperto, nel rispetto del principio del previo riuso dei manufatti esistenti, deve essere:

- a) strettamente funzionale all'attività agricola multifunzionale, come definita dall'art.2 della L.R.15/2008, "Disciplina per l'attività di agriturismo";
- b) esercitata da imprenditori agricoli professionali definiti ai sensi del D. Lgs. 99/2004 ("Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura");
- c) subordinata alle disposizioni di un piano di sviluppo aziendale (Psa) di cui ai commi 2, 3 e 4 dell'art. 38 delle NTA del PTCP, reso obbligatorio per l'imprenditore agricolo professionale.

Possono prevedersi case rurali di forma tipologica unitaria (con abitazione e rustico in unico fabbricato), strettamente connesse alla conduzione dei fondi ed unicamente per esigenze abitative dell'imprenditore agricolo secondo gli indici previsti dalla L.R. n.14/82 e s.m.i., nonché secondo quanto previsto al punto 6.3.1., lett. d), delle Linee guida per il Paesaggio allegate al PTR approvato, nel rispetto dei seguenti parametri :

**Parametri edilizi :**

- It = 0,10 mc/mq
- If = 0,03 per la residenza e 0,07 per gli annessi agricoli,
- H = 7,50 m
- Df = 10,00 m (o in aderenza)
- Dc = 5 m. (o a confine per pareti non finestrate)
- Ds = ai sensi di quanto prescritto dall'art 6, comma 2 lett.x) delle presenti NTA si applica il valore desumibile dalle tabelle allegate

Sono ammesse quantità maggiori di annessi agricoli qualora ne sia dimostrata la necessità da un dettagliato Piano di Sviluppo Aziendale (Psa) redatto ed asseverato da un tecnico agronomo abilitato .



In tale zona, previa presentazione di adeguata documentazione giustificativa, sono consentiti i seguenti ulteriori interventi :

- ✓ la realizzazione di aree di verde pubblico attrezzato ;
- ✓ la realizzazione di annessi relativi alle attività agrituristiche, nel numero massimo di 20 posti letto per esercizio e nel rispetto di ogni altra norma vigente in materia.
- ✓ l'edificazione e/o la riedificazione di serre fisse, cioè a ciclo ininterrotto, ovvero con ripetizione della stessa specie di prodotto senza soluzione di continuità per una estensione non superiore al 60 per cento della superficie agricola totale (Sat).
- ✓ la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti con altri appartenenti alla tradizione locale.
- ✓ la realizzazione di nuova viabilità interpodereale qualora indispensabile e secondo progetti dettagliati e redatti nelle scale adeguate.

Per gli edifici esistenti, legittimamente realizzati, sono consentiti , altresì gli interventi di :

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria,
- b) risanamento conservativo
- c) ristrutturazione edilizia,
- d) demolizione con ricostruzione a parità di volume;
- e) nonché l'applicazione delle norme della legislazione regionale del c.d. "Piano Casa", vigenti all'atto della richiesta .

Per le parti del territorio comunale ricadenti nella perimetrazione dei parchi agricoli, come individuati nella cartografia del PUC, si rimanda alle ulteriori specifiche norme riportate nel successivo articolo 34.

E' consentita la utilizzazione dei sottotetti a fini abitativi qualora siano rispettati i requisiti geometrico dimensionali di cui alla LR 15/2000.

### **Art. 33 – Zona E2: aree di filtro tra la città compatta e le aree Verdi di Pregio**

E' costituita dalle aree agricole, poste a monte del centro edificato di Bellona, e che fungono da cuscinetto tra l'abitato e le aree boscate superiori.

E' consentita l'edificazione ex-novo per uso residenziale dell'imprenditore agricolo a titolo principale, utilizzando i seguenti

#### **Parametri edilizi :**

- It = 0,08 mc/mq
- If = 0,03 per la residenza e 0,05 per gli annessi agricoli,
- H = 7,50 m
- Df = 10,00 m (o in aderenza)
- Dc = 5 m. (o a confine per pareti non finestrate)
- Ds = ai sensi di quanto prescritto dall'art 6, comma 2 lett.x) delle presenti NTA si applica il valore desumibile dalle tabelle allegate

Gli edifici esistenti possono essere sottoposti a manutenzione ordinaria, straordinaria ed a ristrutturazione edilizia nonché l'applicazione delle norme della legislazione regionale del "Piano Casa", vigenti all'atto della richiesta.

Sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

- a) la coltivazione ordinaria del suolo;
- b) la manutenzione e il ripristino di recinzioni; la realizzazione di nuove recinzioni dovrà essere eseguita privilegiando le murature a faccia vista e le barriere in legno ed altre opere di ingegneria naturalistica.



Sono consentiti gli interventi atti a garantire la conservazione, il ripristino e la valorizzazione:

- a) delle colture tradizionali nonché delle forme tradizionali di integrazione produttiva tra colture;
- b) degli assetti poderali;
- c) dell'assetto della viabilità podereale;
- d) delle tracce e dei segni sul territorio che testimonino precedenti assetti morfologici e proprietari
- e) degli esemplari arborei singoli, in filari o in gruppi, appartenenti alle specie autoctone o tradizionali;

Gli eventuali incolti per i quali non dovessero verificarsi le condizioni di coltivabilità possono essere sistemati a verde anche con essenze di alto fusto nel rispetto della pedologia locale e dotati di eventuali percorsi pedonali nell'ambito di più generali programmi di riqualificazione finanziabili a mezzo delle disponibilità regionali e comunitarie.

#### **Art. 34 – Zona E3: aree verdi di pregio**

Le aree di valore naturale e ambientale costituiscono un ambito del territorio rurale sottoposto a speciale disciplina di tutela .

E' soggetta alla conservazione finalizzata al mantenimento dell'assetto paesaggistico e naturalistico, coincide, in parte, con la zona del territorio gravata da vincolo idrogeologico e con le aree facenti parte di **S.I.C.** ( Siti di Interesse Comunitario).

Non è consentita alcuna nuova edificazione.

Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso.

Sono vietate le trasformazioni colturali e tutti gli interventi, gli usi e le attività che contrastino con gli indirizzi conservativi e fruitivi.

Per le parti del territorio comunale ricadenti nella perimetrazione dei parchi agricoli così come individuati nella cartografia del PUC si rimanda a quanto disciplinato all'art.34 – Zona E4 “Aree di parco agricolo” delle presenti NTA .

#### **Art. 35 – Zona E4: aree di parco agricolo**

Nel PUC sono state individuate quattro ambiti di z.t.o. di tipo “E” connotate da una vocazione agricola così spiccata da essere definite come zone di “Parco Agricolo” .

In particolare nella Zonizzazione del PUC sono individuati :

- 1) il Parco agricolo “**Merculone**”;
- 2) il Parco agricolo “**Monte Rageto**”;
- 3) il Parco agricolo “**Belvedere**”;
- 4) il Parco agricolo “**Torretta**”.

Gli obiettivi per tali aree sono:

- a) tutelare e tramandare i valori ambientali;
- b) tutelare l'architettura rurale e i suoi elementi caratterizzanti;
- c) consentire l'edificazione di strutture connesse alle colture in atto agli imprenditori agricoli a titolo professionale ai sensi del Decreto Legislativo 99/2004 come modificato dal Decreto Legislativo 101/2005, limitandone l'impatto sul territorio e sul paesaggio;
- d) creare luoghi e percorsi da destinare al “loisir” (tempo libero in ambiente naturalistico) ;
- e) consentire iniziative di agriturismo in campagna per agevolare la promozione , lo sviluppo e la permanenza dei produttori agricoli nelle zone rurali.

Sono consentiti i seguenti interventi:

- a) realizzazione di infrastrutture primarie per l'adeguamento dei pubblici servizi;



- b) realizzazione di impianti tecnici di modesta entità quali cabine elettriche e simili, impianti di approvvigionamento idrico, irriguo e simili, nonché modeste piste di servizio non asfaltate di larghezza non superiore a 3 metri strettamente indispensabili alla gestione e tutela del territorio;
- c) consolidamento delle pendici boscate e di quanto altro assimilabile, da realizzarsi nel rispetto della configurazione naturale dei luoghi, privilegiando le tecniche di ingegneria naturalistica a basso impatto ambientale e prevalente carattere di biocompatibilità;
- d) realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili ed equestri;
- e) sistemazione delle strade vicinali, sentieristica e fasce frangifuoco, avendo cura di salvaguardare i resti della "centuriazione romana"
- f) realizzazione di nuovi edifici ad uso agricolo/residenziale connessi alla conduzione del fondo agricolo, da parte degli aventi diritto così come definiti dalla L. R. 14/82 al titolo II punto 1.8 e art. 23 comma 2 lettera h della L.R. 16/04, con l'applicazione dei seguenti :

**Parametri edilizi**

- $L_m = m_q [ * ] 5.000$
- $l_t = 0,12 m_q/m_q$ .
- $l_f = 0,03$  per la residenza ;  $0,07$  per le pertinenze strettamente connesse alle attività agricole ;  $0,02$  per le attività agrituristiche ed il tempo libero
- $H_{max} = m. 7,50$
- $N_p = n. 2$
- $D_c = ml 10,00$
- $D_s = ai$  sensi di quanto prescritto dall'art 6, comma 2 lett. x ) delle presenti NTA si applica il valore desumibile dalle tabelle allegate
- $D_f = ml 10,00$

La potenzialità insediativa deve essere valutata tenendo conto delle costruzioni già esistenti o in costruzione alla data di adozione del PUC, considerando i nuovi indici di edificabilità sopra definiti La realizzazione di iniziative agrituristiche limitate esclusivamente alla ricettività ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli, attraverso l'utilizzazione della propria azienda, in rapporto di connessione e complementarità alle attività di coltivazione del fondo, nel rispetto della legislazione di settore vigente.

