



Comune di Casola di Napoli

Città Metropolitana di Napoli

PIANO URBANISTICO COMUNALE

(Ai sensi della L.R. Campania 22.12.2004 n°16 in conformità alla Delibera G.R. 11.05.2007 n°834)

Ufficio di Piano Comune di Casola di Napoli

Arch. Francesco Cannavale

RUP e Progettista (Autorità Procedente)

Prof. Arch. Emma Buondonno

Consulente e supporto al RUP

Arch. Chiara D'Alise

Consulente e supporto al RUP

Ufficio VAS Comune di Casola di Napoli

Arch. Pasquale Aprea

Autorità competente

**PIANO URBANISTICO COMUNALE
DEFINITIVO -**

Norme Tecniche d'Attuazione

INDICE

Art.0 – Definizioni e abbreviazioni

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I - Generalità

Art.1 – Scopo delle norme - Elenco elaborati del PUC

Art.2 – Norme generali

Art.3 – Finalità della disciplina urbanistica

Capo II - Indici urbanistici, interventi edilizi e destinazioni d'uso

Art.4 – Terminologia

1. Allineamento
2. Altezza lorda
3. Altezza del fronte
4. Altezza dell'edificio
5. Altezza utile
6. Carico Urbanistico (CU)
7. Distanze
8. Dotazioni territoriali (DT)
9. Edificio
10. Edificio unifamiliare
11. Edificio residenziale
12. Edificio specialistico
13. Indice delle Alberature (IA)
14. Indice di copertura (IC)
15. Indice di Edificabilità fondiaria (IF)
16. Indice di permeabilità (IPT/IPF)
17. Indice di Edificabilità territoriale (IT)
18. Indice Urbanistico (IU)
19. Lotto edificabile
20. Lotto edificato
21. Lotto minimo
22. Numero dei Piani
23. Numero Piani fuori terra del fabbricato (NP)
24. Opere di urbanizzazione
25. Pertinenza
26. Piano fuori terra
27. Piano interrato
28. Piano seminterrato

- 29. Sagoma
- 30. Sedime
- 31. Superficie accessoria (SA)
- 32. Superficie calpestabile
- 33. Superficie complessiva (SC)
- 34. Superficie coperta (SC)
- 35. Superficie fondiaria (SF)
- 35. Superficie lorda (SL)
- 36. Superficie permeabile (SP)
- 37. Superficie Territoriale (ST)
- 38. Superficie Totale
- 39. Superficie Utile (SU)
- 40. Standard generali
- 41. Standard locali
- 42. Unità immobiliare
- 43. Volume tecnico
- 44. Volume totale o volumetria complessiva
- 45. Balcone
- 46. Ballatoio
- 47. Loggia/Loggiato
- 48. Pensilina
- 49. Portico/Porticato
- 50. Soppalco
- 51. Sottotetto
- 52. Terrazza
- 53. Tettoia
- 54. Veranda

Art.5 – Descrizione degli interventi edilizi

- a) interventi di manutenzione ordinaria
- b) interventi di manutenzione straordinaria
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo
- d) interventi di ristrutturazione edilizia
- e) interventi di nuova costruzione
- f) interventi di ristrutturazione urbanistica.
- g) manutenzione di bene culturale
- h) restauro di bene culturale

Art. 6 – Articolazione destinazioni d'uso

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO

Capo I – Modalità di attuazione del Piano

- Art. 7 Modalità di attuazione del piano
- Art. 8 Intervento edilizio diretto
- Art. 9 Intervento urbanistico preventivo
- Art. 10 Strumento di attuazione (PUA art. 26 L.R.16/04)
- Art. 11 Lavori ammessi in assenza dei PUA.

Capo II - Zone territoriali omogenee

- Art.12 La zonizzazione ed i vincoli del P.U.C. zone omogenee urbanistiche
- Art. 13 Zone residenziali
- Art. 14 Fattibilità geologica e geotecnica
- Art. 15 Sottotetti non abitabili
- Art. 16 Zona “Aree di tutela fluviale - Parco fluviale”
- Art. 17 Zona “Area di ampliamento del Parco Regionale dei Monti Lattari”
- Art. 18 Zona “Aree archeologiche”
- Art. 19 Zona “Città Consolidata di impianto originario”
- Art. 20 Zona “Città Consolidata di recente impianto”
- Art. 21 Zona “Città Campagna - ambiti agricoli di tutela fluviale”
- Art. 22 Zona “Città Campagna - ambiti di tutela idrogeologica e paesaggistica”
- Art. 23 Zona “Città Campagna - ambiti agricoli”
- Art. 24 Zona “Città Campagna - ambiti di valorizzazione storica e paesaggistica”
- Art. 25 Zona “Città Campagna - ambiti di valorizzazione agrituristica”
- Art. 26 Zona “Città Campagna - ambiti a prevalente funzione residenziale”
- Art. 27 Zona “Città Creativa - ambiti produttivi”
- Art. 28 Zona “Città Creativa - ambiti a prevalente funzione residenziale”
- Art. 29 Zona “Città Creativa - ambiti di tutela idrogeologica” ambientale”
- Art. 30 Edilizia precedente al 1956 (Fonte IGM 1956)
- Art. 31 Corridoi ecologici - lingue di natura
- Art. 32 Aree per attività' di spettacolo viaggiante

Capo III - Viabilità

- Art. 33 Viabilità di progetto e viabilità esistente da migliorare
- Art. 34 Viabilità rurale da rendere carrabile
- Art. 35 Viabilità rurale da migliorare e sottoporre a riqualificazione paesaggistica
- Art. 36 Sentieristica esistente
- Art. 37 Sentieristica di progetto
- Art. 38 Sentieristica del Parco dei Monti Lattari
- Art. 39 Anulari pedonali di progetto
- Art. 40 Spazi di manovra, sosta e parcheggio

Capo IV – Attrezzature pubbliche

- Art. 41 Norme generali

- Art. 42 Attrezzature per l'istruzione
- Art. 43 Attrezzature collettive
- Art. 44 Aree verdi
- Art. 45 Attrezzature sportive
- Art. 46 Parcheggi
- Art. 47 Isola ecologica

Capo V - Zone e parti del territorio soggette a vincolo

- Art. 48 Zone vincolate
- Art. 49 Vincolo idrogeologico
- Art. 51 Vincolo archeologico
- Art. 51 Fascia di rispetto stradale
- Art. 52 Fascia di rispetto cimiteriale
- Art. 53 Fascia di rispetto degli elettrodotti
- Art. 54 Fascia di rispetto dai torrenti alvei e fossi
- Art. 55 Prevenzione del rischio sismico ed idrogeologico
- Art. 56 Determinazione uso agricolo del suolo
- Art. 57 Zonizzazione acustica

TITOLO III - DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE

- Art. 58 – Comparti edificatori
- Art. 59 - Comparti perequativi
- Art. 60 - Comparti Edificatori del Sistema Produttivo
- Art. 61 - CC: Comparto Commerciale
- Art. 62 - CA: Comparto Artigianale
- Art. 63 - LOG: Comparto Logistico-Trasporti
- Art. 64 - ATS: Polo Servizi

TITOLO IV - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

- Art. 64 Poteri in deroga
- Art. 65 Legislazione di riferimento
- Art. 66 Norme transitorie
- Art. 67 Norme di salvaguardia
- Art. 68 Coordinamento tra le varie parti del PUC

Art.0

Definizioni e abbreviazioni

LUN	Legge Urbanistica Nazionale: legge 17 agosto 1942 n°1150 (testo vigente);
DM 1444/68	Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n°1444, concernente i “Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell’art. 17 della legge n°765 del 1967”;
ZTO	Zone Territoriali Omogenee, di cui all’art.2 del DM 1444/68;
TU Edilizia	D.P.R. 6 giugno 2001, n°380, (testo vigente) concernente “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” e s. m e i.;
PdC	Permesso di Costruire, di cui al Capo II, Titolo II, Parte I del TU Edilizia;
DIA	Dichiarazione di Inizio Attività, di cui al Capo III del medesimo TU Edilizia;
SCIA	Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), di cui all’art. 19 della legge n°241 del 07/08/1990, come precisato dal D.L. n°70 del 13/05/2011, convertito nella legge n°106 del 12/07/2011 “Decreto Sviluppo”;
PPA	Programma Pluriennale di Attuazione, di cui all’art.13 della Legge 28 gennaio 1977, n°10, ed all’art.6 del Decreto Legge 23 gennaio 1982, n°9, convertito con modificazioni dalla Legge 25 marzo 1982, n°94;
D.Lgs. 42/04	Decreto Legislativo 22/01/2004, n°42, (testo vigente) concernente “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n°137”
LR 14/82	Allegato alla Legge Regionale 20 marzo 1982, n°14, (testo vigente), concernente “Indirizzi programmatici e direttive fondamentali relative all’esercizio delle funzioni delegate in materia di urbanistica, ai sensi dell’art. 1 – II comma – della legge regionale 1 settembre 1981, n°65”;
LURC	Legge Urbanistica Regione Campania: legge regionale 22 dicembre 2004, n°16, (testo vigente) concernente “Norme sul Governo del Territorio”;

Regolamento n°5/2011	Regolamento regionale del 4 agosto 2011, n°5, concernente “Regolamento di attuazione per il governo del territorio”;
PTR	Piano Territoriale Regionale della Campania, approvato con L.R. n°13/2008;
PTC	Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Napoli, adottato dal 17/07/2012;
PUT	Piano Urbanistico Territoriale della Penisola Sorrentina – Amalfitana, Legge regionale 27/06/1987 n. 35;
PUC	Piano Urbanistico Comunale, di cui all’art. 23 della LURC;
NTA	Norme Tecniche di Attuazione del PUC;
RUEC	Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale, di cui all’art. 28 della LURC;
PUA	Piano Urbanistico Attuativo, di cui all’art.26 della LURC;
PIP	Piano per gli Insediamenti Produttivi di cui alla Legge 865/1971

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I - Generalità

Art. 1

Scopo delle norme - Elenco elaborati del PUC

Ai sensi della **LUN** nonché delle leggi di questa Regione **LR 14/82** e **LURC**, le presenti Norme Tecniche di Attuazione (**NTA**), che costituiscono parte integrante del Piano Urbanistico Comunale (**PUC**), in conformità dell'art.23 della **LURC**, disciplinano la tutela ambientale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, le opere di urbanizzazione, l'edificazione di nuovi fabbricati, il restauro ed il risanamento dei fabbricati esistenti, le trasformazioni d'uso, la realizzazione dei servizi e di impianti, e qualsiasi altra opera che comunque comporti mutamenti dello stato fisico del territorio del Comune di Grazzanise.

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

Il **PUC**, i Piani Urbanistici Attuativi (**PUA**), il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (**RUEC**), ai sensi dell'art. 22 della citata **LURC**, sono gli strumenti della pianificazione comunale, mediante i quali il Comune di Casola di Napoli cura la pianificazione del territorio di sua competenza nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti e in coerenza con le previsioni della pianificazione territoriale regionale, dettata dal **PTR**, e provinciale, dettata dal **PTCP**.

Il **PUC** divide il territorio comunale in Zone Territoriali Omogenee (**ZTO**), ai sensi e per gli effetti del DM 1444/68.

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

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

Quadro della conoscenza

1. Tav. QC_1.1. Natura_ Orografia, idrografia, sistema delle aree tutelate, uso del suolo, componenti naturalistiche (1:5.000)
2. Tav. QC_1.2. Natura – Uso del Suolo (1:5.000)
3. Tav. QC_2.1. Storia (1:5.000)
4. Tav. QC_3.1. Comunità (1:5.000)
5. Tav. QC_4. I Vincoli (1:5.000)
6. Tav. QC_5. I Piani sovraordinati
7. Tav. QC_6. I Piani comunali vigenti

Quadro strategico

8. Tav. QS_1. La Strategia: Vision
9. Tav. QS_2 La Strategia generali e di Sistema

Piano Definitivo Strutturale

10. Tav. PS_1. Carta della trasformabilità - gradi e vincoli (1:5.000)
11. Tav. PS_2. Carta della trasformabilità urbana con funzioni caratterizzanti (1:5.000)
12. Tav. PS_3. Rete delle infrastrutture esistenti e di progetto (1:5.000)
13. Tav. PS_4. Ambiti di tutela e valorizzazione del Sistema Storia (1:5.000)
14. Tav. PS_5. Ambiti di tutela e valorizzazione del Sistema Natura (1:5.000)

Piano Definitivo Programmatico

15. PP_1. Relazione
16. PP_2. Norme tecniche di attuazione
17. Tav. PP_3. Zone territoriali omogenee (1:5.000)
18. Tav. PP_4a. Zone territoriali omogenee e individuazione comparti (1:2.000)
19. Tav. PP_4b. Zone territoriali omogenee e individuazione comparti (1:2.000)

Art. 2

Norme generali

Gli edifici esistenti alla data di adozione del PUC, e le aree urbane su cui insistono, sono oggetto della normativa introdotta per la ZTO del PUC stesso, nella quale ricadono. Gli edifici che risultassero in contrasto con i tipi edilizi e le destinazioni d'uso previsti nel PUC, potranno essere oggetto di trasformazioni che ne modifichino la consistenza edilizia soltanto nell'ambito di interventi di adeguamento alle presenti NTA.

Art. 3

Finalità della disciplina urbanistica

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

In coerenza con la pianificazione sovraordinata:

- individua gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale;

- raccorda gli interventi di trasformazione con la salvaguardia, con la tutela e la valorizzazione delle risorse naturali e paesaggistico – ambientali; detta, inoltre, i criteri per la valutazione degli effetti ambientali;
- determina i fabbisogni insediativi, stabilisce le ZTO, indica le trasformazioni fisiche e funzionali nelle varie zone, promuove la qualità edilizia;
- tutela e valorizza il paesaggio agrario;
- assicura la compatibilità delle previsioni con l'assetto geologico e geomorfologico;
- integra e disciplina i sistemi di mobilità.

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

Il diritto di edificare è della comunità rappresentata dall'Ente locale; il permesso di costruire, di cui al Capo II, Titolo II, Parte I del TU Edilizia, è concesso a titolo oneroso, secondo la vigente legislazione statale e regionale.

Capo II - Indici urbanistici, interventi e destinazioni d'uso

Art. 4 Terminologia

1. Allineamento

Si definisce allineamento la linea su cui si è svolta o deve svolgersi l'edificazione, intesa come la linea sulla quale insistono o devono insistere le parti più sporgenti dei fronti dei fabbricati.

2. Altezza lorda

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto della copertura.

3. Altezza del fronte

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

4. Altezza dell'edificio

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

5. Altezza utile

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

6. Carico Urbanistico (CU)

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

7. Distanze

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

8. Dotazioni territoriali (DT)

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

9. Edificio

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

10. Edificio unifamiliare

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

11. Edificio residenziale

Si definisce edificio residenziale qualsiasi edificio idoneo al prevalente uso abitativo, anche quando parti dello stesso possano essere utilizzate efficientemente per talune utilizzazioni non abitative.

12. Edificio specialistico

Si definisce edificio specialistico qualsiasi edificio che realizzi un complesso di spazi costruiti rispondente alle esigenze di un efficiente esercizio di specifiche utilizzazioni non abitative.