Per i privati che, d'intesa con l'amministrazione comunale, orientano la propria attività verso la formazione di attività di promozione del Parco agricolo, con la gestione di terreni aperti all'accesso pubblico e disponibili per attività ricreative, sportive, didattiche e di ricerca, l'indice di utilizzazione territoriale massimo può essere destinato a tali usi purché funzionali al progetto di sistemazione e alla gestione del parco stesso.

L'incremento (nel limite un'ulteriore quota dello  $0,02 mc/mq$ ) dell'indice di utilizzazione fondiaria per gli annessi agricoli in relazione a documentata capacità produttiva del fondo o alle reali necessità connesse dovranno essere dimostrate dal Piano di Sviluppo Aziendale, redatto ed asseverato da un tecnico agronomo e presentato dagli imprenditori agricoli a titolo professionale.

Gli interventi devono rispettare le seguenti caratteristiche costruttive:

- a) materiali delle tradizioni locali
- b) posizionamento dell'edificio in prossimità di altri edifici al fine di favorire la configurazione di piccoli borghi .

I nuovi volumi devono porsi secondo sistemi aggregativi storicamente consolidati; perpendicolarmente, parallelamente o in prosecuzione degli assi ordinatori delle architetture preesistenti con particolare attenzione alla salvaguardia dei resti della antica centuriazione.

Tutti gli interventi devono essere eseguiti nel rigoroso rispetto dei valori ambientali e dell'orografia dei luoghi.



Per gli edifici esistenti facenti parte del "Patrimonio storico e ambientale" sono esclusivamente ammessi gli interventi di :

- c) manutenzione ordinaria
- d) manutenzione straordinaria
- e) restauro o risanamento conservativo nel rigoroso rispetto delle qualità riscontrate sulle parti dell'edificio, così come deve risultare dal rilievo dello stato di fatto, obbligatoriamente allegato al progetto di intervento.

Sono ammesse attività legate alla fruizione del parco, quali attività culturali, ricreative e per il tempo libero, servizi pubblici e di uso pubblico.

Sono ammesse destinazioni accessorie, quali attività per la ristorazione e pubblici esercizi (SLP max 150 mq) connesse all'attività di fruizione del parco.

In tali aree gli interventi si attuano mediante PdC o titolo equipollente , ai sensi del DPR 380/2001 s.i.m.. E' specificatamente richiesto il PdC per la realizzazione di nuove attrezzature e residenze agricole a cui deve essere allegato un atto di impegno registrato e trascritto a cura del richiedente in cui venga sancito che il terreno asservito alla costruzione agricola non può essere usato per ulteriori utilizzazioni edificatorie.

E' consentita la utilizzazione dei sottotetti a fini abitativi qualora siano rispettati i requisiti geometrico dimensionali di cui alla LR 15/2000.

**PO - DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE - OPERATIVE****AMBITO URBANO TRASFORMABILE****Art. 36 – Zone C - Norme generali**

Per tutti gli ambiti di Z.T.O. di tipo "C" individuati, sulla base delle condizioni di fatto, il P.U.C. definisce le regole per la trasformazione urbanistica ed, in particolare, garantisce la partecipazione pro- quota dei proprietari alle possibilità di trasformazione nonché agli impegni convenzionali per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria degli ambiti .

**Art. 37– Zone C1: comparto residenziale di completamento convenzionato**

La zona "C1" comprende aree quasi tutte interne al perimetro del centro edificato. Sono aree libere interne ai tessuti urbani destinate a nuovi insediamenti residenziali .

All'interno degli ambiti di intervento le previsioni urbanistiche si attuano previa approvazione di PUA convenzionati, con valore di PdL. Nella convenzione o nell'Atto d'obbligo unilaterale presentato, sulla base degli schemi predisposti dalla Amministrazione Comunale, direttamente dai proprietari delle aree, sono fissati i tempi e i modi di attuazione delle opere, la modalità di attuazione degli interventi, nonché l'obbligo della cessione al Comune degli spazi pubblici e/o di interesse pubblico e collettivo.

In luogo del parziale o totale pagamento della quota di contributo per il rilascio del permesso di costruire , nella Convenzione o Atto d'obbligo può essere prevista la diretta esecuzione delle opere di urbanizzazione da parte dei concessionari . La convenzione o l'atto di impegno sono trascritti nei registri immobiliari a cura e spese del concessionario.

La superficie complessiva dell'ambito **St** viene distribuita per il 60% come **Sf** destinata alla realizzazione degli edifici residenziali, mentre la parte residua, pari al 40%**St**, viene destinato alla Superficie compensativa **Sc** , che rappresenta l'area necessaria alla viabilità pubblica ed agli spazi pubblici determinati ai sensi dell'art 3 D.M. 1444/68); per quanto attiene a quest'ultima quota le aliquote di verde attrezzato e parcheggi devono essere necessariamente realizzate contestualmente agli edifici , quelle relative alle attrezzature scolastiche e di interesse comune, invece, possono essere oggetto di monetizzazione (totale o parziale), previo concordamento con l'Amministrazione Comunale. L'Amministrazione Comunale potrà apportare modifiche alle aree destinate alla localizzazione delle infrastrutture rispetto al progetto presentato.

**Parametri della zona C1:****a) relativi al PUA**

- St = 100% superficie dell'ambito (ovvero sottoambiti aventi una superficie minima non inferiore a mq. 10.000 e tali da consentire alle ulteriori aree il formare dei sottoabiti che conservino le proprie potenzialità edificatorie );
- Sf = 60 % St;
- Sc = 40 % St
- It = 1,20 mc/mq;
- Sstd = in conformità all'art 3 del D.M. 1444/68 s.i.m.

**b) relativi ai PdC**

- Lm = 500 mq.
- If = 1,00
- H.max = mt 7,50
- Np = n.2
- Dc = H/2 (min.5 mt)
- Df = H (min 10,00 mt)
- Ds = ai sensi di quanto prescritto dall'art 6, comma 2 lett.x) delle presenti NTA si applica il valore desumibile dalle tabelle allegate
- Rc = 0,40 Sf



Ogni comparto è costituito da una *superficie fondiaria (Sf)*, area di concentrazione volumetrica, che rappresenta il 60% della superficie territoriale e da una superficie, da cedere gratuitamente al Comune, *superficie compensativa (Scomp)*, nella quota della restante area della superficie territoriale (**St**), destinata alla realizzazione della viabilità e delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

Qualora non sia possibile realizzare unitariamente la proposta planovolumetrica, il P.U.A. potrà essere suddiviso in stralci funzionali (preferibilmente estesi a superfici non inferiori a mq 10.000) da concordare con l'Amministrazione Comunale. Il perimetro di ciascuno stralcio dovrà permettere una corretta dislocazione sia dei fabbricati che degli standard urbanistici.

Il rilascio dei Permessi di Costruire per i diversi edifici compresi nell'ambito sono subordinati al perfezionamento e registrazione della convenzione ovvero di un Atto unilaterale d'obbligo .

Qualora l'area compresa entro il perimetro dell'ambito appartenga a più proprietari, questi dovranno presentare un PUA unitario, con valore di PdL, relativo alla parte di ambito interessata all'intervento, e ciascuno di essi sarà responsabile degli impegni in previsti nella allegata Convenzione.

Nei casi in cui, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, è prevista l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria a carico del richiedente, a scomputo totale o parziale dei relativi contributi concessori, la validità dei titoli abilitativi è subordinata alla specifica previsione di tale previsione nella Convenzione o nell'Atto unilaterale d'obbligo .

Usi previsti: con riferimento all'art.8 delle presenti NTA, le destinazioni d'uso ammesse sono: A1, A3 e A4, che debbono connotare l'intero ambito, nonché, nei limiti del 25% dei singoli interventi le seguenti categorie e sottocategorie : B1, B2.1, B2.4, B3.1 B3.2, B6.1, B6.2, C1.1, C4, D1

#### **Art. 38 – Zone C2: Comparti edificatorio misto**

Costituiscono aree libere al margine degli insediamenti già esistenti nei quali sono ammissibili interventi di nuova costruzione capaci di realizzare una riqualificazione – ricucitura urbana attraverso insediamenti misti con destinazioni :

- a) residenziali per i 2/3 della volumetria complessiva
- b) artigianali, commerciali e/o terziari per il restante 1/3

Lo strumento urbanistico si attua previa approvazione di PUA convenzionati, con valore di PdL; nella convenzione o nell'Atto d'obbligo unilaterale, predisposto sulla base di apposito schema predisposto dall'Amministrazione, sono fissati i tempi e i modi di attuazione delle opere la modalità di attuazione degli interventi, nonché la cessione all'Amministrazione Comunale degli spazi pubblici e/o di interesse pubblico e collettivo . La convenzione o l'atto di impegno sono trascritti nei registri immobiliari a cura e spese dei titolari delle iniziative.