13. Indice delle Alberature (IA)

È il numero di alberi da mettere a dimora per ogni ettaro di superficie territoriale.

14. Indice di copertura (IC)

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

15. Indice di Edificabilità fondiaria (IF)

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

16. Indice di permeabilità (IPT/IPF)

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

17. Indice di Edificabilità territoriale (IT)

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

18. Indice Urbanistico (IU)

L'Indice Urbanistico "IU" è indicato con il rapporto mc/mq ST o mq SNS/ mq ST. Il prodotto dell'indice urbanistico per la Superficie Territoriale, definisce la massima quantità di volume o di Solaio netto realizzabile.

19. Lotto edificabile

Si definisce lotto edificabile la porzione di spazio che il PUC o i piani esecutivi e/o operativi individuano come tale riferendo ad esso le proprie prescrizioni.

20. Lotto edificato

Si definisce lotto edificato la porzione di spazio che il PUC o i piani esecutivi e/o operativi individuano come tale riferendo ad esso le proprie prescrizioni.

21. Lotto minimo

Il lotto minimo è la minima superficie territoriale, eventualmente prevista dalle specifiche norme di zona, per realizzare qualsiasi nuova opera edilizia.

22. Numero dei Piani

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

23. Numero Piani fuori terra del fabbricato (NP)

È il numero dei piani fuori terra del fabbricato, comunque utilizzabili.

I piani seminterrati verranno calcolati come piani fuori terra se fuoriuscenti dal marciapiede o dal terreno circostante per oltre ml 1,50, compreso lo spessore del solaio.

Le norme specifiche per l'edificazione nelle singole zone possono stabilire il numero massimo dei piani fuori terra dei fabbricati.

24. Opere di urbanizzazione

Sono opere di urbanizzazione primaria (URB/1):

- strade;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- servizi a rete (fognature, acquedotto, rete gas, reti telematiche);
- pubblica illuminazione verde attrezzato. cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
- piazze, percorsi e spazi pedonali attrezzati, piste ciclabili;
- verde di arredo e di protezione delle strade e degli altri spazi pubblici;
- fognature per lo smaltimento delle acque bianche e nere (possibilmente in reti separate);
- impianti di depurazione e smaltimento;
- barriere di protezione dal rumore;
- sottostazioni e centraline delle reti tecnologiche;
- spazi attrezzati per la raccolta dei rifiuti solidi;
- spazi attrezzati per la fermata dei mezzi di trasporto pubblico;
- altri allacciamenti ai pubblici servizi, di diretta pertinenza dell'insediamento.

Sono opere di urbanizzazione secondaria (URB/2):

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- luoghi di culto ed altri edifici per servizi religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- parchi attrezzati e giardini;
- tutte le altre attrezzature necessarie alla vita del quartiere.

25. Pertinenza

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

26. Piano fuori terra

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

27. Piano interrato

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

28. Piano seminterrato

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

29. Sagoma

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

30. Sedime

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

31. Superficie accessoria (SA)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

32. Superficie calpestabile

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.

33. Superficie complessiva (SC)

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC = SU + 60\% SA$).

34. Superficie coperta (SC)

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

35. Superficie fondiaria (SF)

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

35. Superficie lorda (SL)

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

36. Superficie permeabile (SP)

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

37. Superficie Territoriale (ST)

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

38. Superficie Totale

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

39. Superficie Utile (SU)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

40. Standard generali

È la dotazione minima, proporzionata al numero degli abitanti, di spazi da destinare a parchi territoriali, strutture ospedaliere e scuole superiori e comunque di interesse generale.

41. Standard locali

È la dotazione minima, proporzionata al numero degli abitanti, di aree ed attrezzature pubbliche secondo indici prefissati: verde, parcheggi, scuole, strutture sanitarie, ecc. pari a mq.18/ab Le quantità minime di standards per tutte le zone individuate dal PUC vanno dimensionate in applicazione delle leggi vigenti

42. Unità immobiliare

L'unità immobiliare è la minima entità immobiliare censita o censibile dal catasto, capace di assolvere autonomamente alle funzioni a cui è destinata.

43. Volume tecnico

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

44. Volume totale o volumetria complessiva

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la volumetria complessiva relativa altezza lorda.

Le definizioni seguenti sono relative ad elementi architettonici che possono costituire parte integrante di edifici

45. Balcone

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

46. Ballatoio

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

47. Loggia/Loggiato

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

48. Pensilina

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

49. Portico/Porticato

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

50. Soppalco

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

51. Sottotetto

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

52. Terrazza

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

53. Tettoia

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

54. Veranda

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

Art. 5

Descrizione degli interventi edilizi

- a) interventi di manutenzione ordinaria
- b) interventi di manutenzione straordinaria
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo
- d) interventi di ristrutturazione edilizia
- e) interventi di nuova costruzione
- f) interventi di ristrutturazione urbanistica.
- g) manutenzione di bene culturale
- h) restauro di bene culturale

a) **"interventi di manutenzione ordinaria"**, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) "**interventi di manutenzione straordinaria**", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;

c) "**interventi di restauro e di risanamento conservativo**", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) "**interventi di ristrutturazione edilizia**", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quella preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;

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

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

- e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore;
- e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- f) gli **"interventi di ristrutturazione urbanistica"**, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Con specifico riferimento ai cosiddetti "beni culturali", ricadenti sotto le disposizioni del D. Lgs. 42/04, restano ferme le seguenti definizioni:

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

h) per "restauro di bene culturale" si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.

Art. 6

Articolazioni destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso previste dal PUC sono articolate nelle seguenti classi funzionali

- a) Residenza
- b) Commercio
- c) Servizi
- d) Turismo e ricettività
- e) Produzione
- f) Agricoltura
- g) Mobilità

2. Per ciascuna classe funzionale di cui al precedente comma 1 viene individuata un'articolazione interna in destinazioni d'uso:

a) Residenza:

- a1) abitazioni singole
- a2) abitazioni collettive (studentati, convitti, conventi, collegi, ostelli, residenze sanitarie per anziani)
- a3) residenze turistiche

b) Commercio:

- b1) unità di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq)
- b2) medie strutture di vendita (superficie di vendita fino a 2.500 mq)
- b3) grandi strutture di vendita (superficie di vendita oltre 2.500 mq)

c) Servizi:

- c1) pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere) –fino a 600 mq di SUL, oltre 600 mq di SUL
- c2) terziario diffuso (uffici professionali, servizi alle persone - servizi alle imprese)
- c3) artigianato di servizio (laboratori, piccole attività connesse alla residenza) e studi d'artista
- c4) riparazione e manutenzione autoveicoli e natanti
- c5) sportelli tributari, bancari, finanziari e postali
- c6) sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali
- c7) sedi e attrezzature universitarie e per la ricerca
- c8) attrezzature religiose
- c9) attrezzature collettive coperte (per l'istruzione, lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali, per parcheggi coperti o interrati)
- c10) attrezzature collettive scoperte (per lo sport, a verde, per parcheggi pubblici)
- c11) discoteche e multisale
- c12) complessi direzionali

d) Turismo e ricettività:

- d1) Alberghi;
- d2) Attività ricettive in case rurali (art. 6 della L.R. n. 17/2001);
- d3) Centri congressuali;
- d4) Bed and breakfast.

e) Produzione:

- e1) artigianato produttivo
- e2) produttivo di trasformazione di prodotti agricoli
- e2) industria a smart technologies e basso impatto ambientale
- e3) commercio all'ingrosso, depositi e magazzini
- f) Agricoltura:
 - f1) abitazioni agricole
 - f2) coltivazioni agricole e orti urbani
 - f3) coltivazioni boschive

f3) impianti e attrezzature per la produzione e la vendita dei prodotti agricoli e zootecnici integrati all'azienda agricola

f3) impianti produttivi agro-alimentari integrati all'azienda agricola

f4) agriturismo e aree di sosta per camper collegate

g) Mobilità

g1) Sentieri montani

g2) Viabilità rurale

g3) Anulari pedonali

g4) Strade

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO

Capo I – Modalità di attuazione del Piano

Art. 7

Modalità di attuazione del piano

L'attuazione del P.U.C. è prevista in due modi:

- a) - attraverso l'intervento edilizio diretto.
- b) - mediante intervento urbanistico preventivo (Piano Urbanistico attuativo - ex Piano Particolareggiato di esecuzione, ex Piano di Recupero, ex P.I.P. e Lottizzazione convenzionata);

L'intervento urbanistico preventivo è prescritto per le aree individuate alla Tavola PP_4a e PP_4b.
Zone territoriali omogenee e individuazione comparti

Art. 8

Intervento edilizio diretto

Nelle zone dove non è prescritto l'intervento urbanistico preventivo, ma è consentito l'intervento edilizio diretto, l'edificazione è ammessa per singoli lotti dietro rilascio del permesso di costruire. Il permesso di costruire è l'atto amministrativo con cui il "dirigente dell'Ufficio Urbanistico Comunale", verificata la conformità di un progetto edilizio al piano urbanistico, al R.E. ed a tutte le norme che ne disciplinano la materia, ne consente l'attuazione.

Nelle more dell'approvazione del P.U.C., qualora l'edificabilità dei lotti sia subordinata alla realizzazione delle urbanizzazioni previste dal Piano, è possibile il rilascio di P.di C., qualora, in riferimento allo stato dei luoghi, siano realizzabili, per intero, le reti idrica, elettrica, e fognaria, mentre la viabilità può essere realizzata secondo le dimensioni minime previste dalle presenti norme, fermo restando l'impegno, previa polizza, del concessionario, che copra i costi di realizzazione relativi a progetti esecutivi a farsi.

Art. 9

Intervento urbanistico preventivo

Nelle zone ove prescritto l'intervento urbanistico preventivo, l'esame di un progetto è subordinato all'approvazione dei relativi strumenti esecutivi, estesi all'intera area individuata in cui è ubicato il terreno interessato dal progetto, oppure all'unità minima di intervento, se prevista.

I piani esecutivi dovranno rispettare i vincoli cui risultano assoggettate le zone interessate, gli indici di fabbricabilità e le densità, sia territoriale che fondiaria, e le altre prescrizioni contenute nelle presenti norme di attuazione e nel regolamento edilizio.

Art. 10

Strumento di attuazione (PUA art. 26 L.R.16/04)

Ex Piano Particolareggiato (P.P.) – ex Piano Di Recupero (P.R.) – ex Piano Di Zona (P. di Z.) e Programma Costruttivo (P.C.) – ex Piano Insediamento Produttivo (P.I.P.) - ex Piano Di Lottizzazione (P di L)

Piano Urbanistico Attuativo (Pua)

Nelle Aree in cui lo strumento urbanistico generale subordina l'edificazione alla preventiva approvazione dei PUA, i proprietari singoli o riuniti in consorzio, od il Comune, nei casi stabiliti dall'art. 26 della L.R. 16/04 e successive modificazioni, possono redigere i PUA. Il PUA si compone come segue:

1) Elaborati:

- a) relazione circa l'entità ed i caratteri dell'intervento;
- b) stralcio del Piano urbanistico comunale vigente e delle relative norme di attuazione, con la individuazione delle aree interessate e la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto alle disposizioni del Piano vigente;
- c) estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate o con l'elenco delle proprietà comprese nel P.d. L.;
- d) planimetria quotata dello stato di fatto almeno in scala 1: 500 della zona interessata dal PUA con l'individuazione delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento, delle presenze naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli di natura idrogeologica e paesaggistica;
- e) relazione geologica particolareggiata nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico;
- f) progetto plano-volumetrico almeno in scala 1: 500 con l'indicazione delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune, nonché con l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere;
- g) il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione relativo alle strade ed agli impianti tecnici.

2) Convenzione

Essa deve prevedere in generale:

- a) La cessione gratuita entro termini stabiliti dalle aree per le opere di urbanizzazione primaria oppure loro monetizzazione, se non indicate espressamente nel piano, individuate dall'art 4 della Legge 29/9/1964, n° 847 nonché la cessione gratuita oppure loro monetizzazione, se non indicate espressamente nel piano, delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria indicata dall'art. 44 della Legge 22/10/1971 n° 865, oltre alle aree destinate a viabilità pubblica.
- b) La realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi.

La valutazione del costo delle opere di urbanizzazione secondaria viene effettuata sulla base delle tabelle parametriche e dall'art. 3 delle norme per l'applicazione delle stesse; entrambe approvate con deliberazione del Consiglio Regionale n° 119/1 in data 28/7/1977, e successive modificazioni.

Se le tabelle parametriche non sono aggiornate all'attualità, la valutazione viene effettuata con valutazione dell'U.T.E. oppure dell'Ufficio Urbanistico Comunale. Al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere anziché la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, il pagamento di una somma determinata con i criteri di cui alla L. 10/77.

Ai sensi del art. n della Legge 28/1/1977 n° 10 a scomputo parziale della quota dovuta per oneri di urbanizzazione nel rilascio di concessioni saranno detratte le spese delle opere eseguite in sede di lottizzazione delle stesse, nei limiti stabiliti dall'art. 3 delle norme per l'applicazione delle tabelle

parametriche approvate con deliberazione 28/7/1977 n° 119/1 del Consiglio Regionale e successive modificazioni.

c) - Nella convenzione devono essere precisati:

1. Le caratteristiche del Piano proposto (volume complessivo costruibile ed indice di edificabilità, aree complessive della superficie ad uso privato e ad uso pubblico);
2. Superficie totale delle aree da destinare ad uso pubblico, distinte per destinazione (strade, verde pubblico, ecc.);
3. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la descrizione delle opere da eseguire ed i tempi della loro realizzazione;
4. Periodo di validità del Piano non superiore a 10 anni ed eventuali tempi di attuazione;
5. Garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.
6. Frazionamento delle aree da cedere che dovrà avvenire prima dell'edificazione dei lotti.

Procedimento di formazione dei piani urbanistici attuativi – art. 27 L.R. 16/2004

I Pua sono redatti, in ordine prioritario:

- a) dal comune;
 - b) dalle società di trasformazione urbana di cui all'articolo 36;
 - c) dai proprietari, con oneri a loro carico, nei casi previsti dalla normativa vigente, o nei casi in cui, essendo prevista la redazione dei Pua da parte del comune, questi non vi provvede nei termini definiti dagli atti di programmazione degli interventi, purché il piano attuativo non sia subordinato alla necessità di acquisire immobili da parte dell'amministrazione comunale. La proposta di Pua deve essere formulata dai proprietari degli immobili rappresentanti il cinquantuno per cento del complessivo valore imponibile dell'area interessata dagli interventi, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili. Se in tale area sono inclusi immobili per i quali non risulta accertato il valore dell'imponibile relativo alla imposta comunale sugli immobili, lo stesso è determinato dall'ufficio tecnico comunale entro trenta giorni dalla formulazione della richiesta da parte degli interessati, sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe.
 - d) dal comune, se i privati, tenuti alla redazione dei Pua a proprie cura e spese, non presentano le relative proposte definite dagli atti di programmazione degli interventi nei termini da queste previsti. In tal caso il comune ha diritto di rivalsa per le spese sostenute nei confronti dei proprietari inadempienti. Resta a cura del comune la redazione dei Pua se la stessa amministrazione respinge le proposte di pianificazione attuativa avanzate dai proprietari.
2. Il Pua è adottato dalla Giunta comunale.
 3. Se il Pua comporta la modifica degli atti di programmazione degli interventi, il Piano adottato è rimesso al Consiglio comunale per l'approvazione.

Art. 11

Lavori ammessi in assenza dei PUA.

Prima dell'approvazione dei piani urbanistici di attuazione, di cui al precedente art.4 nelle zone in cui gli stessi sono prescritti, possono essere consentiti solo lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione che non comportino aumento di volume e di superficie utile. Sono altresì ammesse le ristrutturazioni

interne dei fabbricati, sempre senza aumento di volume e di superficie utile, a condizione che la presenza del fabbricato oggetto della ristrutturazione non sia in contrasto con le specifiche previsioni del PUC. Non è inoltre consentito alcuna modifica dell'esistente destinazione d'uso se non adeguarla a quella prevista dal PUC.

Capo II - Zone territoriali omogenee

Art. 12

La zonizzazione ed i vincoli del P.U.C. zone omogenee urbanistiche

Il territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee (D.I. n° 1444 del 2.4.1968):

1. Zona “Aree di tutela fluviale - Parco fluviale”
2. Zona “Area di ampliamento del Parco Regionale dei Monti Lattari”
3. Zona “Aree archeologiche”
4. Zona “Città Consolidata di impianto originario”
5. Zona “Città Consolidata di recente impianto”
6. Zona “Città Campagna - ambiti agricoli di tutela fluviale”
7. Zona “Città Campagna - ambiti di tutela idrogeologica e paesaggistica”
8. Zona “Città Campagna - ambiti agricoli”
9. Zona “Città Campagna - ambiti di valorizzazione storica e paesaggistica”
10. Zona “Città Campagna - ambiti di valorizzazione agrituristica”
11. Zona “Città Campagna - ambiti a prevalente funzione residenziale”
12. Zona “Città Creativa - ambiti di tutela idrogeologica”
13. Zona “Città Creativa - ambiti a prevalente funzione residenziale”
14. Zona “Città Creativa - ambiti produttivi di trasformazione dei prodotti agricoli autoctoni”
15. Zona “Città Creativa - ambiti produttivi con aziende a smart technologies a basso impatto ambientale”
16. Edilizia precedente al 1956 (Fonte IGM 1956)
17. Corridoi ecologici - lingue di natura

Art. 13

Zone residenziali

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza ma non escludono le destinazioni di negozi, artigianato, locali di pubblico ritrovo ed attività comunque connesse alle residenze, compatibilmente con le norme igienico-sanitarie e sull'inquinamento acustico. Dalle zone residenziali sono invece escluse le industrie, gli ospedali e tutte quelle destinazioni che l'Amministrazione Comunale ritenesse non corrispondenti alle caratteristiche della zona residenziali.

Sono ammesse stazioni di servizio e di riparazioni per autoveicoli.

Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni e modifiche e ampliamenti di qualsiasi entità devono essere osservate le norme, le prescrizioni ed i vincoli stabiliti per ciascuna zona e riportati negli articoli seguenti. Nella zona “Centro Urbano” sono ammessi interventi ai sensi della L.R. n° 15/2000.

Art. 14

Fattibilità geologica e geotecnica

Gli interventi di trasformazione edilizia, da attuarsi sul territorio, dovranno contemplare la fattibilità e la compatibilità degli stessi con le risultanze dell'indagine "verifica di fattibilità geologica e geotecnica" redatta ai sensi della L.R. n° 9/83.

Art. 15

Sottotetto non abitabile

Si definisce sottotetto non abitabile il volume sovrastante l'ultimo piano dell'edificio, o di sue parti, compreso nella sagoma di copertura, avente le seguenti caratteristiche:

- altezza media inferiore a mt 2.20;
- altezza massima all'intradosso dell'imposta della falda unica inclinata, misurata in proiezione del filo interno dei muri perimetrali dell'edificio, non superiore a 1,20 m;
- altezza massima all'intradosso della linea di colmo non eccedente in ogni caso i 3,00 m;
- lucernari di superficie totale non superiore a 1/20 della superficie utile interna del sottotetto

I sottotetti non abitabili possono essere realizzati solo su fabbricati costruiti legittimamente in virtù di regolare titolo abilitativo e conformi ad esso, oppure legittimati a seguito di procedura in sanatoria ai sensi delle Leggi 47/85, 724/94 e 326/03.

È espressamente vietata la costruzione di sottotetti nel centro storico.

Il sottotetto non abitabile, realizzato ai sensi del presente articolo, non può essere alienato all'unità immobiliare alla quale esso è legato pertinenzialmente. A tale scopo, prima del' abilitativo dovrà essere presentato apposito atto unilaterale d'obbligo di asservimento.

Il sottotetto non abitabile deve rispettare le distanze e le altezze di zona.

Art. 16

Zona “Aree di tutela fluviale - Parco fluviale”

1. Tale area corrisponde alle aree a ridosso del torrente Casola e di alcune alvei in esso confluenti coincidenti con l'individuazione della Zona territoriale 1b – d) tutela idrogeologica e difesa del suolo individuata dal PUT.

L'area, inoltre, coincide in parte, all'individuazione delle aree a rischio idraulico e frana da medio a molto elevato a ridosso del torrente Casola.

2. In tali ambiti il PUC riconosce come fattori caratterizzanti:

- i caratteri orografici e vegetazionali complessivamente qualificanti lo specifico paesaggio fluviale;
- la prevalente assenza di edificazione e la scarsa presenza di strade carrabili;
- il ruolo prevalente di riserva per il riequilibrio ecologico dell'intero territorio.

3. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:

- la salvaguardia delle condizioni complessive di equilibrio ambientale e della specifica caratterizzazione paesaggistica;
- la riduzione dei fattori di instabilità idrogeologica;
- la valorizzazione delle risorse naturali e culturali presenti e il miglioramento della fruibilità delle stesse.

4. L'area in oggetto ricade in area più ampia corrispondente alla Fascia di rispetto corsi d'acqua principali art.1.7 Titolo II L.R.14/82, per cui tutti gli interventi sono subordinati al rispetto di tale Decreto.

5. Tale area è da considerare area agricola ad elevato valore paesaggistico.

Gli interventi ammissibili devono, dunque, limitarsi al recupero del patrimonio edilizio eventualmente esistente e assicurare l'inedificabilità sia pubblica che privata.

Per l'intera area sono ammessi:

- l'utilizzazione agricola del suolo;
- opere idrauliche per la difesa de suolo nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

Negli invasi e alvei è vietato la trasformazione dello stato dei luoghi e l'apertura di discariche. In dette aree è ammesso la ricostituzione degli equilibri naturali, la ristrutturazione e localizzazione di capanni e attrezzature per la pesca. Per gli edifici di tipo tradizionale sono ammessi riusi a fini turistici.

6. In tale area sono esclusivamente consentiti:

- a) gli interventi di rinaturazione, interventi di manutenzione idraulica, interventi di regimazione e difesa idraulica, interventi di idraulica forestale, interventi di delocalizzazione;
- b) entro il limite dei 10 m dalla sponda nelle aree incolte, gli interventi di rinaturazione finalizzati alla ricostituzione di una zona di vegetazione ripariale. In caso di incerto limite di sponda valgono le norme di cui all'art. 94 del R.D. 523/1904 e s.m.i.. La zona di rispetto di 10 m. viene stabilita in attuazione di quanto previsto dall'art. 96 lettera d) dello stesso R.D..
- c) oltre il limite dei 10 m nelle aree incolte, l'impianto di nuove coltivazioni, e la trasformazione di quelle esistenti compatibili con l'assetto orografico e idrogeologico;
- d) nelle aree agricole e/o incolte, la costruzione di baracche con struttura precaria e/o amovibile (ferro e lamiera, legno, ecc) costituite da un solo piano fuori terra e destinate a rimessa, deposito materiali, o ricovero animali domestici e realizzati in maniera da evitare ogni alterazione o compromissione del corso ordinario delle acque ed ogni alterazione alla vegetazione esistente;

7. per l'eventuale edilizia esistente a tutto il 1955 sono consentiti, secondo le norme tecniche di cui al titolo IV della L. R. 35/87:

-interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo e demolizione delle superfetazioni;

-interventi di adeguamento funzionale, una tantum, degli alloggi (ai fini della creazione dei servizi igienici) con i seguenti parametri:

dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento: 30 mq di superficie utile netta;

incremento di superficie utile netta, pari al 10% di quella esistente, fino ad un valore massimo di 15,00 mq. (per i valori risultanti minori di metri quadrati 6,00 si consente l'arrotondamento sino a tale valore);

per l'eventuale edilizia esistente e realizzata in epoca successiva al 1955, interventi, secondo le norme tecniche di cui titolo IV della L. R. 35/87, di sola manutenzione ordinaria;

interventi per la difesa del suolo, nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

8. Sono vietate la costruzione di nuove serre e l'apertura discariche di qualunque tipo.

9. È prevista la possibilità di istituire un Parco fluviale realizzato con opere di sistemazione rigidamente regolamentate che ne garantiscano il delicato equilibrio ambientale. Le opere possono essere relative a:

- installazione di attrezzature amovibili e/o precarie, senza opere comportanti l'impermeabilizzazione del suolo;
- sistemazione della vegetazione anche con piantumazione di essenze autoctone;
- percorsi e spazi di sosta pedonale, realizzati con materiali e pietre locali, destinati ad agevolare la fruizione antropica e a favorire l'uso di mezzi di trasporto non motorizzati;
- zone di radure destinabili ad attività di tempo libero, con chioschi in aree appositamente attrezzate, postazioni per il bird watching ed altre attrezzature leggere, tutte amovibili o completamente smontabili e comunque compatibili con l'ambiente circostante. Tutte le installazioni temporanee devono potersi rimuovere per tempo, prima dell'arrivo della piena senza danno a persone o cose, né al sito inondato, né a valle.

Per la realizzazione di tali interventi dovranno adottarsi tecniche appropriate, anche di ingegneria naturalistica, che siano basate su di un'adeguata conoscenza degli ecosistemi naturali e delle componenti, che ne influenzano le peculiari caratteristiche e che siano in grado di garantire le più alte compatibilità ambientali.

Lo strumento di attuazione per la realizzazione del Parco fluviale è il PUA ad iniziativa pubblica o privata che sarà sottoposto al preventivo parere di compatibilità dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale.

Nelle aree in cui sarà realizzato il parco fluviali è consentita l'attività agricola. La superficie minima d'intervento il PUA è 30.000 mq.

10. Tutte le opere devono essere conformi a quanto indicato dalle "Norme tecniche per la progettazione ed attuazione dei piani urbanistici attuativi e degli interventi nell'area" di cui al Titolo IV della L. R. 35/87.

11. È consentito l'intervento diretto secondo le disposizioni e le indicazioni del **TU Edilizia**.

Art. 17

Zona "Area di ampliamento del Parco Regionale dei Monti Lattari"

1. L'area in oggetto comprende la parte di territorio prevalentemente a manto boscoso o a pascolo, le incisioni dei corsi d'acqua, aree agricole alcune destinate a colture pregiate di altissimo valore ambientale. L'area è in buona parte interessata da vincolo idrogeologico ed è quasi interamente occupata da boschi cedui di castagno sul versante Nord del Monte Muto, con pendenze variabile tra il 50 e il 100% e sul versante orientale con pendenze inferiori al 20%.

2. In tali ambiti il PUC riconosce come fattori caratterizzanti:

- i caratteri orografici e vegetazionali complessivamente qualificanti lo specifico paesaggio montano e pedemontano;
- la prevalente assenza di edificazione e la scarsa presenza di strade carrabili;
- il ruolo prevalente di riserva per il riequilibrio ecologico dell'intero territorio.

3. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:

- la salvaguardia delle condizioni complessive di equilibrio ambientale e della specifica caratterizzazione paesaggistica;
- la riduzione dei fattori di instabilità idrogeologica;
- la valorizzazione delle risorse naturali e culturali presenti e il miglioramento della fruibilità delle stesse

4. In tale area, vista la crisi del settore della paleria di castagno, e l'assenza di piste di esbosco ed il rischio rappresentato dalla coltivazione delle essenze arboree cedue in merito alle frane da scorrimento veloce, quale azione di riqualificazione e valorizzazione sostenibile è auspicabile la trasformazione a castagneti da frutto, nocioleti, noceti da legno e la coltivazione delle erbe e dei frutti del sottobosco come aneto, coriandolo, crescione, erba cipollina, maggiorana, timo, etc. e mirtilli, more, lamponi, ribes, fragola di bosco etc..

5. È consentito l'utilizzo dell'edilizia ivi esistente alla data di entrata in vigore del presente Piano, con le funzioni che seguono:

- a) abitazioni per i coltivatori;
- b) stalle ed edifici per l'allevamento, di piccole dimensioni;
- c) piccoli silos, essiccatoi, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti del suolo;
- d) ricoveri per macchine agricole;
- e) locali per la lavorazione e la commercializzazione dei prodotti della terra e degli allevamenti;
- f) agriturismo.

6. Tale area è ulteriormente suddivisa in "aree agricole ad elevato valore paesaggistico", "aree montane" e "aree di tutela idrogeologica".

Gli interventi ammissibili devono, dunque, limitarsi al recupero del patrimonio edilizio eventualmente esistente e assicurare l'inedificabilità sia pubblica che privata.

Per l'intera area sono ammessi:

- opere idrauliche per la difesa de suolo nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

Negli invasi e alvei è vietata la trasformazione dello stato dei luoghi e l'apertura di discariche. In dette aree è ammesso la ricostituzione degli equilibri naturali, la ristrutturazione e localizzazione di capanni e attrezzature per la pesca. Per gli edifici di tipo tradizionale sono ammessi riusi a fini turistici.

7. Per l'eventuale edilizia esistente a tutto il 1955 sono consentiti, secondo le norme tecniche di cui al titolo IV della L. R. 35/87:

-interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo e demolizione delle superfetazioni;

-interventi di adeguamento funzionale, una tantum, degli alloggi (ai fini della creazione dei servizi igienici) con i seguenti parametri:

dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento: 30 mq di superficie utile netta;

incremento di superficie utile netta, pari al 10% di quella esistente, fino ad un valore massimo di 15,00 mq. (per i valori risultanti minori di metri quadrati 6,00 si consente l'arrotondamento sino a tale valore);

8. Per l'eventuale edilizia esistente e realizzata in epoca successiva al 1955, interventi, secondo le norme tecniche di cui titolo IV della L. R. 35/87, di sola manutenzione ordinaria;

9. Per la sottozona "aree agricole ad elevato valore paesaggistico" sono consentiti:

- la realizzazione di strade interpoderali e rurali anche secondo quanto indicato dalle tavole del presente PUC, secondo le norme tecniche di cui titolo IV della L. R. 35/87;

- il rifacimento dei muri di sostegno dei terrazzamenti e le costruzioni di piccole rampe di collegamento tra i terrazzamenti secondo norme tecniche di cui titolo IV della L. R. 35/87;

- la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti con altri appartenenti alla tradizione dell'area e comunque in linea con le indicazioni della Carta d'uso del suolo agricolo;

- consentire la realizzazione di stalle, porcilaie e altre attrezzature connesse con la conduzione del fondo agricoli dotati di case rurali e nella misura del 15% rispetto al volume di detta casa;

- cambi di destinazione d'uso parziali o totali, purché le nuove destinazioni siano compatibili con le funzioni e le categorie di lavoro consentite e con le tipologie ivi esistenti, nonché con le colture e gli ordinamenti colturali dell'area. Gli eventuali cambiamenti dovranno essere illustrati, oltre che nel progetto, in una relazione con la quale vengano precisati quantità, modalità, destinazioni del riuso e allacciamenti alle opere di urbanizzazione;

- solo per le aziende agricole sono consentite recinzioni con tratti di muro con altezza massima di m 1 e il restante dell'altezza, fino a un massimo di m 2,30 totale, con rete metallica o in legno tipiche della zona. In ogni caso le recinzioni dovranno essere arretrate rispetto al filo stradale in modo da consentire il passaggio di macchine operatrici;

- per gli edifici delle aziende agricole e per le pertinenze di tutti gli edifici residenziali ricadenti nell'area, le nuove recinzioni o i rifacimenti di recinzioni dei terreni prospicienti strade pubbliche dovranno essere realizzate nelle forme previste dal Regolamento Edilizio; sugli altri fronti le recinzioni possono essere realizzate con paletti di legno e con rete metallica di altezza massima di m.2,30, senza zoccolatura.