Nella convenzione o atto d'obbligo può essere prevista la diretta esecuzione delle opere di urbanizzazione anziché il parziale o totale pagamento della quota di contributo per il rilascio del Permesso di Costruire.

La superficie complessiva dell'ambito **St** viene distribuita per il 60% come **Sf** destinata alla realizzazione degli edifici, mentre la parte residua, pari al 40%**St**, viene destinato alla Superficie compensativa **Sc**, che rappresenta l'area necessaria alla viabilità pubblica ed agli spazi pubblici determinati ai sensi degli artt. 3 e 5 del D.M. 1444/68; per quanto attiene a quest'ultima quota le aliquote di verde attrezzato e parcheggi devono essere necessariamente realizzate contestualmente agli edifici , quelle relative alle attrezzature scolastiche e di interesse comune, invece, possono essere oggetto di monetizzazione (totale o parziale), previo concordamento con l'Amministrazione Comunale nella fase di predisposizione del progetto convenzionato. L'Amministrazione Comunale potrà effettuare modificazioni delle aree destinate alla localizzazione delle infrastrutture rispetto al progetto presentato.

#### **Parametri della zona C2:**

##### **c) relativi al PUA**

- St = 100% superficie dell'ambito (ovvero sottoambiti aventi una superficie minima non inferiore a mq. 10.000 e tali da consentire alle ulteriori aree il formarsi di sottoabiti che conservino le proprie potenzialità edificatorie );



- Sf = 60% St;
- Sc = 40% St
- It = 1,10 mc/mq,
  - di cui : 2/3 per le residenze ed 1/3 per le attività produttive ;
- Sstd = a) per le residenze è di riferimento l'art 3 del D.M. 1444/68  
d) per le attività produttive l'art. 5 dello stesso D.M. 1444/68

**b) relativi ai PdC**

- Lm = 800 mq.
- If = 1,50 mc/mq
- H.max = mt 10,60;
- Np = n.3
- Dc = H/2 (min.5 mt)
- Df = H (min 10,00 mt)
- Ds = ai sensi di quanto prescritto dall'art 6, comma 2 lett. x) delle presenti NTA si applica il valore desumibile dalle tabelle allegate
- Rc = 0,50 Sf

Ogni comparto è costituito da una *superficie fondiaria* (Sf), area di concentrazione volumetrica, che rappresenta il 60% della superficie territoriale e da una superficie, da cedere gratuitamente al Comune, *superficie compensativa* (Scomp), nella quota della restante area della superficie territoriale (St), destinata alla realizzazione della viabilità e delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

Qualora non sia possibile realizzare unitariamente la proposta planovolumetrica, il P.U.A. potrà essere suddiviso in stralci funzionali (preferibilmente estesi a superfici non inferiori a mq 10.000) da concordare con l'Amministrazione Comunale. Il perimetro di ciascuno stralcio dovrà permettere una corretta dislocazione sia dei fabbricati che degli standard urbanistici.

Il rilascio dei Permessi di Costruire per i diversi edifici compresi nell'ambito sono subordinati al perfezionamento e registrazione della convenzione ovvero di un Atto unilaterale d'obbligo .

Qualora l'area compresa entro il perimetro dell'ambito appartenga a più proprietari, questi dovranno presentare un PUA unitario, con valore di PdL, relativo alla parte di ambito interessata all'intervento, e ciascuno di essi sarà responsabile degli impegni in previsti nella allegata Convenzione.

Nei casi in cui, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, è prevista l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria a carico del richiedente, a scomputo totale o parziale dei relativi contributi concessori, la validità dei titoli abilitativi è subordinata alla specifica previsione di tale previsione nella Convenzione o nell'Atto unilaterale d'obbligo .

Nella zona sono consentite le seguenti destinazioni d'uso meglio dettagliate nel precedente art.8: A1, A3, A4; B1; B2.1, B2.2, B2.4; B3.1, B3.2; B4.1.1, B4.2.1, B4.2.2, B4.4, B4.5.1, B6.1, B6.2, B7.1; C1.1, C4; D1.

**Art. 39 - Zona C3 : Comparti edificatori di edilizia pubblica**

Sono le zone di espansione della edilizia residenziale pubblica e comprendono le destinazioni d'uso normalmente connesse alla residenza) In dette zone il piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica : PUA con valore di Piani per l'Edilizia Economica e Popolare ( P.E.E.P) di cui alla legge 18.4.1962 n. 167 e s. m. i., da realizzarsi su aree oggetto di esproprio per pubblica utilità, successivamente assegnate a soggetti aventi titolo ad operare nello specifico settore (cooperative edilizie e/o imprese iscritte negli specifici albi.

In ogni PUA la volumetria realizzabile è fornita dal prodotto tra la Superficie territoriale della zona (St) e l'indice territoriale (it). Tale prodotto diviso per 400 mc. (dimensione media alloggio tipo indicata dal PTCP) fornisce il carico insediativo della zona espresso in alloggi realizzabili. Il 30% dei nuovi alloggi deve essere destinato alla Edilizia Residenziale Sociale (ERS).

**Parametri della zona C3:****a) relativi al PUA**

- St = 100% superficie dell'ambito;
- Sf = 70% St;
- Ssta = 30% St
- It = 1,10 mc/mq,
- Sstd = è di riferimento l'art 3 del D.M. 1444/68

**b) relativi ai PdC**

- Lm = 1000 mq.
- If = 1,50
- H.max = mt 10,60;
- Np = n.3
- Dc = H/2 (min.5 mt)
- Df = H (min 10,00 mt)
- Ds = ai sensi di quanto prescritto dall'art 6, comma 2 lett.x) delle presenti NTA si applica il valore desumibile dalle tabelle allegate
- Rc = 0,50 Sf

Ai fini della quantificazione degli standards urbanistici si assume che ad ogni 100 mc di volumetria da realizzare corrisponde 1 abitante. La dimensione degli standard per ogni singolo PUA sarà dato dal prodotto del numero degli abitanti per 18 mq./abitante da insediare da destinare alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ripartito, di norma, ai sensi dell'art 3 del DM. 02.04.1968 n. 1444; in ogni caso sarà obbligatorio assicurare la concreta realizzazione delle quote di verde attrezzato e di parcheggi, mentre le quote per le strutture scolastiche e le attrezzature di interesse comune, potranno essere monetizzate contribuendo a finanziare la realizzazione di progetti delle specifiche opere pubbliche.

Nella zona sono consentiti interventi mirati alla costruzione di edifici destinati ad alloggi di ERP, con una quota di ESR nei limiti stabiliti dalla normativa regionale in materia.

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE DI ATTIVITA' ECONOMICHE - PRODUTTIVE****Art. 40 – Zone D: Aree destinate prevalentemente alle attività economiche- Definizione**

Le aree destinate prevalentemente alle attività economiche sono riservate alle attività di produzione e commercializzazione di beni e servizi. Tali zone si distinguono in:

- **Zone D1** : Area produttiva esistente
- **Zone D2** : Area produttiva di ampliamento in atto e di nuova programmazione (industriale/artigianale/terziaria)
- **Zone T** : Aree di sviluppo del settore turistico - ricettivo

E' fatto obbligo alle aziende individuate nel Rapporto Ambientale, paragrafo 4.1 b1 b3, di dotarsi di un progetto di bonifica del sito inquinato così come previsto dall'art. 253 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i.

**Art. 41 – Zone D1: Area produttiva esistente**

Tale zona comprende la zona interessata dal Piano di Insediamento Produttivo vigente in fase di attuazione, nonché alcune aree singolari interessate da opifici industriali, artigianali e/o commerciali esistenti.

L'area del P.I.P. è regolamentata dal relativo PUA, al quale va fatto espresso riferimento per qualsiasi intervento all'interno del relativo perimetro.

Per le aree singolari, invece, il Piano Urbanistico Comunale si attua con PUA esteso all'intero ambito, ovvero, per aree inferiori a 5000mq interventi edilizi diretti.



Sugli edifici legittimamente esistenti o condonati sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione. Sono consentiti, inoltre, eventuali ampliamenti nei limiti previsti dalla legge regionale 14/82 e sue successive modificazioni, entro il limite del Rapporto di Copertura non superiore a 0,50 mq/mq. .

Sono consentite anche costruzioni per usi direttamente connessi con le attività produttive, quali uffici e punti vendita dei relativi prodotti ed accessori, nei limiti del 40% della superficie utile totale e comunque non eccedente i 250 metri quadrati; servizi di interesse collettivo al servizio delle aziende (mensa, sala di ritrovo, ecc.) nonché l'edificazione di n. 1 alloggio per ogni azienda insediata con superficie non superiore a mq 95 di Su, destinata al proprietario e/o al personale di custodia.

In caso di nuova costruzione sui lotti liberi o nel caso di ristrutturazione aziendale globale, i fabbricati costruiti o ricostruiti dovranno rispettare i seguenti :

**Parametri di intervento:**

- Dc = H/2 (min.5 mt)
- Df = H (min 10,00 mt)
- Ds = ai sensi di quanto prescritto dall'art 6, comma 2 lett. x) delle presenti NTA si applica il valore desumibile dalle tabelle allegate
- Rc = 0,50 Sf
- Sstd = è di riferimento l'art 5 del D.M. 1444/68
- Indice di piantumazione = 100 alberi/ha.

Nel calcolo degli standards per le attività di tipo commerciale, la locuzione "*superficie lorda pavimentata*" contenuta nell'art. 5 del DM 1444/68, è riferita alle superfici specificatamente destinate alla vendita, con la esclusione degli eventuali depositi di stoccaggio merci per i quali, invece, la dotazione di parcheggi deve essere soddisfatta con riferimento all'art 18 della L. 765/67 s.i.m.

**Art. 42 – Zone D2: area produttiva di ampliamento in atto e di nuova programmazione**

La zona D2 riguarda l'area individuata dal PUC quale ampliamento del PIP in corso di attuazione nonché altre aree libere destinate all'insediamento di nuove attività produttive.

Per le aree adiacenti al PIP in corso di realizzazione gli interventi si attuano mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica: **PUA** con valore di Piani per gli Insediamenti Produttivi (**P.I.P**) di cui all'art 27 della L. 865/71 e s. m. i., da redigersi con gli stessi indici e parametri utilizzati per il PIP già in corso di attuazione.

Per le altre aree i parametri di intervento sono quelli definiti per la zona D1 di cui al precedente Art.39.

Per ambiti aventi superficie complessiva inferiore a 5000 e destinata ad una unica azienda , il Piano si può applicare con PdC diretto , fermo restando che nell'ambito del progetto siano individuate le aree da destinare a standards urbanistici , nel rispetto di cui all'art. 5 del DM 1444/68, ;

L'Amministrazione Comunale, ai fini della razionalizzazione e dell'ordinato disegno urbano di ambiti aventi superficie superiore a 5000 mq ed interessati da più di un insediamento, in assenza di una proposta di PUA con Valore di Piano PdL produttiva presentata dai proprietari delle aree, procederà alla formazione di PUA in linea con i parametri innanzi indicati.

Nella Redazione del PUA con valore di P.I.P. ad iniziativa pubblica l'Amministrazione, previo esproprio dell'intera area, metterà a bando i diversi lotti tra gli operatori.

Nella Redazione di PUA con Valore di PdL produttivo , l'Amministrazione ridistribuirà le aree utili alla edificazione tra tutti i proprietari delle aree dell'ambito, pro quota, avendo cura di assicurare l'assegnazione di un lotto anche ai proprietari delle aree che dovessero essere interessate dalle infrastrutture e dagli standard urbanistici

**Art. 43 – Zone T: Aree di sviluppo del settore turistico**

La Zona T comprende aree, localizzate in prevalenza nella frazione di Triflisco, in parte già destinate ad attrezzature turistico/ricettive e per il tempo libero e/o case/vacanza.

Essa è destinata a complessi ricettivi di case/vacanza e turistico/ricettivi in conformità al disposto dell'art.2 della L.R. Campania n. 15/84 ("Nuova normativa per la classificazione delle aziende ricettive alberghiere ed all'aria aperta") e dall'art.1 della L.R. n. 17/01 e s.m.i. ("Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere"), nonché alla viabilità, agli spazi a verde e ai parcheggi.

In tali zone il P.U.C. si può attuare mediante PUA con valore di **Piano di Riqualficazione Urbana - PRU** di cui all'art.11 della L. 493/93 di iniziativa pubblica e/o privata estesi all'intero ambito o a sottoambiti omogenei, aventi una dimensione di mq. 10.000, per attività turistico/ristorativo e/o ricettive. Per ambiti inferiori a 5000 mq è consentito l'intervento diretto convenzionato.

In sede di redazione dei piani attuativi, per l'adeguamento funzionale degli edifici esistenti possono prevedersi aumenti della **Su** fino ad un massimo del 10% per ogni singola unità immobiliare, sempre che non si alterino i caratteri dell'edificio e si rispettino le norme sulle distanze ed i diritti verso terzi.

Si potrà, altresì, prevedere, per ciascun ambito oggetto di PUA, l'edificazione di un alloggio, con volumetria non superiore a mc 400 VxP, riservato al personale addetto alla custodia.

I suddetti Piani, se di iniziativa privata, sono subordinati alla stipula di una specifica Convenzione o Atto d'obbligo unilaterale, presentato dagli operatori interessati sulla base di schema approvato dalla Amministrazione Comunale, nel quale sono fissati i tempi e i modi di attuazione delle opere, la modalità di attuazione degli interventi, nonché anche la individuazione degli spazi pubblici e/o di interesse pubblico e collettivo. La convenzione o l'Atto d'obbligo sono trascritti nei registri immobiliari a cura e spese del concessionario.

In caso di nuove costruzioni sui lotti liberi o nel caso di ristrutturazione globale, i fabbricati costruiti o ricostruiti dovranno rispettare i seguenti :

**Parametri di intervento :****a) relativi al PUA**

- St = 100% superficie dell'ambito (ovvero sottoambiti aventi una superficie minima non inferiore a mq. 10.000 );
- Ssta = 30% St
- Sf = 70% St;
- It = 0,80 mc/mq
- Sstd = in conformità all'art 3 e 5 del D.M. 1444/68 s.i.m.

**b) relativi ai PdC**

- Lm = 600 mq.
- If = 1,30 mc/mq
- H.max = mt 7,50;
- Np = n.2
- Dc = H/2 (min.5 mt)
- Df = H (min 10,00 mt)
- Ds = ai sensi di quanto prescritto dall'art 6, comma 2 lett. x) delle presenti NTA si applica il valore desumibile dalle tabelle allegate
- Rc = 0,30 Sf

Nella zona sono consentite le seguenti destinazioni d'uso meglio dettagliate nel precedente art.8: A1, A3, A4; B1, B2.1, B2.4, B3.1 B3.2, B6.1, B6.2, C1.1, C4, D1

In tale zona, nelle more della approvazione del PUA, sono ammessi interventi edilizi delle seguenti categorie:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria



- c) ristrutturazione edilizia.
- d) demolizione e ricostruzione a parità di :
  - 1. volume,
  - 2. altezza max,
  - 3. n. di piani.
  - 4. n. di unità immobiliari,

e) nonché gli interventi di cui al piano casa ove consentiti

Le strutture di cui all'art.6 della L.217/83 (qualora legittimamente realizzate) saranno sottoposte al vincolo di destinazione di cui alla L.R. n.16/2014.

**TITOLO IV****IL SISTEMA DELL'ARMATURA URBANA****Art. 44 – Zone F: servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico**

Tali aree corrispondono alle Zone Territoriali Omogenee di tipo "F" del D.M. 1444/68, attualmente occupate da servizi di carattere territoriale, comunale, urbano o di quartiere, ovvero destinate dal PUC alla realizzazione "ex novo" di servizi pubblici o di carattere pubblico, di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, di aree a verde pubblico attrezzato, di parchi pubblici, di attrezzature sociali e collettive, di attrezzature sportive coperte e/o scoperte, di parcheggi pubblici, in conformità alla simbologia riportata sulle tavole della Zonizzazione, ovvero, qualora la specifica destinazione non sia specificata nel disegno del Piano, in conformità ai progetti esecutivi di intervento di volta in volta approvati dall'Amministrazione Comunale.

Esse hanno lo scopo di garantire agli abitanti la necessaria infrastrutturazione del territorio comunale, soddisfacendo gli standard di legge ed, al tempo stesso, di riqualificare l'ambiente urbano. Sono localizzate su aree acquisite attraverso procedure espropriative ovvero la cessione da parte dei proprietari inclusi nei Comparti edificatori.

Sia la urbanizzazione che la edificazione di strutture destinate a standard è subordinata all'approvazione di programmi generali di intervento estesi all'intera area; per le aree da reperire all'interno delle zone di nuova urbanizzazione i piani esecutivi relativi all'intero comparto dovranno definire esattamente la quantità e la posizione delle aree stesse, secondo le prescrizioni ed i parametri fissati dal PUC.

I servizi previsti nei punti successivi possono essere realizzati, previa convenzione con il Comune, anche da cooperative, enti, società o privati che si impegnano a costruire gli impianti, secondo un progetto conforme alle esigenze comunali, a loro cura e spese, eventualmente assumendone la gestione del servizio, nel rispetto delle finalità sociali delle iniziative.

La gestione dei servizi, pertanto, è concessa esclusivamente con la garanzia del perseguimento dell'interesse pubblico, concordando, eventualmente una parziale utilizzo delle strutture da parte di enti e/o associazioni indicate dal Comune.