- per la costruzione di muri di contenimento di terreno dovrà essere presentata, insieme alla usuale documentazione di progetto, una relazione relativa alla stabilità dei terreni e al deflusso delle acque.

10. Per la sottozona "area montana" sono consentiti:

- l'allevamento zootecnico nelle stalle esistenti con il rispetto delle norme d'igiene previste dalle Leggi vigenti;

- la realizzazione di strade forestali anche secondo quanto indicato dalle tavole del presente PUC, secondo le norme tecniche di cui titolo IV della L. R. 35/87;
- ai fini di interventi forestali, miranti alla salvaguardia e al controllo del territorio, ad interventi di rimboschimento, nonché ad interventi di emergenza in caso di incendio;
- la costruzione di nuovi manufatti indicati al precedente punto 3, lett. b), c), d), e), in particolare destinati alla zootecnia con relativi annessi, oltre un minialloggio per il guardiano, sempre che si disponga di un lotto minimo pari a 3.300 mq. (un moggio). Le stalle e i manufatti per l'allevamento dovranno essere costruiti con una base in muratura alta 1,00 m (su idonea fondazione) e la parte superiore del tipo misto, muratura e legno, con tetto in tegole a falde inclinate.

L'indice di edificabilità fondiaria non può superare il valore di:

$I_f = 0,07 \text{ mc/mq}$ ed altezza max di 4,00 alla gronda e 6,00 m al colmo.

Il minialloggio per il guardiano potrà avere una superficie lorda coperta massima pari a 30 mq e dovrà essere costruita con la stessa tipologia e materiali di cui al punto precedente e l'altezza media dalla quota d'imposta non potrà superare m. 3,50.

La superficie coperta delle strutture, delle attrezzature e delle infrastrutture non potrà superare complessivamente il rapporto di 0,10 della superficie del lotto.

Il richiedente l'intervento per la costruzione di nuovi manufatti destinati alla zootecnia dovrà dimostrare inoltre di disporre, in connessione funzionale con l'allevamento, di terreno sufficiente al riuso agronomico delle deiezioni derivanti dall'allevamento stesso, entro il carico massimo di 250 chilogrammi di azoto per ettaro. Deve comunque essere assicurato il rispetto delle norme d'igiene previste dalle leggi vigenti.

11. Per la sottozona "area di tutela idrogeologica" sono consentiti:

- interventi miranti alla difesa del suolo nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

12. La Zona territoriale "Area di ampliamento del Parco Regionale dei Monti Lattari" coincide con l'area individuata perimetrazione delle aree che compongono la rete Natura 2000, ossia il sito **IT8030008 "Dorsale dei Monti Lattari"**. In tali aree occorre attuare politiche di gestione territoriale sostenibile sotto i profili socioeconomico ed ambientale, per garantire un adeguato stato di conservazione degli habitat e delle specie in essi presenti e per consentire il raccordo di tali politiche di salvaguardia con le esigenze di sviluppo socio-economico.

11.a Le previsioni del PUC sono coerenti con la tutela dei siti, previa valutazione d'incidenza che costituisce parte integrante della valutazione ambientale di cui all'art. 47 della L.R.C. 16/2004.

11.b Nelle aree ricadenti nel perimetro delle aree della Rete Natura 2000, tutti gli interventi dovranno essere sottoposti a Valutazione di Incidenza, salvo casi art 3 regolamento regionale.

13. Tutte le opere devono essere conformi a quanto indicato dalle "Norme tecniche per la progettazione ed attuazione dei piani urbanistici attuativi e degli interventi nell'area" di cui al Titolo IV della L. R. 35/87.

14. È consentito l'intervento diretto secondo le disposizioni e le indicazioni del **TU Edilizia**.

Art. 18

Zona “Aree archeologiche”

1. Tale zona riguarda la zona archeologica ad ovest del territorio comunale e ai confini con Gragnano, uno dei primi nuclei di antropizzazione del territorio di Casola di Napoli. Essa, perciò, è zona di tutela e di salvaguardia, sottoposta a vincolo archeologico da parte della Soprintendenza ai Beni Archeologici di Pompei.

2. In tale zona, in riferimento all’art.18 della L.R. n° 35/87, va osservato quanto segue:

- 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 concessionati (art. 7; L. n. 44/75).
- sono ammessi altresì interventi di restauro dei manufatti archeologici esistenti;
- per i soli lavori di cui sopra, nonché per rendere agibili tali manufatti e per conservarne l'integrità, è consentito l'eventuale taglio delle essenze arboree presenti, limitatamente all'area strettamente necessaria e previo parere dell’organo di tutela competente. Qualora nell'area oggetto dell'intervento sussistano emergenze botaniche di particolarissimo rilievo, l'intervento dovrà esser studiato in modo da salvaguardare tali emergenze. Sono consentiti tutti gli interventi tesi a proteggere le aree archeologiche ed a potenziare la loro fruibilità.

3. È prevista la possibilità di istituire un Parco archeologico realizzato con opere di sistemazione rigidamente regolamentate che ne garantiscano il delicato equilibrio dei reperti. Le opere possono essere relative a:

- installazione di attrezzature amovibili e/o precarie, senza opere comportanti l’impermeabilizzazione del suolo;
- sistemazione della vegetazione anche con piantumazione di essenze autoctone e con impianti radicali superficiali;
- 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;
- 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 di Pompei il cui ambito è individuato alla tavola del presente PUC PP_4 *Zone territoriali omogenee e individuazione comparti* e comprenderà aree destinate ad attrezzature pubbliche come Parcheggi, attrezzature collettive e Area a verde così come individuato nella tavola del PUC PP_3 *Zone territoriali omogenee*; la superficie minima d’intervento del PUA è 16.500 mq.

4. In tale area, secondo quanto previsto dall'art. 5 delle "Misure di salvaguardia per la tutela del Suolo e delle Risorse idriche", D.C.I. n. 25/12, prima di qualsiasi intervento che comporti il consumo o l'impermeabilizzazione del suolo dovrà essere verificata preliminarmente, attraverso un'indagine pedologica per superfici inferiori a 50 ha e tramite una cartografia pedologica 1:5.000 per superfici superiori a 50ha, che non appartengano a suoli di I e di II classe, che potranno essere destinati unicamente ad attività agro-silvo-pastorali.

5. Tutte le opere devono essere conformi a quanto indicato dalle "Norme tecniche per la progettazione ed attuazione dei piani urbanistici attuativi e degli interventi nell'area" di cui al Titolo IV della L. R. 35/87.

6. È consentito l'intervento diretto secondo le disposizioni e le indicazioni del **TU Edilizia**.

Art. 19

Zona "Città Consolidata di impianto originario"

1. L'area in oggetto comprende la parte di territorio edificato in cui è riconoscibile il tessuto edilizio urbano storico, la viabilità storica secondari e i rapporti tra pieni e vuoti di epoca precedente al 1956.

Il patrimonio edilizio è in buona parte quello originario, ma esistono numerosi esempi di sostituzione dell'edilizia storica e di edificazioni ex novo successive al 1955.

2. In tali ambiti il PUC riconosce come fattori caratterizzanti:

- i caratteri dell'edilizia storica e del relativo rapporto con gli spazi liberi quali corti, cortili, orti etc.;
- i tracciati viari storici.

3. Gli obbiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:

- la salvaguardia dell'impianto originario degli agglomerati urbani di epoca storica;
- la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei caratteri dell'edilizia storica;
- la valorizzazione delle risorse culturali presenti e il miglioramento della fruibilità delle stesse.

4. È consentito l'utilizzo dell'edilizia ivi esistente alla data di entrata in vigore del presente Piano, con le funzioni che seguono:

Abitazioni:

- a1) abitazioni singole;
- a2) abitazioni collettive (studentati, convitti, conventi, collegi, ostelli, residenze sanitarie per anziani);
- a3) residenze turistiche.

Commercio:

- b1) unità di vicinato limitatamente ai piani terra e ai piani rialzati

Servizi:

- c1) pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere) – fino a 600 mq di SUL, oltre 600 mq di SUL;
- c2) terziario diffuso (uffici professionali, servizi alle persone - servizi alle imprese);
- c3) artigianato di servizio (laboratori, piccole attività connesse alla residenza) e studi d'artista;
- c5) sportelli tributari, bancari, finanziari e postali;
- c6) sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali;
- c7) sedi e attrezzature universitarie e per la ricerca;
- c8) attrezzature religiose;
- c9) attrezzature collettive coperte (per l'istruzione, lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali, per parcheggi coperti o interrati);
- c10) attrezzature collettive scoperte (per lo sport, a verde, per parcheggi pubblici)

Turismo e ricettività:

- d1) strutture ricettive alberghiere fino a 30 posti letto
- d4) strutture ricettive extralberghiere (esercizi di affittacamere; case e appartamenti per vacanze; case per ferie; ostelli per la gioventù; attività ricettive in residenze rurali; case religiose di ospitalità, "alberghi diffusi")

Le attività commerciali sono consentite solo ai piani terra e ai piani rialzati; le attività commerciali al dettaglio non devono superare complessivamente i 200 mq; quelle all'ingrosso possono arrivare fino all'utilizzazione massima del 30% dell'intero immobile. Tali limitazioni non valgono per edifici la cui tipologia e i cui caratteri architettonici precludano un 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 80 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); tale quantità, per le zone in oggetto è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

Inoltre in detta zona è possibile operare secondo le disposizioni della L. R. 14/82 dal punto 1.9 e quelle riportate dalla L.R. 1/2000;

5. In tale aree è possibile redigere un PUA unitario o un P di R. (ex l. 457/78) sull'intera zona in oggetto finalizzato alla tutela e alla valorizzazione dell'edilizia e dei tessuti storici.

6. È consentito l'intervento diretto secondo le disposizioni e le indicazioni del TU Edilizia.

Per edilizia esistente a tutto il 1955 sono consentiti, secondo le norme tecniche di cui al titolo IV della L. R. 35/87:

- interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo e demolizione delle superfetazioni;
- interventi di adeguamento funzionale, una tantum, degli alloggi (ai fini della creazione dei servizi igienici) con i seguenti parametri:

dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento: 30 mq di superficie utile netta;

incremento di superficie utile netta, pari al 10% di quella esistente, fino ad un valore massimo di 15,00 mq. (per i valori risultanti minori di metri quadrati 6,00 si consente l'arrotondamento sino a tale valore).

Le distanze da osservarsi negli interventi di "integrazione igienico-sanitarie", sono quelle previste dal D.M. 1444/68 art. 9 p. 1, e comunque non inferiori a quelle previste dal Codice Civile.

Per edilizia successiva al 1955 sono consentiti, secondo le norme tecniche di cui al titolo IV della L. R. 35/87:

- interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione e demolizione con creazione di spazi liberi.

La struttura viaria ed edilizia non può subire trasformazioni e pertanto, nelle more della redazione del Piano di dettaglio, le aree inedificate restano libere secondo la perimetrazione riportata nei grafici planimetrici.

7. Per le aree libere sono consentiti interventi di:

- restauro ambientale e paesaggistico;
- recupero degli orti storici;
- creazioni di orti urbani;
- realizzazione di giardini: spazi destinati prevalentemente alla coltivazione di piante e fiori, con eventuali manufatti di servizio (di tipo provvisorio) e di arredo ed eventuale presenza di percorsi pedonali, sia di pertinenza delle abitazioni che non;
- parcheggi a raso senza l'impermeabilizzazione dei suoli attraverso l'utilizzo delle tecnologie di green parking;

Sono vietati gli interventi sulla alberatura di medio ed alto fusto, salvo quelli di manutenzione.

È vietata qualsiasi impermeabilizzazione di suoli attualmente permeabili.

Sono consentiti inoltre interventi di:

- rifacimento di recinzioni, muri di cinta e di sostegno, cancellate, con relativa pitturazione;
- rifacimento di pavimentazioni esterne su suoli, terrazzi o lastrici solari di pertinenza delle costruzioni esistenti;
- realizzazione di opere di giardinaggio e colture dei terreni;
- vasche, aiuole per impianti floreali e arborei, fontane, realizzazione di pergolati e gazebi;
- realizzazione, modifica o integrazione di mostre, vetrine, tende e insegne per gli esercizi commerciali, terziari e artigianali.

8. tutte le opere devono essere conformi a quanto indicato dalle "Norme tecniche per la progettazione ed attuazione dei piani urbanistici attuativi e degli interventi nell'area" di cui al Titolo IV della L. R. 35/87.

9. È consentito l'intervento diretto secondo le disposizioni e le indicazioni del **TU Edilizia**.

Art. 20

Zona "Città Consolidata di recente impianto"

1. L'area in oggetto comprende la parte di territorio edificato che, pur sviluppandosi lungo le principali arterie storiche è costituito, per la maggior parte, da un tessuto edilizio di edificazione successiva al 1955.

Esiste, tuttavia, anche in tale ambito la sussistenza di episodi di architettura storica, precedente al 1955 e pertanto rappresenta un'estensione moderna delle zone ad impianto originario.

2. In tali ambiti il PUC riconosce come fattori caratterizzanti:

- i caratteri dell'edilizia storica e del relativo rapporto con gli spazi liberi quali corti, cortili, orti etc.;
- i tracciati viari storici.

3. Gli obbiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:

- la salvaguardia dell'impianto originario degli edifici di epoca precedente il 1956;
- la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei caratteri dell'edilizia storica;
- la valorizzazione delle risorse culturali presenti e il miglioramento della fruibilità delle stesse;
- la riqualificazione dell'edilizia moderna affinché sia in sintonia con tessuto edilizio storico.

4. È consentito l'utilizzo dell'edilizia ivi esistente alla data di entrata in vigore del presente Piano, con le funzioni che seguono:

Abitazioni:

- a1) abitazioni singole
- a2) abitazioni collettive (studentati, convitti, conventi, collegi, ostelli, residenze sanitarie per anziani)
- a3) residenze turistiche

Commercio:

- b1) unità di vicinato limitatamente ai piani terra e ai piani rialzati

Servizi:

- c1) pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere)
- c2) terziario diffuso (uffici professionali, servizi alle persone - servizi alle imprese)
- c3) artigianato di servizio (laboratori, piccole attività connesse alla residenza) e studi d'artista
- c5) sportelli tributari, bancari, finanziari e postali
- c6) sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali
- c7) sedi e attrezzature universitarie e per la ricerca
- c8) attrezzature religiose
- c9) attrezzature collettive coperte (per l'istruzione, lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali, per parcheggi coperti o interrati) con SUL fino a 500 mq: CU/m; con SUL oltre 500 mq
- c10) attrezzature collettive scoperte (per lo sport, a verde, per parcheggi pubblici)

Turismo e ricettività:

- d1) strutture ricettive alberghiere fino a 30 posti letto

d4) strutture ricettive extralberghiere (esercizi di affittacamere; case e appartamenti per vacanze; case per ferie; ostelli per la gioventù; attività ricettive in residenze rurali; case religiose di ospitalità, "alberghi diffusi")

Le attività commerciali sono consentite solo ai piani terra e ai piani rialzati; le attività commerciali al dettaglio non devono superare complessivamente i 200 mq; quelle all'ingrosso possono arrivare fino all'utilizzazione massima del 30% dell'intero immobile. Tali limitazioni non valgono per edifici la cui tipologia e i cui caratteri architettonici precludano un 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 80 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); tale quantità, per le zone in oggetto è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

Inoltre in detta zona è possibile operare secondo le disposizioni della L. R. 14/82 dal punto 1.9 e quelle riportate dalla L.R. 1/2000;

5. In tale aree è possibile redigere un PUA unitario o un P di R. (ex l. 457/78) sull'intera zona in oggetto finalizzato alla tutela e alla valorizzazione dell'edilizia e dei tessuti storici.

6. È consentito l'intervento diretto secondo le disposizioni e le indicazioni del TU Edilizia.

Per edilizia esistente a tutto il 1955 sono consentiti, secondo le norme tecniche di cui al titolo IV della L. R. 35/87:

-interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo e demolizione delle superfetazioni;

-interventi di adeguamento funzionale, una tantum, degli alloggi (ai fini della creazione dei servizi igienici) con i seguenti parametri:

dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento: 30 mq di superficie utile netta;

incremento di superficie utile netta, pari al 10% di quella esistente, fino ad un valore massimo di 15,00 mq. (per i valori risultanti minori di metri quadrati 6,00 si consente l'arrotondamento sino a tale valore).

Le distanze da osservarsi negli interventi di "integrazione igienico-sanitarie", sono quelle previste dal D.M. 1444/68 art. 9 p. 1, e comunque non inferiori a quelle previste dal Codice Civile.

Per edilizia successiva al 1955 sono consentiti, secondo le norme tecniche di cui al titolo IV della L. R. 35/87:

- interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica e demolizione con creazione di spazi liberi.

La struttura viaria ed edilizia non può subire trasformazioni e pertanto, nelle more della redazione del Piano di dettaglio, le aree inedificate restano libere secondo la perimetrazione riportata nei grafici planimetrici.

7. Per le aree libere sono consentito interventi di:

- restauro ambientale e paesaggistico;
- recupero degli orti storici;
- creazioni di orti urbani;
- realizzazione di giardini: spazi destinati prevalentemente alla coltivazione di piante e fiori, con eventuali manufatti di servizio (di tipo provvisorio) e di arredo ed eventuale presenza di percorsi pedonali, sia di pertinenza delle abitazioni che non;
- parcheggi a raso senza l'impermeabilizzazione dei suoli attraverso l'utilizzo delle tecnologie di green parking;

Sono vietati gli interventi sulla alberatura di medio ed alto fusto, salvo quelli di manutenzione.

È vietata qualsiasi impermeabilizzazione di suoli attualmente permeabili.

Sono consentiti inoltre interventi di:

- rifacimento di recinzioni, muri di cinta e di sostegno, cancellate, con relativa pitturazione;
- rifacimento di pavimentazioni esterne su suoli, terrazzi o lastrici solari di pertinenza delle costruzioni esistenti;
- realizzazione di opere di giardinaggio e colture dei terreni;
- vasche, aiuole per impianti floreali e arborei, fontane, realizzazione di pergolati e gazebi;
- realizzazione, modifica o integrazione di mostre, vetrine, tende e insegne per gli esercizi commerciali, terziari e artigianali.

8. tutte le opere devono essere conformi a quanto indicato dalle “Norme tecniche per la progettazione ed attuazione dei piani urbanistici attuativi e degli interventi nell’area” di cui al Titolo IV della L. R. 35/87.

9. È consentito l'intervento diretto secondo le disposizioni e le indicazioni del **TU Edilizia**.

Art. 21

Zona “Città Campagna - ambiti agricoli di tutela fluviale”

1. L'area in oggetto comprende la parte di territorio agricolo a ridosso dell'Ambito individuato all'art. Art.17 Zona “Aree di tutela fluviale - Parco fluviale” e rappresentano quindi una fascia di ulteriore protezione al complesso del sistema fluviale.

2. In tali ambiti il PUC riconosce come fattori caratterizzanti:

- le aree impegnate da coltivazioni tipiche e autoctone;
- i terrazzamenti per la produzione agricola;
- la viabilità rurale.

3. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:

- la salvaguardia delle condizioni complessive di equilibrio ambientale e della specifica caratterizzazione paesaggistica;
- la riduzione dei fattori di instabilità idrogeologica
- la valorizzazione delle culture autoctone e tipiche dell'area;

4. In detta ZTO è consentita la sola attività agricola e la coltivazione dei fondi. Sono analogamente consentite tutte le attività di trasformazione, connesse alla coltivazione ed all'allevamento (gli impianti di raccolta, trasformazione, immagazzinaggio, imballaggio nonché quelli dedicati all'allevamento di specie animali). Quindi l'edificabilità del territorio deve essere strettamente funzionale all'attività agricola multifunzionale, deve essere esercitata da imprenditori agricoli professionali definiti ai sensi del D.Lgs. 29/03/2004 n°99 48, e nel rispetto del principio del previo riuso dei manufatti esistenti.

5. In detta ZTO sono consentiti:

- la realizzazione di strade interpoderali e rurali anche secondo quanto indicato dalle tavole del presente PUC, secondo le norme tecniche di cui titolo IV della L. R. 35/87;
- il rifacimento dei muri di sostegno dei terrazzamenti secondo norme tecniche di cui titolo IV della L. R. 35/87;
- la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti con altri appartenenti alla tradizione dell'area e comunque in linea con le indicazioni della Carta d'uso del suolo agricolo;
- la realizzazione di nuova edilizia rurale nel rispetto dell'IF massimo 0,03 mc/mq e dell'altezza massima di 7,5 m;
- l'adeguamento dei volumi tecnici per la conduzione del fondo (stalle, porcili, depositi, etc.) attraverso l'edificazione con I.F. massimo di 0,03 mc/mq;
- solo per le aziende agricole sono consentite recinzioni con tratti di muro con altezza massima di m 1 e il restante dell'altezza, fino a un massimo di m 2,30 totale, con rete metallica o in legno tipiche della zona. In ogni caso le recinzioni dovranno essere arretrate rispetto al filo stradale in modo da consentire il passaggio di macchine operatrici;
- per gli edifici delle aziende agricole e per le pertinenze di tutti gli edifici residenziali ricadenti nell'area, le nuove recinzioni o i rifacimenti di recinzioni dei terreni prospicienti strade pubbliche dovranno essere realizzate nelle forme previste dal Regolamento Edilizio; sugli altri fronti le recinzioni possono essere realizzate con paletti di legno e con rete metallica di altezza massima di m.2,30, senza zoccolatura.
- per la costruzione di muri di contenimento di terreno dovrà essere presentata, insieme alla usuale documentazione di progetto, una relazione relativa alla stabilità dei terreni e al deflusso delle acque;

6. Per l'eventuale edilizia esistente a tutto il 1955 sono consentiti, secondo le norme tecniche di cui al titolo IV della L. R. 35/87,:

- interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo e demolizione delle superfetazioni;
- interventi di adeguamento funzionale, una tantum, degli alloggi (ai fini della creazione dei servizi igienici) con i seguenti parametri:

dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento: 30 mq di superficie utile netta;

incremento di superficie utile netta, pari al 10% di quella esistente, fino ad un valore massimo di 15,00 mq. (per i valori risultanti minori di metri quadrati 6,00 si consente l'arrotondamento sino a tale valore).

7. Per l'eventuale edilizia esistente e realizzata in epoca successiva al 1955, interventi, secondo le norme tecniche di cui titolo IV della L. R. 35/87, di:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento costruttivo
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) ristrutturazione urbanistica che non comportino aumento di Volume "V", con la precisazione che la ristrutturazione edilizia potrà ottenersi anche attraverso la generale demolizione e ricostruzione degli immobili, nei limiti del volume v.p.p. preesistente, ma racchiuso in una sagoma anche diversa da quella originaria. In tal caso l'altezza massima del nuovo edificio ristrutturato non può eccedere quella preesistente.

8. La nuova edificabilità della ZTO è subordinata alle disposizioni di un Piano di Sviluppo Aziendale (Psa).

Il Psa, obbligatorio per l'imprenditore agricolo professionale, contiene:

- la descrizione della situazione attuale dell'azienda;
- la descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e/o delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la gestione degli elementi di naturalità e biodiversità (boschi aziendali, filari arborei, siepi, alberi isolati), delle consociazioni tradizionali, delle sistemazioni agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti), anche con riferimento al Codice di buona pratica agricola ed alle misure silvoambientali ed agro ambientali contenuti nel Psa;
- la descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro agricolo degli aventi titolo, nonché all'adeguamento delle strutture produttive;
- l'individuazione dei fabbricati esistenti e da realizzare e dei relativi fondi collegati agli stessi;
- la definizione dei tempi e le fasi di realizzazione del programma stesso.

L'approvazione del Psa da parte del Comune costituisce condizione preliminare per il rilascio del PdC.

La realizzazione del Psa è garantita da un'apposita convenzione, da registrare e trascrivere a spese e cura del richiedente, che stabilisca in particolare l'obbligo per il richiedente:

- di effettuare gli interventi previsti nel Psa, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali;
- di non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni esistenti o recuperate necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di 20 anni;
- di non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente a realizzare, per almeno 20 anni dall'ultimazione della costruzione;
- di non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le stesse;
- di prevedere il recupero e la sistemazione della rete di viabilità rurale presente in tutta nell'area di pertinenza dell'azienda;
- di rimuovere gli annessi agricoli al termine della validità del Psa, in mancanza di sue proroghe o dell'inserimento degli annessi in un nuovo Psa.

- Nelle zone agricole la concessione ad edificare per le residenze può essere rilasciata per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia e ai proprietari concedenti; nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto e considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della Legge 9 maggio 1975, n. 153.

9. Sono vietate la costruzione di nuove serre e l'apertura discariche di qualunque tipo.

10. Tutte le opere devono essere conformi a quanto indicato dalle "Norme tecniche per la progettazione ed attuazione dei piani urbanistici attuativi e degli interventi nell'area" di cui al Titolo IV della L. R. 35/87.

11. È consentito l'intervento diretto secondo le disposizioni e le indicazioni del **TU Edilizia**.

Art. 22

Zona "Città Campagna - ambiti di tutela idrogeologica e paesaggistica"

1. L'area in oggetto comprende la parte di territorio prevalentemente a aree agricole alcune destinate a colture pregiate di altissimo valore ambientale ed è individuate nell'ambito del PUT come zona territoriale 1b.

2. In tali ambiti il PUC riconosce come fattori caratterizzanti:

- i caratteri orografici e vegetazionali complessivamente qualificanti lo specifico paesaggio montano e pedemontano;
- la prevalente assenza di edificazione e la scarsa presenza di strade carrabili;
- il ruolo prevalente di riserva per il riequilibrio ecologico dell'intero territorio.

3. Gli obbiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:

- la salvaguardia delle condizioni complessive di equilibrio ambientale e della specifica caratterizzazione paesaggistica;
- la riduzione dei fattori di instabilità idrogeologica;
- la valorizzazione delle risorse naturali e culturali presenti e il miglioramento della fruibilità delle stesse

4. È consentito l'utilizzo dell'edilizia ivi esistente alla data di entrata in vigore del presente Piano, con le funzioni che seguono:

- a) abitazioni per i coltivatori;
- b) stalle ed edifici per l'allevamento, di piccole dimensioni;
- c) piccoli silos, essiccatoi, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti del suolo;
- d) ricoveri per macchine agricole;
- e) locali per la lavorazione e la commercializzazione dei prodotti della terra e degli allevamenti;
- f) agriturismo.

5. Gli interventi ammissibili devono, dunque, limitarsi al recupero del patrimonio edilizio eventualmente esistente e assicurare l'inedificabilità sia pubblica che privata.

Per l'intera area sono ammessi:

- opere idrauliche per la difesa de suolo nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

Negli invasi e alvei è vietata la trasformazione dello stato dei luoghi e l'apertura di discariche. In dette aree è ammesso la ricostituzione degli equilibri naturali, la ristrutturazione e localizzazione di capanni e attrezzature per la pesca. Per gli edifici di tipo tradizionale sono ammessi riusi a fini turistici.

6. Per l'eventuale edilizia esistente a tutto il 1955 sono consentiti, secondo le norme tecniche di cui al titolo IV della L. R. 35/87:

- interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo e demolizione delle superfetazioni;

- interventi di adeguamento funzionale, una tantum, degli alloggi (ai fini della creazione dei servizi igienici) con i seguenti parametri:

 - dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento: 30 mq di superficie utile netta;

 - incremento di superficie utile netta, pari al 10% di quella esistente, fino ad un valore massimo di 15,00 mq. (per i valori risultanti minori di metri quadrati 6,00 si consente l'arrotondamento sino a tale valore);

7. Per l'eventuale edilizia esistente e realizzata in epoca successiva al 1955, interventi, secondo le norme tecniche di cui titolo IV della L. R. 35/87, di sola manutenzione ordinaria;

8: sono, inoltre, consentiti:

- la realizzazione di strade interpoderali e rurali anche secondo quanto indicato dalle tavole del presente PUC, secondo le norme tecniche di cui titolo IV della L. R. 35/87;

- il rifacimento dei muri di sostegno dei terrazzamenti e le costruzioni di piccole rampe di collegamento tra i terrazzamenti secondo norme tecniche di cui titolo IV della L. R. 35/87;

- la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti con altri appartenenti alla tradizione dell'area e comunque in linea con le indicazioni della Carta d'uso del suolo agricolo;

- consentire la realizzazione di stalle, porcilaie e altre attrezzature connesse con la conduzione del fondo agricoli dotati di case rurali e nella misura del 15% rispetto al volume di detta casa;

- cambi di destinazione d'uso parziali o totali, purché le nuove destinazioni siano compatibili con le funzioni e le categorie di lavoro consentite e con le tipologie ivi esistenti, nonché con le colture e gli ordinamenti colturali dell'area. Gli eventuali cambiamenti dovranno essere illustrati, oltre che nel progetto, in una relazione con la quale vengano precisati quantità, modalità, destinazioni del riuso e allacciamenti alle opere di urbanizzazione;

- solo per le aziende agricole sono consentite recinzioni con tratti di muro con altezza massima di m 1 e il restante dell'altezza, fino a un massimo di m 2,30 totale, con rete metallica o in legno tipiche della zona. In ogni caso le recinzioni dovranno essere arretrate rispetto al filo stradale in modo da consentire il passaggio di macchine operatrici;

- per gli edifici delle aziende agricole e per le pertinenze di tutti gli edifici residenziali ricadenti nell'area, le nuove recinzioni o i rifacimenti di recinzioni dei terreni prospicienti strade pubbliche dovranno essere realizzate nelle forme previste dal Regolamento Edilizio; sugli altri fronti le recinzioni possono essere realizzate con paletti di legno e con rete metallica di altezza massima di m.2,30, senza zoccolatura.