Esse si distinguono nelle seguenti zone:

- a) F1: attrezzature prescolari e scolastiche dell'obbligo;
- b) F2: attrezzature di interesse comune;
- c) F3: verde pubblico e impianti sportivi;
- d) F4: parcheggi pubblici;
- e) F5: attrezzature di livello sovracomunale.

Le destinazioni delle diverse attrezzature previste nelle tavole del P.U.C. in fase attuativa possono essere modificate; in tale caso la decisione della variazione, oltre ad essere riportata nel precedente Piano annuale delle OO.PP. e la decisione deve essere adeguatamente motivata nella delibera di approvazione del progetto; qualora la nuova area interessata dall'intervento non sia destinata ad attrezzature pubbliche, la delibera di approvazione deve essere adottata nei termini previsti dal DPR 327/2001 s.i.m. .

**Art. 45 – Zone F1: attrezzature prescolari e scolastiche ad iniziativa pubblica**

Comprendono le aree occupate da scuole pubbliche di ogni ordine e grado, ovvero destinate all'integrazione degli spazi di pertinenza delle stesse. Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino integrate con la funzione principale scolastica.

Nelle zone F1 il P.U.C. si attua mediante l'approvazione di progetti di opere pubbliche, nel rispetto dei seguenti:

**Parametri di intervento:**

- Indice di utilizzazione fondiaria = 0,50;
- Rapporto di copertura = 0,35;
- Altezza massima degli edifici = mt.11,00;



- Distanza minima dai confini =  $H/2$  ( min. mt. 5,00);
- Spazi ed aree per parcheggi =  $1mq/10mc$ ;
- Aree a verde = 20% Sf.

Qualora la A.C. intenda discostarsi dai valori innanzi detti o dalla tipologia di attrezzatura ipotizzata la nuova Opera pubblica , previa adeguata motivazione , deve preliminarmente essere inserita nel Piano annuale delle opere Pubbliche e la delibera di approvazione del progetto deve essere adeguatamente motivata, e , se ne ricorrano le condizioni, deve essere assunta nei termini previsti dal DPR 327/2001 .

Gli spazi scoperti non possono essere pavimentati per più del 50% e devono essere piantumati con essenze arboree locali, con un rapporto minimo di un albero ogni 60 mq. .

Nelle more dell'acquisizione delle aree, è consentita la prosecuzione delle attività agricole in atto.

Le aree di attrezzature eventualmente dismesse dal loro uso originario possono essere convertite, senza necessità di variazione urbanistica, in altre attrezzature d'interesse pubblico .

#### **Art. 46 – Zone F2: attrezzature di interesse comune**

Sono le zone occupate da attrezzature pubbliche di interesse comune di livello locale o a scala di quartiere, esistenti o di progetto.

Comprendono asili nido, ambulatori e consultori, biblioteche, centri sociali, centri culturali o museali, uffici amministrativi, mercati rionali, chiese ed edifici parrocchiali, ecc.

Il P.U.C., nella maggior parte dei casi non indica, per ciascuna zona, una specifica destinazione: sarà la programmazione attuativa comunale ad individuare l'utilizzazione più opportuna fra quelle rientranti nella categoria delle attrezzature pubbliche di interesse comune,

Tra le attrezzature di interesse comune deve essere garantito il conseguimento della quota per attrezzature religiose (F2\*) nei termini stabiliti dalla L.R. n.9/1990.

Nelle zone F2 il P.U.C. si attua mediante l'approvazione di interventi pubblici, progettati nel rispetto dei seguenti:

##### **Parametri di intervento :**

- Indice di utilizzazione fondiaria = 0,50;
- Rapporto di copertura massimo = 0,40;
- Altezza massima degli edifici = mt.10,60;
- Distanza dai confini del lotto =  $H/2$  ( minimo mt. 5);
- Spazi ed aree per parcheggi =  $1mq/10mc$ ;
- Aree a verde = <sup>3</sup> 20% Sf.

Le attrezzature che comportano affluenza di pubblico saranno dotate di spazi di parcheggio adeguati al tipo di utenza, con incremento dei minimi indicati, tenendo conto, comunque, della vicinanza di altre aree con analoga destinazione.

La progettazione degli interventi è di competenza dell'Amministrazione Comunale, ovvero può essere affidata agli Enti istituzionalmente competenti o proposta da soggetti privati . In ogni caso i progetti relativi dovranno essere approvati dall'Amministrazione Comunale, nel rispetto della normativa in materia di LL.PP. .

Nel caso di interventi di realizzazione e/o di gestione di attrezzature da parte di soggetti privati su aree di proprietà privata, questi dovranno essere regolati da una convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'attrezzatura stessa, nella quale sia previsto che, eventuali usi diversi, siano comunque compatibili con la funzione principale.

#### **Art. 47 – Zone F3: verde pubblico e impianti sportivi**

Sono le aree occupate da giardini, parchi e/o impianti sportivi pubblici, esistenti o di progetto.

Nelle aree destinate allo sport è consentita la costruzione di impianti sportivi scoperti, nel rispetto di un rapporto massimo tra superficie impermeabilizzata e superficie totale pari ad  $1/2$ .



La realizzazione di blocchi di servizio con docce, spogliatoi e servizi igienici potrà essere consentita nel rispetto dei seguenti:

**Parametri di intervento :**

- If = 0,30 mc/mq;
- H. max = 4,5 m.
- Dc = H/2 (min.5 mt) ; è comunque consentita la costruzione sul confine
- Df = H (min 10 mt)
- Ds = ai sensi di quanto prescritto dall'art 6, comma 2 lett. x) delle NTA si applica il valore desumibile dalle tabelle allegate

E' ammessa la realizzazione di palestre anche in seminterrato in aree destinate a verde pubblico.

E' consentita la realizzazione e la gestione di impianti sportivi pubblici mediante affidamento a soggetti privati o misti pubblico/privati, previa stipula di apposite convenzioni che garantiscano l'uso sociale degli impianti, anche attraverso una diversificazione articolata di tariffe per orari nonché tra residenti e forestieri.

Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino integrate con la funzione principale di verde e/o parco.

La progettazione degli interventi è di competenza dell'Amministrazione Comunale, ovvero può essere affidata agli Enti istituzionalmente competenti o proposta da soggetti privati. Le progettazioni dovranno, comunque, essere approvate dall'Amministrazione Comunale.

Nel caso di interventi per la realizzazione e/o la gestione di attrezzature da parte di soggetti privati su aree di proprietà privata, questi dovranno essere regolati da una convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'attrezzatura e disciplini gli usi compatibili con la funzione principale.

**Art. 48 - Zone F4: parcheggi pubblici**

Sono le aree occupate da parcheggi pubblici esistenti o di progetto.

Ogni volta che le dimensioni lo consentano, le aree dovranno essere opportunamente sistemate:

- a) privilegiando l'utilizzazione di pavimentazioni in prefabbricati forati per favorire l'inerbamento;
- b) piantumate con essenze locali a fogliame permanente, caratterizzate da esteso sviluppo orizzontale della chioma e da limitato sviluppo in altezza, che non producano resine o frutti corposi e che non risultino attrattive per gli uccelli.

Le aree a verde impegneranno almeno il 30% della Sf; la messa a dimora di essenze avverrà preferibilmente sul fondo o sui lati degli stalli di sosta.

E' consentita la concessione dei parcheggi pubblici in gestione a soggetti privati o misti pubblico/privati, previa stipula di specifiche convenzioni che garantiscano l'uso sociale degli impianti, anche attraverso una diversificazione articolata di tariffe per orari, nonché tra residenti e forestieri.

E' ammissibile anche la gestione in regime convenzionato di parcheggi già realizzati da soggetti privati o pubblici.

Altre destinazioni d'uso sono consentite nella misura in cui risultino integrate con la funzione principale di parcheggio e comunque al servizio dell'automobilista.

La progettazione degli interventi è di competenza dell'Amministrazione Comunale, ovvero può essere affidata agli Enti istituzionalmente competenti o proposta da soggetti privati. Le progettazioni dovranno, comunque, essere approvate dall'Amministrazione Comunale.

Nel caso di interventi di realizzazione e/o di gestione di attrezzature da parte di soggetti privati su aree di proprietà privata, questi dovranno essere regolati da una convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'attrezzatura e disciplini gli usi compatibili con la funzione principale.

**Art. 49- Zone F5: attrezzature di livello sovracomunale**

Esse riguardano le aree destinate a servizi di interesse generale a carattere sovracomunale.



Le eventuali nuove costruzioni saranno soggette alle normative specifiche per le singole attrezzature da realizzare, nel rispetto degli indici e dei parametri delle analoghe attrezzature di livello comunale, in quanto ad esse assimilabili, e , comunque, nel rispetto delle eventuali specifiche norme di settore .

Comprendono:

- a) uffici pubblici e privati di interesse collettivo;
- b) servizi per l'istruzione secondaria, superiore o universitaria;
- c) servizi socio-culturali, biblioteche, mediateche, musei, aule espositive, cinema ed attrezzature per il tempo libero in genere;
- d) servizi socio-sanitari e per l'assistenza, residenze sanitarie protette, pensionati e case di cura, centri per la salute ed il benessere psicofisico, ambulatori;
- e) attività extralberghiere di grandi dimensioni, centri congressi e servizi connessi;
- f) impianti per attività culturali, sportive e ricreative di livello superiore ;
- g) attività commerciali di grande dimensione, all'ingrosso, mercati e relativi servizi connessi al sistema commerciale;
- h) attrezzature, servizi e attività operanti nei settori produttivi, del terziario avanzato e specializzato a sostegno delle imprese, cooperative ed associazioni di produttori in genere;
- i) sedi istituzionali e direzionali pubbliche e private, sedi di rappresentanza, uffici statali e regionali decentrati;

Si attuano o previa approvazione di PUA , nel caso in cui sia prevista la realizzazione di una pluralità di funzioni, ovvero, nel caso di interventi unitari di singole funzioni, attraverso la progettazione concertata tra il soggetto promotore e la Amministrazione Comunale .

La progettazione degli interventi di norma è di competenza dell'Amministrazione Comunale; qualora la attrezzatura sia realizzata a cura di soggetti privati o Enti Diversi , la progettazione può essere effettuata dai soggetti promotori . Gli specifici progetti dovranno, comunque, essere approvati dall'Amministrazione Comunale previa acquisizione dei diversi pareri necessari .

Nel caso di interventi di realizzazione e/o di gestione di attrezzature da parte di soggetti privati su aree di proprietà privata, questi dovranno essere regolati da una specifica convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'attrezzatura e disciplini gli usi compatibili con la funzione principale.

#### **Art. 50 – Zone F6 Attrezzature di interesse generali/tecnologiche**

Comprendono tutte le aree destinate a spazi, attrezzature e servizi di tipo tecnologico di interesse pubblico a livello comunale o sovracomunale .

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, con eventuali ampliamenti in ragione delle esigenze di gestione.

Il P.U.C. individua le seguenti attrezzature esistenti:

- a) stazioni della Ferrovia Alifana in località Triflisco;
- b) cabine elettriche;
- c) impianti di sollevamento;
- d) isola ecologica.

La progettazione degli interventi è affidata agli Enti istituzionalmente competenti o proposta da soggetti privati promotori. Gli specifici progetti dovranno, comunque, essere approvati dall'Amministrazione Comunale.

#### **Art. 51 – Aree destinate alla distribuzione del carburante e servizi connessi**

I nuovi distribuzione di carburante ed i servizi connessi potranno essere ubicati, nell'ambito di specifico piano redatto dall'Amministrazione Comunale, nelle fasce di rispetto delle strade ovvero in aree facilmente accessibili anche se a destinazione agricola.

Per gli impianti esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché gli interventi di adeguamento tecnologico adeguatamente documentati.



I nuovi distributori di carburante potranno essere dotati anche di impianti di lavaggio e grassaggio, di servizi igienici ed eventuali altri locali di servizio o ristoro per una volumetria complessiva non superiore a mc. 500, con una altezza massima non superiore a ml. 4,50 escluse le pensiline per le quali è consentita una altezza di ml. 5,50.

I nuovi impianti devono avere le caratteristiche delle stazioni di rifornimento e delle stazioni di servizio così come definite dalla normativa statale e regionale vigente.

E' fatto obbligo alle aziende individuate nel Rapporto Ambientale, *paragrafo 4.1 b1 b3 - Siti potenzialmente inquinanti*, di dotarsi di un progetto di bonifica del sito inquinato così come previsto dall'art. 253 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i.

**DISPOSIZIONI DI TUTELA E VINCOLI****Art. 52 - Fasce di rispetto**

Sono le aree, anche a prescindere dalla specifica rappresentazione negli elaborati della zonizzazione, nelle quali l'utilizzazione è limitata da vincoli di inedificabilità ai sensi delle norme vigenti.

Nelle fasce di rispetto non sono consentite nuove costruzioni residenziali, produttive, commerciali e agricole, mentre sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, nonché la prosecuzione delle attività agricole.

Nelle fasce di rispetto stradale, a norma del D.M. 1404/68, del D.L. 30.04.92 n. 285, del D.P.R.

16.04.92 n. 495 e s. m. i., è consentita la realizzazione di impianti per la distribuzione di carburante; è consentita, inoltre, la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.

Le planimetrie di progetto del P.U.C. forniscono indicazioni sui limiti di edificabilità cui sono soggette le infrastrutture di seguito riportate:

- |   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| a) lungo le autostrade  | mt. 60,00 (fuori del centro abitato) |
| b) lungo la via Fonseca   | mt. 10,00                            |
| c) lungo il viadotto della ferrovia Alifana                                     | mt. 30,00                            |
| d) lungo gli alvei dei corsi d'acqua iscritti nell'Elenco delle Acque Pubbliche | mt. 150,00                           |
| e) lungo gli elettrodotti:  |                                      |
| - bassa tensione  | mt. 10,00                            |
| - media tensione  | mt. 18,00                            |
| - alta tensione   | mt. 28,00                            |
| e) area cimiteriale   | mt. 200 (*)                          |

(\*) l'ampiezza innanzi indicata vigerà fino a quando non si perfezionerà la procedura per la riduzione a ml. 100, consentita dal DPR 285/90 (Regolamento di Polizia Mortuaria) s.i.m. con le limitazioni di cui alla L.R.C. n. 14/82.

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

**Art. 53 – Prevalenza delle disposizioni di tutela e dei vincoli**

L'effettivo utilizzo delle aree destinate dal PUC ai diversi tipi di intervento è sempre subordinato alla stretta osservanza delle disposizioni di seguito elencate:

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

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

Per la fascia di rispetto fluviale, fissata in ml.150, dalle sponde del corso del fiume Volturno e dei corsi d'acqua iscritti negli Elenchi delle acque Pubbliche, di cui al RD 11/12/33 n. 1775 s.i.m., fatta salva l'osservanza del vincolo autorizzativo di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., è comunque vietata ogni nuova costruzione, oltre che le relative opere di urbanizzazione.

In tali fasce è consentita la realizzazione di spazi all'aperto coperti strutture leggere e smontabili (del tipo *Dehors*) a servizio delle attività turistico/ricettive o ristorative, presenti specie nella fazione di Triflisco, aventi una superficie non superiore al 60% degli spazi aperti disponibili dalle attività stesse .



Per i torrenti a scarsa portata la fascia di rispetto di inedificabilità assoluta dovrà avere una larghezza di m.10 dal limite dell'area demaniale; per i fiumi una fascia di m. 25 al di sopra dei 500 s.l.m. e di m. 50 al di sotto di detta quota. In tale fascia possono essere consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, parchi pubblici, la coltivazione agricola e la sistemazione a verde, nel rispetto della conservazione dello stato della natura.

Per gli edifici rurali, ad uso residenziale e non (purché stabilmente utilizzati per la conduzione del fondo agricolo da proprietari coltivatori diretti, da proprietari conduttori in economia, da imprenditori agricoli a titolo principale, da coloni, affittuari o mezzadri), esistenti nelle fasce di rispetto di cui sopra, sono consentiti aumenti di volume non superiori al 10% di quello preesistente, per adeguamenti igienici e/o tecnici; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello del corso d'acqua da salvaguardare.

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua dovranno, altresì, essere garantite:

- a) la ricostituzione della vegetazione nelle aree denudate confinanti con le fasce fluviali;
- b) la conservazione e la gestione della vegetazione presente, con l'esclusivo ricorso a criteri di selvicoltura naturalistica.

#### **Art. 54 – Prevenzione del rischio sismico ed idrogeologico**

Le attività edilizie e di trasformazione territoriale previste dal PUC dovranno essere attuate nel rispetto della normativa sismica ed agli esiti dello Studio geo-sismico redatto ai sensi della L.R. n.9/83 e s.m.i., nonché nel rispetto dei Piani Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI) dell'Autorità di Bacino competente per il territorio.

Qualora dovessero sussistere incoerenze tra le previsioni grafiche e normative del PUC e gli studi geosismici ed idrogeologici sopra richiamati, prevalgono le indicazioni e le prescrizioni di questi ultimi.

Le aree libere che in conseguenza della pianificazione dell'Autorità di Bacino, come innanzi richiamata, sono interessate dalle diverse classi di rischio/attenzione possono essere destinate esclusivamente a verde privato, giardini ed orti, fino ad una eventuale nuova e diversa determinazione della medesima Autorità di Bacino. In ogni caso possono comunque essere effettuati gli interventi consentiti dalle Norme di Attuazione dei Piani Stralcio per l'Assetto Idrogeologico relativamente alle diverse tipologie ed intensità di rischio/attenzione.

#### **Art. 55 – Distanza di rispetto elettrodotti**

Fermo restante il rispetto dei limiti di esposizione, valori di attenzione ed obiettivi di qualità prescritti dal D.P.C.M. 8 Luglio 2003, pubblicato sulla G.U. n. 200 del 29.08.2003, la distanza da osservare dagli elettrodotti per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati è calcolata secondo quanto disposto dal D.M. del 29.05.2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti", pubblicato sulla G.U. n.156 del 05.07.2008 - S.O. n. 160.