- per la costruzione di muri di contenimento di terreno dovrà essere presentata, insieme alla usuale documentazione di progetto, una relazione relativa alla stabilità dei terreni e al deflusso delle acque.

9. Tutte le opere devono essere conformi a quanto indicato dalle “Norme tecniche per la progettazione ed attuazione dei piani urbanistici attuativi e degli interventi nell’area” di cui al Titolo IV della L. R. 35/87.

10. È consentito l’intervento diretto secondo le disposizioni e le indicazioni del **TU Edilizia**.

Art. 23

Zona “Città Campagna - ambiti agricoli”

1. L’area in oggetto comprende la parte di territorio agricolo collocato nella porzione nord/ovest del territorio comunale.

2. In tali ambiti il PUC riconosce come fattori caratterizzanti:

- le aree impegnate da coltivazioni tipiche e autoctone;
- i terrazzamenti per la produzione agricola;
- la viabilità rurale.

3. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:

- la salvaguardia delle condizioni complessive di equilibrio ambientale e della specifica caratterizzazione paesaggistica;
- la riduzione dei fattori di instabilità idrogeologica
- la valorizzazione delle culture autoctone e tipiche dell’area;

4. In detta ZTO è consentita la sola attività agricola e la coltivazione dei fondi. Sono analogamente consentite tutte le attività di trasformazione, connesse alla coltivazione ed all’allevamento (gli impianti di raccolta, trasformazione, immagazzinaggio, imballaggio nonché quelli dedicati all’allevamento di specie animali). Quindi l’edificabilità del territorio deve essere strettamente funzionale all’attività agricola multifunzionale, deve essere esercitata da imprenditori agricoli professionali definiti ai sensi del D.Lgs. 29/03/2004 n°99 48, e nel rispetto del principio del previo riuso dei manufatti esistenti.

5. In detta ZTO sono consentiti:

- la realizzazione di strade interpoderali e rurali anche secondo quanto indicato dalle tavole del presente PUC, secondo le norme tecniche di cui titolo IV della L. R. 35/87;

- il rifacimento dei muri di sostegno dei terrazzamenti secondo norme tecniche di cui titolo IV della L. R. 35/87;
- la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti con altri appartenenti alla tradizione dell'area e comunque in linea con le indicazioni della Carta d'uso del suolo agricolo;
- la realizzazione di nuova edilizia rurale nel rispetto dell'IF massimo 0,03 mc/mq e dell'altezza massima di 7,5 m;
- l'adeguamento dei volumi tecnici per la conduzione del fondo (stalle, porcili, depositi, etc.) attraverso l'edificazione con I.F. massimo di 0,03 mc/mq;
- solo per le aziende agricole sono consentite recinzioni con tratti di muro con altezza massima di m 1 e il restante dell'altezza, fino a un massimo di m 2,30 totale, con rete metallica o in legno tipiche della zona. In ogni caso le recinzioni dovranno essere arretrate rispetto al filo stradale in modo da consentire il passaggio di macchine operatrici;
- per gli edifici delle aziende agricole e per le pertinenze di tutti gli edifici residenziali ricadenti nell'area, le nuove recinzioni o i rifacimenti di recinzioni dei terreni prospicienti strade pubbliche dovranno essere realizzate nelle forme previste dal Regolamento Edilizio; sugli altri fronti le recinzioni possono essere realizzate con paletti di legno e con rete metallica di altezza massima di m.2,30, senza zoccolatura.
- per la costruzione di muri di contenimento di terreno dovrà essere presentata, insieme alla usuale documentazione di progetto, una relazione relativa alla stabilità dei terreni e al deflusso delle acque;

6. Per l'eventuale edilizia esistente a tutto il 1955 sono consentiti, secondo le norme tecniche di cui al titolo IV della L. R. 35/87.

- interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo e demolizione delle superfetazioni;
- interventi di adeguamento funzionale, una tantum, degli alloggi (ai fini della creazione dei servizi igienici) con i seguenti parametri:
 - dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento: 30 mq di superficie utile netta;
 - incremento di superficie utile netta, pari al 15% di quella esistente, fino ad un valore massimo di 22,00 mq. (per i valori risultanti minori di metri quadrati 6,00 si consente l'arrotondamento sino a tale valore).

7. Per l'eventuale edilizia esistente e realizzata in epoca successiva al 1955, interventi, secondo le norme tecniche di cui titolo IV della L. R. 35/87, di:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento costruttivo
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) ristrutturazione urbanistica che non comportino aumento di Volume "V", con la precisazione che la ristrutturazione edilizia potrà ottenersi anche attraverso la generale demolizione e ricostruzione degli immobili, nei limiti del volume v.p.p. preesistente, ma racchiuso in una sagoma anche diversa da quella

originaria. In tal caso l'altezza massima del nuovo edificio ristrutturato non può eccedere quella preesistente.

8. La nuova edificabilità della ZTO è subordinata alle disposizioni di un Piano di Sviluppo Aziendale (Psa).

Il Psa, obbligatorio per l'imprenditore agricolo professionale, contiene:

- la descrizione della situazione attuale dell'azienda;
- la descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e/o delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la gestione degli elementi di naturalità e biodiversità (boschi aziendali, filari arborei, siepi, alberi isolati), delle consociazioni tradizionali, delle sistemazioni agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti), anche con riferimento al Codice di buona pratica agricola ed alle misure silvo-ambientali ed agro ambientali contenuti nel Psa;
- la descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro agricolo degli aventi titolo, nonché all'adeguamento delle strutture produttive;
- l'individuazione dei fabbricati esistenti e da realizzare e dei relativi fondi collegati agli stessi;
- la definizione dei tempi e le fasi di realizzazione del programma stesso.

L'approvazione del Psa da parte del Comune costituisce condizione preliminare per il rilascio del PdC.

La realizzazione del Psa è garantita da un'apposita convenzione, da registrare e trascrivere a spese e cura del richiedente, che stabilisca in particolare l'obbligo per il richiedente:

- di effettuare gli interventi previsti nel Psa, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali;
- di non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni esistenti o recuperate necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di 20 anni;
- di non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente a realizzare, per almeno 20 anni dall'ultimazione della costruzione;
- di non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le stesse;
- di prevedere il recupero e la sistemazione della rete di viabilità rurale presente in tutta nell'area di pertinenza dell'azienda;
- di rimuovere gli annessi agricoli al termine della validità del Psa, in mancanza di sue proroghe o dell'inserimento degli annessi in un nuovo Psa.
- Nelle zone agricole la concessione ad edificare per le residenze può essere rilasciata per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia e ai proprietari concedenti; nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto e considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della Legge 9 maggio 1975, n. 153.

9. Sono vietate la costruzione di nuove serre e l'apertura discariche di qualunque tipo.

10. Tutte le opere devono essere conformi a quanto indicato dalle "Norme tecniche per la progettazione ed attuazione dei piani urbanistici attuativi e degli interventi nell'area" di cui al Titolo IV della L. R. 35/87.

11. È consentito l'intervento diretto secondo le disposizioni e le indicazioni del **TU Edilizia**.

Art. 24

Zona “Città Campagna - ambiti di valorizzazione storica e paesaggistica”

1. L'area in oggetto comprende una parte di territorio edificato in cui è riconoscibile il tessuto edilizio rurale storico, la viabilità storica secondari e i rapporti tra pieni e vuoti di epoca precedente al 1956.

Il patrimonio edilizio è in buona parte quello originario che si affianca ad episodi di edilizia recente successiva al 1955.

2. In tali ambiti il PUC riconosce come fattori caratterizzanti:

- i caratteri dell'edilizia rurale storica e del relativo rapporto con gli spazi liberi quali corti, cortili, orti e campi coltivati;
- i tracciati della viabilità rurale storica.

3. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:

- la salvaguardia dell'impianto originario degli agglomerati urbani di epoca storica;
- la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei caratteri dell'edilizia rurale storica;
- la valorizzazione delle risorse ambientali e culturali presenti e il miglioramento della fruibilità delle stesse.

4. È consentito l'utilizzo dell'edilizia ivi esistente alla data di entrata in vigore del presente Piano, con le funzioni che seguono:

Abitazioni:

- a1) abitazioni singole
- a2) abitazioni collettive (studentati, convitti, conventi, collegi, ostelli, residenze sanitarie per anziani)
- a3) residenze turistiche

Commercio:

- b1) unità di vicinato limitatamente ai piani terra e ai piani rialzati

Servizi:

- c1) pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere)
- c3) artigianato di servizio (laboratori, piccole attività connesse alla residenza) e studi d'artista
- c6) sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali
- c8) attrezzature religiose
- c10) attrezzature collettive scoperte (per lo sport, a verde, per parcheggi pubblici)

Turismo e ricettività:

- d1) strutture ricettive alberghiere fino a 30 posti letto

d4) strutture ricettive extralberghiere (esercizi di affittacamere; case e appartamenti per vacanze; case per ferie; ostelli per la gioventù; attività ricettive in residenze rurali; case religiose di ospitalità, "alberghi diffusi")

Le attività commerciali sono consentite solo ai piani terra e ai piani rialzati; le attività commerciali al dettaglio non devono superare complessivamente i 200 mq; quelle all'ingrosso possono arrivare fino all'utilizzazione massima del 30% dell'intero immobile.

5. In tale aree è possibile redigere un PUA unitario o un P di R. (ex l. 457/78) sull'intera zona in oggetto finalizzato alla tutela e alla valorizzazione dell'edilizia e dei tessuti rurali storici.

6. È consentito l'intervento diretto secondo le disposizioni e le indicazioni del TU Edilizia.

Per edilizia esistente a tutto il 1955 sono consentiti, secondo le norme tecniche di cui al titolo IV della L. R. 35/87:

- interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo e demolizione delle superfetazioni;
- interventi di adeguamento funzionale, una tantum, degli alloggi (ai fini della creazione dei servizi igienici) con i seguenti parametri:

dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento: 30 mq di superficie utile netta;

incremento di superficie utile netta, pari al 10% di quella esistente, fino ad un valore massimo di 15,00 mq. (per i valori risultanti minori di metri quadrati 6,00 si consente l'arrotondamento sino a tale valore).

Le distanze da osservarsi negli interventi di "integrazione igienico-sanitarie", sono quelle previste dal D.M. 1444/68 art. 9 p. 1, e comunque non inferiori a quelle previste dal Codice Civile.

Per edilizia successiva al 1955 sono consentiti, secondo le norme tecniche di cui al titolo IV della L. R. 35/87:

- interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione e demolizione con creazione di spazi liberi.

La struttura viaria ed edilizia non può subire trasformazioni e pertanto, nelle more della redazione del Piano di dettaglio, le aree inedificate restano libere secondo la perimetrazione riportata nei grafici planimetrici.

7. Per le aree libere sono consentiti interventi di:

- restauro ambientale e paesaggistico;
- recupero degli orti storici;
- uso agricolo dei suoli;
- realizzazione di giardini: spazi destinati prevalentemente alla coltivazione di piante e fiori, con eventuali manufatti di servizio (di tipo provvisorio) e di arredo ed eventuale presenza di percorsi pedonali, sia di pertinenza delle abitazioni che non;
- parcheggi a raso senza l'impermeabilizzazione dei suoli attraverso l'utilizzo delle tecnologie di green parking;

Sono vietati gli interventi sulla alberatura di medio ed alto fusto, salvo quelli di manutenzione.

È vietata qualsiasi impermeabilizzazione di suoli attualmente permeabili.

Sono consentiti inoltre interventi di:

- rifacimento di recinzioni, muri di cinta e di sostegno, cancellate, con relativa pitturazione;
- rifacimento di pavimentazioni esterne su suoli, terrazzi o lastrici solari di pertinenza delle costruzioni esistenti;
- realizzazione di opere di giardinaggio e colture dei terreni;
- vasche, aiuole per impianti floreali e arborei, fontane, realizzazione di pergolati e gazebi;
- realizzazione, modifica o integrazione di mostre, vetrine, tende e insegne per gli esercizi commerciali, terziari e artigianali.

8. Tutte le opere devono essere conformi a quanto indicato dalle “Norme tecniche per la progettazione ed attuazione dei piani urbanistici attuativi e degli interventi nell’area” di cui al Titolo IV della L. R. 35/87.

9. È consentito l’intervento diretto secondo le disposizioni e le indicazioni del **TU Edilizia**.

Art. 25

Zona “Città Campagna - ambiti di valorizzazione agrituristica”

1. L’area in oggetto comprende una parte di territorio destinato alla valorizzazione turistica legata soprattutto alla valorizzazione delle produzioni agricole e enogastronomiche tipiche dell’area e alla valorizzazione e diffusione dei valori, delle tradizioni, della cultura e dell’ambiente di un’area ad elevato valore paesaggistico.

2. In tali ambiti il PUC riconosce come fattori caratterizzanti:

- i caratteri dell’edilizia rurale storica e del relativo rapporto con gli spazi liberi quali corti, cortili, orti e campi coltivati;
- i tracciati della viabilità rurale storica;
- i terrazzamenti per la produzione agricola.

3. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:

- la salvaguardia dell’impianto originario degli agglomerati urbani di epoca storica;
- la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei caratteri dell’edilizia rurale storica;
- la valorizzazione delle risorse ambientali e culturali presenti e il miglioramento della fruibilità delle stesse.

4. Per l’edilizia privata esistente, legittimamente costruita o condonata, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, restauro per gli edifici tradizionali, modifiche di destinazione d’uso a fini turistici ed agrituristici e ad attività per il tempo libero legate alla fruizione delle risorse ambientali e paesaggistiche. Attività e destinazioni o sistemazioni diverse eventualmente in atto in edifici, delle quali sia documentata

l'esistenza legittima alla data di adozione del PUC sono consentite, con la sola esclusione di attività produttive insalubri e nocive secondo la vigente normativa. È consentita la prosecuzione delle attività agricole in atto.

5. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- c1) pubblici esercizi; d1) Alberghi; d2) Attività ricettive in case rurali (art. 6 della L.R. n. 17/2001);
- d3) Centri congressuali; d4) Bed and breakfast; f4) agriturismo;

6. Si individuano 3 aree indicate rispettivamente AVA1, AVA2 e AVA3.

7. Per tutte le tre aree sono consentiti interventi di nuova edificazione ad uso alberghiero e turistico-ricettivo, previa approvazione di PUA di iniziativa pubblica o privata, con i seguenti indici:

- Lotto minimo d'intervento= mq 2.500 non già asservito all'edificazione. In caso di asservimento l'edificabilità ulteriore è consentita se risulta una volumetria residua in funzione dell'applicazione del nuovo indice di zona;

- Indice di Edificabilità fondiaria (IF)= 0,60 mq/mq;
- Superficie da cedere gratuitamente al Comune= 30% St;
- Superficie destinata agli Standard (ai sensi del D.M. 1444/68 ≥ 80 mq/100 mq di SLP;
- $S_f = S_t - S_{comp} - S_{sta}$;
- R_c (rapporto di copertura) $\leq 25\%$ S_f ;
- Sistemazione a verde opportunamente attrezzato $\geq 70\%$ superfici scoperte;
- Parcheggi privati ≥ 8 mq/posto letto;
- n max di piani fuori terra 2 (P.T. + 1).
- altezza massima (Hmax) 7,50 m.
- distacco tra edifici (De) non inferiore a 10,00 m.
- distacco dai confini (Dc) non inferiore a 5,00 m.

8. Considerato il valore paesaggistico dell'area, la progettazione degli interventi deve esprimere un'elevata qualità architettonica e deve essere coerente con la filosofia dell'insediamento umano nel contesto ambientale. Nei lotti non pianeggianti, i manufatti edilizi devono essere articolati seguendo l'andamento delle curve di livello, in modo da ridurre al minimo la manipolazione dell'ambiente. Pertanto è d'obbligo l'uso di tipologie a gradonate con terrazze degradanti verso il lato valle (e coperture a tetto), e, in tal caso, l'altezza massima deve essere verificata in ogni piano di sezione trasversale, mentre l'altezza interpiano deve essere compresa tra 3,00 e 3,80 metri. I progetti, oltre a quanto previsto dal Regolamento Edilizio, devono essere completi di fotoinserimenti, da diversi punti di vista, estese all'intera area.

Tutte le nuove edificazioni dovranno essere realizzate utilizzando tecnologie a secco e reversibili, preferibilmente in legno, su elementi leggermente sopraelevati dal suolo al fine di perseguire l'obiettivo consumo di suolo zero

In tutti i lotti edificati si dovrà provvedere ad una piantumazione di essenze compatibili con quelle caratteristiche della zona in misura di 1 albero di alto fusto ogni 100 mq di area fondiaria. Almeno 1/2 dell'intera superficie della zona deve essere lasciata a verde (alberi di alto fusto, siepi, prato). Per integrare l'eventuale carenza di verde, si dovrà provvedere alla piantumazione di assenze compatibili con quelle caratteristiche della zona in misura di almeno un albero di alto fusto ogni 100 mq di area fondiaria.

9. In tutte le aree destinate ad attrezzature ricettive devono essere previsti spazi pubblici nella misura di mq 15 (quindici) per ogni 20 (venti) metri quadrati di superficie utile lorda così ripartita:

mq 10 per verde, gioco libero e sport;

mq 3 per parcheggi;

mq 2 per attrezzature di interesse comune.

10. In tale area, secondo quanto previsto dall'art. 5 delle "Misure di salvaguardia per la tutela del Suolo e delle Risorse idriche", D.C.I. n. 25/12, prima di qualsiasi intervento che comporti il consumo o l'impermeabilizzazione del suolo dovrà essere verificata preliminarmente, attraverso un'indagine pedologica per superfici inferiori a 50 ha e tramite una cartografia pedologica 1:5.000 per superfici superiori a 50ha, che non appartengano a suoli di I e di II classe, che potranno essere destinati unicamente ad attività agro-silvo-pastorali.

11. Tutte le opere devono essere conformi a quanto indicato dalle "Norme tecniche per la progettazione ed attuazione dei piani urbanistici attuativi e degli interventi nell'area" di cui al Titolo IV della L. R. 35/87.

12. Gli interventi diretti consentiti dovranno rispettare le disposizioni e le indicazioni del **TU Edilizia**.

Art. 26

Zona "Città Campagna - ambiti a prevalente funzione residenziale"

1. L'area in oggetto comprende una parte di territorio che, pur essendo inserita in un contesto prevalentemente destinato ad attività agricole, risulta caratterizzato da un tessuto urbano, per lo più di recente edificazione, e destinato principalmente a residenze, in cui però sono presenti anche esempi di edilizia rurale storica.

2. In tali ambiti il PUC riconosce come fattori caratterizzanti:

- i caratteri dell'edilizia rurale storica e del relativo rapporto con l'edilizia recente e gli spazi liberi quali corti, cortili, orti e campi coltivati;
- i tracciati della viabilità rurale storica;
- i terrazzamenti per la produzione agricola.

3. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:

- accrescere la qualità e la vivibilità degli insediamenti;
- la riqualificazione urbanistica da attuare anche con interventi relativi alla riorganizzazione degli spazi pubblici percorribili e al completamento delle aree con nuove attrezzature prevalentemente non edificate;
- il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali del patrimonio esistente;
- il raggiungimento di una presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari;
- la riqualificazione paesaggistica;
- la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei caratteri dell'edilizia rurale storica;
- la valorizzazione delle risorse ambientali, culturali e enogastronomiche presenti e il miglioramento della fruibilità delle stesse.

4. La zona è da considerare satura ai fini residenziali. Per l'edilizia privata esistente, legittimamente costruita o condonata, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, restauro per gli edifici tradizionali, modifiche di destinazione d'uso a fini turistici ed agrituristici e ad attività per il tempo libero legate alla fruizione delle risorse ambientali e paesaggistiche. Attività e destinazioni o sistemazioni diverse eventualmente in atto in edifici, delle quali sia documentata l'esistenza legittima alla data di adozione del PUC sono consentite, con la sola esclusione di attività produttive insalubri e nocive secondo la vigente normativa. È consentita la prosecuzione delle attività agricole in atto.

5. Le destinazioni d'uso consentite sono: a1) abitazioni singole; a2) abitazioni collettive; c1) pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere); b1) unità commerciale di vicinato; c2) terziario diffuso (uffici professionali, servizi alle persone - servizi alle imprese); c3) artigianato di servizio; c9) attrezzature collettive coperte (per l'istruzione, lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali); c10) attrezzature collettive scoperte (per lo sport, a verde, per parcheggi pubblici); d4) strutture ricettive extralberghiere; f2) coltivazioni agricole e orti urbani.

6. Le attività commerciali sono consentite solo ai piani terra e ai piani rialzati; le attività commerciali al dettaglio non devono superare complessivamente i 200 mq. Tali limitazioni non valgono per edifici la cui tipologia e i cui caratteri architettonici precludano un uso residenziale.

7. Per la zona in oggetto valgono le seguenti disposizioni:

- non sono permesse nuove volumetrie ai fini residenziali;
- per l'edilizia esistente, sono consentiti soltanto interventi di: restauro conservativo, manutenzione ordinaria, straordinaria, consolidamento statico e di ristrutturazione, secondo le indicazioni delle norme tecniche di cui al titolo IV della Legge Regionale 27.06.1987, n°35.

8. Nelle aree libere da edificazioni è comunque possibile realizzare attrezzature pubbliche che coprono una quota degli "standard urbanistici"; è pertanto consentito la realizzazione di parcheggi pubblici, palestre, attrezzature per il gioco e il tempo libero, ed altre opere d'uso collettivo che rientrano nella

classificazione di “attrezzature pubbliche comunali”. Nel caso di interventi da parte di privati, la concessione è però subordinata alla sottoscrizione di un atto d’impegno del richiedente con il Comune a non cambiare destinazione d’uso.

Gli indici e parametri per l’edificazione dei volumi necessari allo scopo sono i seguenti:

lotto minimo (Lmin)	m.1.000;
indice di edificabilità fondiaria (If)	1,20 mc/mq;
rapporto di copertura massimo (Rc)	¼ della superficie del lotto;
altezza massima (Hmax)	m. 9,00;
distacco tra fronti di edifici (De)	m.10,00.
distacco dai confini (Dc)	m. 5,00.

9. Nelle aree libere da edificazioni, possono altresì essere realizzati, parcheggi a raso o parcheggi entro un volume edilizio già edificato, condominiali o privati, interrati ad un solo livello, impegnando non oltre la metà delle stesse superfici libere. Detti parcheggi interrati, ai sensi della L. n°122/89, possono essere realizzati al di sotto degli edifici esistenti; essi vanno realizzati nel limite massimo di 1mq/10mc di immobile da servire e non oltre i 30 mq per ciascun box o parcheggio. Le superfici scoperte destinate a parcheggio non possono essere impermeabilizzate ma bisogna ricorrere all’utilizzo della tecnologia del greenparking.

10. Gli spazi scoperti, pubblici e privati vanno utilizzati nei modi che seguono:

- orti: spazi per la coltivazione di ortaggi (compresi i vivai) e fiori;
- giardini: spazi destinati prevalentemente alla coltivazione di piante e fiori, con eventuali manufatti di servizio (di tipo provvisorio e con utilizzo di tecnologie a secco) e di arredo ed eventuale presenza di percorsi pedonali, sia di pertinenza delle abitazioni che non;
- aree agricole e/o incolte: spazi destinati prevalentemente alla coltivazione o lasciati alla vegetazione spontanea;

11. Sono consentiti inoltre interventi di:

- rifacimento di recinzioni, muri di cinta e di sostegno, cancellate, con relativa pitturazione;
- rifacimento di pavimentazioni esterne su suoli, terrazzi o lastrici solari di pertinenza delle costruzioni esistenti;
- realizzazione di opere di giardinaggio e colture dei terreni;
- vasche, aiuole per impianti floreali e arborei, fontane, realizzazione di pergolati e gazebi;
- realizzazione, modifica o integrazione di mostre, vetrine, tende e insegne per gli esercizi commerciali, terziari e artigianali.

12. Tutte le opere devono essere conformi a quanto indicato dalle “Norme tecniche per la progettazione ed attuazione dei piani urbanistici attuativi e degli interventi nell’area” di cui al Titolo IV della L. R. 35/87.

13. Gli interventi diretti consentiti dovranno rispettare le disposizioni e le indicazioni del **TU Edilizia**.

Art. 27

Zona “Città Creativa - ambiti produttivi “

1. L’ambito in oggetto comprende il territorio destinato o da destinare ad attività produttive – artigianali ed è sottoposta a PIP d’iniziativa pubblica, privata o pubblico/privata ai sensi della L. 865/71.

2. L’ambito in oggetto è suddiviso in due sottozone:

a) ambito destinati ad attività produttive di trasformazione e lavorazione dei prodotti agricoli autoctoni: mulini, oleifici, aziende vinicole, caseifici e produzione latte, aziende per la lavorazione e la conservazione della frutta, eccetera.

b) ambito destinati a piccole attività produttive e artigianali con aziende a smart technologies e a basso impatto destinate attività ad alto valore innovativo e tecnologico ma con uno spiccato carattere di sostenibilità ambientale. Si auspica per tali zone l’insediamento di incubatori di impresa e start - up, oltre che l’insediamento di “talent garden”, come piattaforme di coworking in cui possano generarsi sinergie, reti e collaborazioni e che attraverso l’innovazione tecnologica possano dare la possibilità a giovani professionisti, artigiani, designer, etc, di immettersi sul mercato del lavoro.

3. Gli obiettivi progettuali prioritari per tale ambito sono rappresentati da:

- la valorizzazione delle produzioni agricole autoctone;
- il potenziamento delle attività produttive di trasformazione dei prodotti agricoli;
- compresenza di attività tra loro compatibili e complementari, anche con l’incremento di attrezzature e servizi connessi;
- la creazione di strat-up ad alto valore innovativo e tecnologico;
- il miglioramento e l’efficientamento energetico dell’edilizia produttiva sia di nuova edificazione che del patrimonio esistente;
- il raggiungimento di una presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari;
- la riqualificazione paesaggistica.

4. Sono ammesse, sugli edifici legittimamente costruiti o condonati, mediante intervento edilizio diretto, le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, adeguamento dei prospetti e ristrutturazione edilizia, ivi compresa la demolizione e ricostruzione a parità di superficie utile, e secondo l’impronta dell’edificio originario e, in ogni caso, secondo i seguenti parametri:

Df (distanze tra fabbricati) $\geq$ m 12,00. Non è consentita l’edificazione in aderenza;

Dc (distanze dai confini) $\geq$ all'altezza massima del fabbricato in caso di confine contiguo ad altra zona territoriale omogenea; in ogni caso non inferiore a m 6,00. Non è consentita l'edificazione sul confine, ad eccezione delle cabine elettriche per garantirne agevole accessibilità all'Ente gestore;

Ds (distanze dalle strade pubbliche o di interesse pubblico) $\geq$ m 6,00;

Rc (rapporto di copertura) $\leq$ 40% della superficie del lotto;

Hm (altezza massima) $\leq$ m 7,50;

Sp (superficie permeabile) $\geq$ 30% della superficie del lotto;

Sv (superficie sistemata a verde) $\geq$ 8% del lotto;

Da (densità arborea) > 1 albero di essenze autoctone ogni 40 mq di superficie a verde;

Parcheggi privati $\geq$ 10% del lotto di cui metà destinati ad utenti esterni, da collocarsi in posizione facilmente accessibile dalla strada;

Tettoie: superficie massima 5% del lotto;

Pensiline: superficie massima 5% del lotto

5. La redazione dei PIP di iniziativa pubblica, privata o pubblico/privata dovrà essere attuata in conformità dell'art. 27 della L. 865/71 e rispettando i seguenti parametri:

- numero di addetti per ettaro: minimo 40; massimo = 60;

- parcheggi pubblici: quantità minima = 0,04 mq/mq;

6. Nei nuovi insediamenti produttivi o ad essi assimilabili in tale ambito, secondo quanto previsto dall'art. 5 del D.M. 1444/68, la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

7. In tale area, secondo quanto previsto dall'art. 5 delle "Misure di salvaguardia per la tutela del Suolo e delle Risorse idriche", D.C.I. n. 25/12, prima di qualsiasi intervento che comporti il consumo o l'impermeabilizzazione del suolo dovrà essere verificata preliminarmente, attraverso un'indagine pedologica per superfici inferiori a 50 ha e tramite una cartografia pedologica 1:5.000 per superfici superiori a 50ha, che non appartengano a suoli di I e di II classe, che potranno essere destinati unicamente ad attività agro-silvo-pastorali.

8. In tale area, secondo quanto previsto dall'art. 8 e all'art. 11 delle "Misure di salvaguardia per la tutela del Suolo e delle Risorse idriche", D.C.I. n. 25/12, le attività produttive a rischio di inquinamento devono dotarsi di sistemi passivi di ritenzione di sversamenti accidentali inerenti la loro attività e tutte le attività produttive devono garantire la non comunicazione, anche accidentale, tra processi legati alla produzione e le acque superficiali e sotterranee attraverso idonei accorgimenti.

9. Tutte le opere devono essere conformi a quanto indicato dalle "Norme tecniche per la progettazione ed attuazione dei piani urbanistici attuativi e degli interventi nell'area" di cui al Titolo IV della L. R. 35/87.