#### **Art. 56 – Infrastrutture per la viabilità**

Tali infrastrutture comprendono le nuove sedi stradali, anche localizzate all'interno dei Piani Attuativi, i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico, le piste ciclabili e qualsiasi infrastruttura viaria che generi fasce di rispetto di cui alla legislazione vigente. All'interno di tali fasce di rispetto potrà essere realizzata l'ambientazione delle infrastrutture nei confronti dei tessuti urbanizzati e del territorio extraurbano circostante.

In sede di progettazione delle singole opere è ammesso lo spostamento dei relativi tracciati senza alcuna procedura di variante urbanistica, a condizione che detto spostamento sia contenuto all'interno di zone pubbliche, e che non pregiudichi le possibilità edificatorie preesistenti.



Gli interventi di realizzazione e/o sistemazione di strade previste dal PUC o da successivi PUA ovvero da iniziative della Amministrazione comunale o altri Enti sovraordinati si attuano mediante progetti unitari approvati dall'Amministrazione comunale, i quali possono essere mirati:

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

#### **Art. 57 - Indirizzi ambientali**

Le attrezzature eco-ambientali, come discariche, depuratori, serbatoi, isole ecologiche, discariche e simili, esistenti e/o di progetto, all'interno del territorio comunale di Bellona possono essere realizzate, nel rispetto delle specifiche normative nazionali e regionali disciplinanti le specifiche tipologie, previa approvazione del Progetto da parte della Amministrazione Comunale.

La collocazione di antenne è consentita in base a quanto previsto dal "Piano delle Antenne sul Territorio Comunale e Regolamento Comunale per l'installazione degli impianti di Radiocomunicazione", nell'area specificatamente individuata nella Zonizzazione del PUC e nel rispetto della specifica normativa del settore sia nazionale che regionale.

In generale, nell'attuazione degli interventi, anche in sede di bonifica, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti ed essere eseguite tutte le opere necessarie per evitare l'inquinamento del suolo e delle falde acquifere nel rispetto del D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i., nonché delle altre leggi e norme vigenti in materia.

Per serbatoi idrici e i depuratori dovranno essere osservate le norme di cui al D.Lgs. n.152/2006, con particolare riferimento alla disciplina in materia di distanza di rispetto. Per gli impianti di depurazione in attività è stabilita una fascia di inedificabilità assoluta rispetto al perimetro esterno dell'impianto pari a metri 100.

#### **Art. 58 –Aree di interesse archeologico acclarato, altamente presumibile o probabile**

Il territorio Comunale di Bellona è ricco di aree di interesse archeologico, distribuite sull'intero ambito comunale (cfr. lo specifico elaborato "QCA.6-Carta dei Vincoli"), alcune con la acclarata presenza di reperti di pregio altre, invece in cui la presenza dei reperti è segnalata in maniera più o meno marcata.

Per la parte dell'area, in località Madonna degli Angeli, localizzata a nord – ovest del centro urbano di Bellona, gravata dal "vincolo archeologico", ove sono presenti reperti oggetto di specifico vincolo da parte della Soprintendenza sono da osservare le prescrizioni specifiche riportate nei commi che seguono.

In tale zona oltre alle pratiche agricole di superficie, cioè senza attività che comportino scavi profondi oltre i 50 cm, sono ammessi, esclusivamente, interventi relativi ad attività di ricerca, scavi di esplorazione e quanto altro necessario allo studio ed alla conservazione del patrimonio archeologico, sulla base di progetti redatti dalla Soprintendenza Archeologica o da enti ed istituti da essa autorizzati e/o concessionari (art. 7, L. n. 44/75).

Sono, altresì, consentiti: la ricerca archeologica ed i restauri archeologici.

È prevista la possibilità di istituire un Parco archeologico diffuso, realizzato con opere di sistemazione rigidamente regolamentate che ne garantiscano il delicato equilibrio dei reperti.

Le opere ammesse possono essere relative a:

- a) installazione di attrezzature amovibili e/o precarie, senza opere comportanti l'impermeabilizzazione del suolo;
- b) sistemazione della vegetazione anche con piantumazione di essenze autoctone e con impianti radicali superficiali;



- c) percorsi e spazi di sosta pedonale, realizzati con materiali e pietre locali, destinati ad agevolare la fruizione antropica delle risorse archeologiche e a favorire l'uso di mezzi di trasporto non motorizzati;
- d) lo strumento di attuazione per la realizzazione del Parco archeologico è il PUA ad iniziativa pubblica o privata che sarà sottoposto al preventivo parere di compatibilità della Soprintendenza archeologica e potrà comprendere aree destinate ad attrezzature pubbliche come Parcheggi, attrezzature collettive e Area a verde; la superficie minima d'intervento del PUA è 20.000 mq.

Le costruzioni esistenti possono essere ampliate fino ad un massimo del 10% della cubatura esistente senza modificare il rapporto di copertura, purché tale volumetria sia direttamente utilizzata per adeguamenti igienico-funzionali degli edifici opportunamente documentati. Sono ammessi cambi di destinazione d'uso finalizzati al turismo ricettivo nonché alla fruibilità dell'istituendo parco archeologico.

Per le zone che nell'elaborato QCA.6-Carta dei Vincoli , sono caratterizzate da una potenzialità archeologica **"altamente presumibile"** o **"probabile"** e per i siti interessati dalla presenza di materiale e/o strutture, ferma restando la classificazione di Zona Territoriale Omogenea assegnata alle aree nelle specifiche tavole di Piano ( QPS9a-Bellona e QPSA-Trifisco) ogni nuovo intervento è subordinato alla preventiva richiesta sul progetto del Nulla Osta da parte della competente Soprintendenza Archeologica, la quale , caso per caso, indicherà il livello di indagine preventiva da effettuare ed, in relazione agli esiti, formulerà il proprio parere sul progetto dell'intervento a farsi.

Per tutte le aree archeologiche già individuate, nonché nella fascia ad esse circostante, per una larghezza di m 50, è previsto che ogni progetto di trasformazione dei luoghi e degli immobili sia preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici competente per territorio; le eventuali preventive indagini archeologiche saranno poste a carico dei titolari degli interventi da realizzare .

**TITOLO VI****NORME FINALI E TRANSITORIE****Art. 59 - Edilizia abusiva**

Gli edifici la cui volumetria è stata realizzata in assenza di titolo abilitativo e che sulla base della documentazione comunale dovessero risultare non sanabili, nel rispetto delle leggi vigenti, saranno confiscati o abbattuti, senza tener conto di quanto stabilito dal P.U.C. per l'area in cui sorge il manufatto abusivo.

Gli edifici e i relativi lotti che hanno conseguito sanatoria edilizia ai sensi della legge 47/85, 724/94, 326/2003 e successive integrazioni e modifiche, devono ritenersi classificati in relazione alle caratteristiche ed alla destinazione d'uso consolidata dall'atto di sanatoria.

**Art. 60 - Edifici esistenti in contrasto con il P.U.C.**

Gli edifici esistenti e riportati nella cartografia di base del presente P.U.C., in contrasto con le destinazioni previste dallo stesso, ove non sia previsto l'intervento mediante piano esecutivo o l'esproprio, sono soggetti a misure coattive che saranno definite dal Responsabile dell'U.T.C. in applicazione delle leggi vigenti.

**Art. 61 - Concessioni rilasciate**

L'adozione del P.U.C. e delle relative presenti NTA comporta la decadenza dei Permessi di Costruire ed Autorizzazioni edilizie non conformi, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati; in tal caso dovranno essere completati entro tre anni dall'inizio dei lavori.

Nel caso di decadenza del Permesso a Costruire per mancata osservanza dei termini di inizio dei lavori, il nuovo Permesso a Costruire dovrà, obbligatoriamente, essere conforme alle presenti norme; nel caso di decadenza per mancata osservanza dei termini di fine lavori il nuovo Permesso a Costruire per l'ultimazione potrà fare riferimento alle norme vigenti all'atto del rilascio del Permesso a Costruire o della concessione originari esclusivamente per i volumi già realizzati anche se non ultimati.

**Art. 62 – Norme di salvaguardia**

Ai sensi dell'art.3 comma 1 del regolamento n.5 del 2011 a partire dalla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale scattano le Misure di Salvaguardia, disciplinate dall'art.10 della L.R. n.16/2004 ("Norme sul Governo del Territorio") come modificato dalla L.R. n.19/2009,.

Pertanto fino all'entrata in vigore del P.U.C., e comunque per non oltre 12 (dodici) mesi dalla data di adozione, è fatto obbligo di sospendere il rilascio di titoli abilitativi finalizzati alla realizzazione di interventi edilizi ovvero l'approvazione di strumenti di pianificazione subordinati che siano in contrasto con le disposizioni normative e grafiche del Piano Urbanistico Comunale adottato.

Le Misure di Salvaguardia, hanno lo scopo di impedire interventi edilizi ed urbanistici contrastanti con il Piano Urbanistico Comunale adottato e non ancora approvato.

Bellona, li **febbraio 2023**

**I Tecnici Progettisti**

Arch. Cinzia Della Cioppa

Arch. Angelo De Sano

Ing. Franco Perrotta



## TABELLE A) - DISTANZE: FUORI DAL CENTRO ABITATO

A1) NUOVE COSTRUZIONI - RICOSTRUZIONI CONSEGUENTI A DEMOLIZIONI INTEGRALI  
- AMPLIAMENTI FRONTEGGIANTI LE STRADE

(D. Igvo n. 285 del 30/04/1992 modificato dal D. Igvo n.360 del 10/09/1993, DPR n. 495 del 19/12/1992 modificato dal DPR 16/09/1996 n. 610)

UBICAZIONE DEI MANUFATTI DA REALIZZARE		Tipo A AUTOSTRADE	Tipo B STRADE EXTRA URBANE PRINCIPALI	Tipo C STRADE EXTRA URBANE SECONDARI E	Tipo D STRADE URBANE DI SCORRIMENTO	Tipo E STRADE URBANE DI QUARTIERE	Tipo F STRADE LOCALI URBANE O EXTRA URBANE
RISPETTO	a) FUORI DAL CENTRO ABITATO	60	40	30	-	-	20 Strade Locali 10 Strade vicinali
	b) FUORI DAL CENTRO ABITATO all'interno delle zone edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi.	30	20	10	-	-	La distanza minima dal confine stradale è stabilita in metri  10
FASCIA DI	IN CORRISPONDENZA DI INTERSEZIONI STRADALI A RASO E ALL'INTERNO DEGLI SVINCIOLI	<b>- INTERSEZIONI STRADALI</b> Alle fasce di rispetto indicate nei precedenti punti a) e b) si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nei precedenti punti a) e b) afferenti al rispettivo tipo di strada e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i due punti estremi. <b>- ALL'INTERNO DEGLI SVINCIOLI</b> È vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.					
	d) FUORI DAL CENTRO ABITATO all'interno della curva	<b>- All'interno della curva</b> si deve assicurare, fuori della proprietà stradale, una fascia di rispetto, inibita a qualsiasi tipo di costruzione o di deposito, osservando le seguenti norme: La fascia di rispetto nelle curve fuori dal centro abitato, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme: - nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati nei precedenti punti a) e b); - nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata nei precedenti punti a) e b) in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.					
	e) FUORI DAL CENTRO ABITATO all'esterno della curva	<b>- All'esterno della curva</b> si osservano le fasce di rispetto stabilite per le strade in rettilineo e, quindi, tali fasce risultano indicate nei precedenti punti a) e b).					



## A2) COSTRUZIONE O RICOSTRUZIONE DI MURI DI CINTA DI QUALSIASI NATURA E CONSISTENZA LATERALMENTE ALLE STRADE

(D.lgvo n. 285 del 30/04/1992 modificato dal D.lgvo n.360 del 10/09/1993, DPR n. 495 del 19/12/1992 modificato dal DPR 16/09/1996 n. 610)

UBICAZIONE DEI MANUFATTI DA REALIZZARE			Tipo A	Tipo B	Tipo C	Tipo D	Tipo E	Tipo F
			AUTOSTRADE	STRADE EXTRA URBANE PRINCIPALI	STRADE EXTRA URBANE SECONDARIE	STRADE URBANE DI SCORRIMENTO	STRADE URBANE DI QUARTIERE	STRADE LOCALI URBANE O EXTRA URBANE
FASCE DI RISPETTO	IN RETTILINEO	f) FUORI DAL CENTRO ABITATO	5	5	3	-	-	3
		<p>La distanza dal confine stradale, da rispettare per le recinzioni con altezza non superiore ad un metro sul terreno, costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo, non può essere inferiore ad un metro (1 m).</p> <p>La distanza dal confine stradale, da rispettare per le recinzioni con altezza superiore ad un metro sul terreno, costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo e per le recinzioni con altezza inferiore ad un metro sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo, non può essere inferiore a tre metri (3 m).</p>						
	g) all'interno delle zone edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi.	-	-	-	-	-	-	La distanza minima dal confine stradale è stabilita in metri: 1,00
FASCE DI RISPETTO	IN CORRISPONDENZA DI INTERSEZIONI STRADALI A RASO E ALL'INTERNO DEGLI SVINCOLI	h) FUORI DAL CENTRO ABITATO	<p>- <b>INTERSEZIONI STRADALI</b> Alle fasce di rispetto indicate nei precedenti punti a) e b) si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nei precedenti punti a) e b) afferenti al rispettivo tipo di strada e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i due punti estremi.</p> <p>- <b>ALL'INTERNO DEGLI SVINCOLI</b> È vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.</p>					
	CURVE	i) FUORI DAL CENTRO ABITATO all'interno della curva	<p>- All'interno della curva si deve assicurare, fuori della proprietà stradale, una fascia di rispetto, inibita a qualsiasi tipo di costruzione o di deposito, osservando le seguenti norme: la fascia di rispetto nelle curve fuori dal centro abitato, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:</p> <p>a) nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati nei precedenti punti a) e b).</p> <p>b) nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata nei precedenti punti a) e b) in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.</p>					
l) FUORI DAL CENTRO ABITATO all'esterno della curva		<p>- All'esterno della curva si osservano le fasce di rispetto stabilite per le strade in rettilineo e, quindi, tali fasce risultano indicate nei precedenti punti a) e b).</p>						



## TABELLE B) - DISTANZE ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO

B1) NUOVE COSTRUZIONI - RICOSTRUZIONI CONSEGUENTI A DEMOLIZIONI  
INTEGRALI - AMPLIAMENTI FRONTEGGIANTI LE STRADE

(D.lgvo n. 285 del 30/04/1992 modificato dal D.lgvo n.360 del 10/09/1993, DPR n. 495 del 19/12/1992 modificato dal DPR 16/09/1996 n. 610)

UBICAZIONE DEI MANUFATTI DA REALIZZARE		Tipo A AUTOSTRADE	Tipo B STRADE EXTRA URBANE PRINCIPALI	Tipo C STRADE EXTRA URBANE SECONDARIE	Tipo D STRADE URBANE DI SCORRIMENTO	Tipo E STRADE URBANE DI QUARTIERE	Tipo F STRADE LOCALI URBANE O EXTRA URBANE
RISPETTO	f) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO in presenza di strumento urbanistico vigente	30	-	-	20	La distanza minima dal confine stradale è stabilita in metri : 10,00	La distanza minima dal confine stradale è stabilita in metri : 5,00
	g) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO in assenza di strumento urbanistico vigente	30	-	-	20	20	10
DI	IN CORRISPONDENZA DI INTERSEZIONI STRADALI A RASO	a) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO  Alle fasce di rispetto indicate nei precedenti punti f) e g) si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nei precedenti punti f) e g) afferenti al rispettivo tipo di strada e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i due punti estremi.					
FASCIA	IN CORRISPONDENZA DI INTERSEZIONI STRADALI A LIVELLI SFALSATI	b) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO  È vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione all'interno dell'area di intersezione, che pregiudichino, a giudizio dell'ente proprietario delle strade, la funzionalità dell'intersezione stessa e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.					



## B2) COSTRUZIONE O RICOSTRUZIONE DI MURI DI CINTA DI QUALSIASI NATURA E CONSISTENZA LATERALMENTE ALLE STRADE

(D.lgvo n. 285 del 30/04/1992 modificato dal D.lgvo n.360 del 10/09/1993, DPR n. 495 del 19/12/1992 modificato dal DPR 16/09/1996 n. 610)

UBICAZIONE DEI MANUFATTI DA REALIZZARE		Tipo A	Tipo B	Tipo C	Tipo D	Tipo E	Tipo F
		AUTOSTRADE	STRADE EXTRA URBANE PRINCIPALI	STRADE EXTRA URBANE SECONDARIE	STRADE URBANE DI SCORRIMENTO	STRADE URBANE DI QUARTIERE	STRADE LOCALI URBANE O EXTRA URBANE
FASCE DI RISPETTO	RETTLINEO/E/O IN CURVA	3	-	-	2	La distanza minima dal confine stradale è stabilita in metri: <b>1,00</b>	La distanza minima dal confine stradale è stabilita in metri: <b>0,50</b>
	IN CORRISPONDENZA DI INTERSEZIONI STRADALI A RASO	g) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO Alle fasce di rispetto indicate nei precedenti punti f) e g) si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nei precedenti punti f) e g) afferenti al rispettivo tipo di strada e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i due punti estremi.					
	IN CORRISPONDENZA DI INTERSEZIONI STRADALI A LIVELLI SFALSATI	h) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO È vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione all'interno dell'area di intersezione, che pregiudichino, a giudizio dell'ente proprietario delle strade, la funzionalità dell'intersezione stessa e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.					
Norma comune a tutte le ubicazioni del manufatto (rettilineo, curva, ecc.)		Le recinzioni dovranno essere realizzate in conformità ai piani urbanistici e di traffico e non dovranno comunque ostacolare o ridurre, a giudizio dell'ente proprietario delle strade, il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione.					

Bellona, li **febbraio 2023**

**I Tecnici Progettisti**

Arch. Cinzia Della Cioppa

Arch. Angelo De Sano

Ing. Franco Perrotta