10. Gli interventi diretti consentiti dovranno rispettare le disposizioni e le indicazioni del **TU Edilizia**.

Art. 28

Zona “Città Creativa - ambiti a prevalente funzione residenziale”

1. L'area in oggetto comprende una parte di territorio che, pur essendo inserita in un contesto prevalentemente destinato ad attività produttive, risulta caratterizzato da un tessuto urbano, per lo più di recente edificazione, e destinato principalmente a residenze, in cui però sono presenti anche esempi di edilizia rurale storica.

2. In tali ambiti il PUC riconosce come fattori caratterizzanti:

- i caratteri dell'edilizia rurale storica e del relativo rapporto con l'edilizia recente e gli spazi liberi quali corti, cortili, orti e campi coltivati;
- i tracciati della viabilità rurale storica.

3. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:

- accrescere la qualità e la vivibilità degli insediamenti;
- la riqualificazione urbanistica da attuare anche con interventi relativi alla riorganizzazione degli spazi pubblici percorribili e al completamento delle aree con nuove attrezzature prevalentemente non edificate;
- il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali del patrimonio esistente;
- il raggiungimento di una presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari;
- la riqualificazione paesaggistica;
- la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei caratteri dell'edilizia rurale storica.

4. La zona è da considerare saturata ai fini residenziali. Per l'edilizia privata esistente, legittimamente costruita o condonata, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, restauro per gli edifici tradizionali, modifiche di destinazione d'uso a fini turistici ed agrituristici e ad attività per il tempo libero legate alla fruizione delle risorse ambientali e paesaggistiche. Attività e destinazioni o sistemazioni diverse eventualmente in atto in edifici, delle quali sia documentata l'esistenza legittima alla data di adozione del PUC sono consentite, con la sola esclusione di attività produttive insalubri e nocive secondo la vigente normativa. È consentita la prosecuzione delle attività agricole in atto.

5. Le destinazioni d'uso consentite sono: a1) abitazioni singole; a2) abitazioni collettive; c1) pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere); b1) unità commerciale di vicinato; c2) terziario diffuso (uffici professionali, servizi alle persone - servizi alle imprese); c3) artigianato di servizio; c9) attrezzature collettive coperte (per l'istruzione, lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative,

congressuali); c10) attrezzature collettive scoperte (per lo sport, a verde, per parcheggi pubblici); d4) strutture ricettive extralberghiere; f2) coltivazioni agricole e orti urbani.

6. Le attività commerciali sono consentite solo ai piani terra e ai piani rialzati; le attività commerciali al dettaglio non devono superare complessivamente i 200 mq. Tali limitazioni non valgono per edifici la cui tipologia e i cui caratteri architettonici precludano un uso residenziale.

7. Per la zona in oggetto valgono le seguenti disposizioni:

- non sono permesse nuove volumetrie ai fini residenziali;
- per l'edilizia esistente, sono consentiti soltanto interventi di: restauro conservativo, manutenzione ordinaria, straordinaria, consolidamento statico e di ristrutturazione, secondo le indicazioni delle norme tecniche di cui al titolo IV della Legge Regionale 27.06.1987, n°35.

8. Nelle aree libere da edificazioni è comunque possibile realizzare attrezzature pubbliche che coprono una quota degli "standard urbanistici"; è pertanto consentito la realizzazione di parcheggi pubblici, palestre, attrezzature per il gioco e il tempo libero, ed altre opere d'uso collettivo che rientrano nella classificazione di "attrezzature pubbliche comunali". Nel caso di interventi da parte di privati, la concessione è però subordinata alla sottoscrizione di un atto d'impegno del richiedente con il Comune a non cambiare destinazione d'uso.

Gli indici e parametri per l'edificazione dei volumi necessari allo scopo sono i seguenti:

lotto minimo (Lmin)	m.1.000;
indice di edificabilità fondiaria (If)	1,20 mc/mq;
rapporto di copertura massimo (Rc)	¼ della superficie del lotto;
altezza massima (Hmax)	m. 9,00;
distacco tra fronti di edifici (De)	m.10,00.
distacco dai confini (Dc)	m. 5,00.

9. Nelle aree libere da edificazioni, possono altresì essere realizzati, parcheggi a raso o parcheggi entro un volume edilizio già edificato, condominiali o privati, interrati ad un solo livello, impegnando non oltre la metà delle stesse superfici libere. Detti parcheggi interrati, ai sensi della L. n°122/89, possono essere realizzati al di sotto degli edifici esistenti; essi vanno realizzati nel limite massimo di 1mq/10mc di immobile da servire e non oltre i 30 mq per ciascun box o parcheggio. Le superfici scoperte destinate a parcheggio non possono essere impermeabilizzate ma bisogna ricorrere all'utilizzo della tecnologia del greenparking.

10. Gli spazi scoperti, pubblici e privati vanno utilizzati nei modi che seguono:

- orti: spazi per la coltivazione di ortaggi (compresi i vivai) e fiori;
- giardini: spazi destinati prevalentemente alla coltivazione di piante e fiori, con eventuali manufatti di servizio (di tipo provvisorio e con utilizzo di tecnologie a secco) e di arredo ed eventuale presenza di percorsi pedonali, sia di pertinenza delle abitazioni che non;

- aree agricole e/o incolte: spazi destinati prevalentemente alla coltivazione o lasciati alla vegetazione spontanea;

11. Sono consentiti inoltre interventi di:

- rifacimento di recinzioni, muri di cinta e di sostegno, cancellate, con relativa pitturazione;
- rifacimento di pavimentazioni esterne su suoli, terrazzi o lastrici solari di pertinenza delle costruzioni esistenti;
- realizzazione di opere di giardinaggio e colture dei terreni;
- vasche, aiuole per impianti floreali e arborei, fontane, realizzazione di pergolati e gazebi;
- realizzazione, modifica o integrazione di mostre, vetrine, tende e insegne per gli esercizi commerciali, terziari e artigianali.

12. Tutte le opere devono essere conformi a quanto indicato dalle “Norme tecniche per la progettazione ed attuazione dei piani urbanistici attuativi e degli interventi nell’area” di cui al Titolo IV della L. R. 35/87.

13. Gli interventi diretti consentiti dovranno rispettare le disposizioni e le indicazioni del **TU Edilizia**.

Art. 29

Zona “Città Creativa - ambiti di tutela idrogeologica” ambientale”

1. Tale ambito corrisponde alle aree a rischio idraulico molto elevato individuate dal PSAI dell’Autorità di Bacino della Campania Centrale nell’area a sud/ovest del territorio comunale e ancora libere da edificazione.

2. In tale ambito il PUC riconosce come obbiettivi progettuali prioritari:

- la salvaguardia delle condizioni complessive di equilibrio ambientale e della specifica caratterizzazione paesaggistica;
- la riduzione dei fattori di instabilità idrogeologica;
- la valorizzazione delle risorse naturali e culturali presenti e il miglioramento della fruibilità delle stesse.

3. Tale area è da considerare area agricola.

Gli interventi ammissibili devono, dunque, limitarsi al recupero del patrimonio edilizio eventualmente esistente e assicurare l’inedificabilità sia pubblica che privata.

Per l’intera area sono ammessi:

- l’utilizzazione agricola del suolo;
- opere idrauliche per la difesa del suolo nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

Negli invasi e alvei è vietato la trasformazione dello stato dei luoghi e l'apertura di discariche. In dette aree è ammessa la ricostituzione degli equilibri naturali. Per gli edifici di tipo tradizionale sono ammessi riusi a fini turistici.

4. In tale area sono esclusivamente consentiti:

- a) gli interventi di rinaturazione, interventi di manutenzione idraulica, interventi di regimazione e difesa idraulica, interventi di idraulica forestale, interventi di delocalizzazione;
- b) nelle aree incolte, l'impianto di nuove coltivazioni, e la trasformazione di quelle esistenti compatibili con l'assetto orografico e idrogeologico;
- c) nelle aree agricole e/o incolte, la costruzione di baracche con struttura precaria e/o amovibile (ferro e lamiera, legno, ecc.) costituite da un solo piano fuori terra e destinate a rimessa, deposito materiali, o ricovero animali domestici e realizzati in maniera da evitare ogni alterazione o compromissione del corso ordinario delle acque ed ogni alterazione alla vegetazione esistente;

5. Per l'eventuale edilizia esistente a tutto il 1955 sono consentiti, secondo le norme tecniche di cui al titolo IV della L. R. 35/87,:

- interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo e demolizione delle superfetazioni;

- interventi di adeguamento funzionale, una tantum, degli alloggi (ai fini della creazione dei servizi igienici) con i seguenti parametri:

- dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento: 30 mq di superficie utile netta;

- incremento di superficie utile netta, pari al 10% di quella esistente, fino ad un valore massimo di 15,00 mq. (per i valori risultanti minori di metri quadrati 6,00 si consente l'arrotondamento sino a tale valore);

- per l'eventuale edilizia esistente e realizzata in epoca successiva al 1955, interventi, secondo le norme tecniche di cui titolo IV della L. R. 35/87, di sola manutenzione ordinaria;

- interventi per la difesa del suolo, nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

8. Sono vietate la costruzione di nuove serre e l'apertura discariche di qualunque tipo.

6. Tutte le opere devono essere conformi a quanto indicato dalle "Norme tecniche per la progettazione ed attuazione dei piani urbanistici attuativi e degli interventi nell'area" di cui al Titolo IV della L. R. 35/87.

7. Gli interventi diretti consentiti dovranno rispettare le disposizioni e le indicazioni del **TU Edilizia**.

Art. 30

Edilizia precedente al 1956 (Fonte IGM 1956)

1. Negli elaborati grafici del Piano Definitivo e in particolare nella tavola PP_3 e PP_4 è individuata l'edilizia storica precedente al 1956. L'individuazione è stata effettuata sulla base della cartografia dell'IGM del 1956 e verificata tramite sopralluoghi puntuali.
2. Vista la complessità del tessuto edilizio storico e la complessità orografica del territorio in oggetto potrebbero essere riscontrati errori materiali nell'individuazione dell'edilizia storica. Per ciascuna unità edilizia individuata o meno come edilizia storica, i proprietari o gli aventi titolo, ogni qualvolta ricorrano le condizioni della richiesta di abilitazione agli interventi, sono tenuti a produrre idonea documentazione, sottoscritta ai sensi e per gli effetti dell'articolo 481 c.p., da professionista abilitato, che attesti la appartenenza o meno dell'unità edilizia oggetto di intervento all'edilizia storica precedente al 1956. Sono tenuti inoltre ad attivare la procedura legittimante corrispondente in termini di legge, alla definizione d'intervento alla quale è riconducibile l'opera prevista (manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo).
3. L'edilizia storica individuata è distribuita su tutto il territorio comunale ed è ricadente nelle diverse ZTO individuate dal presente PUC.
4. Le tipologie d'interventi diretti consentiti (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e eliminazione delle superfetazioni) sono individuate negli articoli relativi alle singole ZTO.
5. Gli interventi sull'edilizia storica di manutenzione straordinaria e di restauro e valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici originari, nonché il ripristino degli assetti alterati, possono essere attuati mediante:
 - a) la conservazione dell'impianto distributivo organizzativo originario proprio dell'unità edilizia interessata, e in particolare del sistema dei collegamenti verticali e degli affacci sulla corte quale fondamento del modello abitativo strutturato intorno allo spazio aperto, nonché il recupero, anche parziale, di impianti distributivi organizzativi antecedenti all'assetto consolidato, ove questo derivi da ristrutturazioni organiche susseguitesi nel tempo, purché ne conseguano impianti coerenti, in sé e con gli altri assetti dell'unità di cui si persegua il recupero;
 - b) la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, atri, ballatoi, porticati e simili oppure il recupero di collegamenti preesistenti;
 - c) il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, essendo prescritta la conservazione delle aperture esistenti nel loro numero, nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni della stessa, consolidate nel tempo secondo una storicizzata configurazione, e l'insieme degli interventi tenda al

mantenimento dell'assetto conseguito; la modifica di aperture è consentita ove si persegua il recupero di assetti precedenti e riconoscibili, al fine di ricondurre a essi la composizione di prospetto, ma solo nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti e fermo restando che modifiche e ripristini di aperture sono consentiti solo se, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia;

d) il restauro o il ripristino di ambienti interni;

e) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, con particolare riferimento a cortili, porticati, giardini e orti, delle relative caratteristiche dimensionali e formali, ivi compresi gli elementi strutturali architettonici e decorativi caratterizzanti, essendo prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali;

f) il ripristino o la ricostruzione filologica di parti crollate o demolite, purché sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e catastali, documentarne la consistenza certa. Tale documentazione deve essere contenuta in apposita relazione storica.

5. Il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile ovvero ancora la ricostruzione di quanto distrutto può essere realizzato unicamente senza modificazione della posizione o delle quote, con materiali e modalità esecutive tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e storicamente pertinenti all'epoca dell'edificio, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetti e terrazze, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente comma; gli interventi di cui al presente comma non devono comportare modificazioni della posizione e delle quote degli elementi strutturali interessati, salvo che ai fini di recupero di assetti antichi precedenti residui e in tal caso a condizione che ne conseguano esiti coerenti con gli altri assetti di cui si persegua il consolidamento oppure il recupero.

6. Nel rispetto delle finalità di restauro ripristino e consolidamento come sopra definite sono ammissibili in ciascuna unità edilizia altresì le seguenti trasformazioni fisiche:

a) il frazionamento e l'accorpamento delle unità abitative o adibite ad altra utilizzazione, a condizione che non vengano interessate maglie strutturali afferenti ad altre unità edilizie limitrofe; che si conseguano assetti coerenti con gli originari sistemi distributivi presenti nella corte, nel rispetto della riconoscibilità delle parti costitutive dell'edificio, ovvero che, di norma, ciascuna unità abitativa risultante dal frazionamento resti servita dalla scala originariamente afferente all'insieme delle maglie strutturali oggetto di frazionamento; che i frazionamenti avvengano in coincidenza dei muri delle maglie strutturali e conseguentemente non introduca ripartizioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale architettonico e decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

b) l'inserimento di collegamenti interni verticali, in materiali leggeri, limitatamente al fine di

connettere piani terra e piani ammezzati e nella misura strettamente necessaria all'utilizzazione di essi, per i casi consentiti dal presente articolo e dalla disciplina dei singoli tipi; tale inserimento dovrà

avvenire nel rispetto delle originarie quote d'impalcato e a condizione che non produca interruzioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale, architettonico e decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

c) l'inserimento di ascensori, collocati in maglie interne al fabbricato. Ove si dimostri l'impossibilità di conseguire tale soluzione, è ammesso il posizionamento di ascensori negli spazi di pertinenza dell'unità edilizia, sempreché non interferiscano con le bucatore dei prospetti né con i prospetti delle scale aperte e non risultino interruttivi di ogni elemento architettonico e decorativo delle stesse. È altresì ammessa la collocazione di ascensori in vanelle esistenti e, in tal caso, in posizioni tali da non compromettere la contestuale permanenza di aperture, affacci e ogni elemento atto a favorire l'aerazione e l'illuminazione dell'unità edilizia;

d) l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non ricadano in vani affrescati, che non interferiscano con alcuna bucatra, né sui prospetti esterni, né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50, che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata, nonché a condizione che la superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 40% della superficie utile di ciascuna unità abitativa; a seguito dell'eliminazione di superfetazioni di cui al precedente comma 6, a seguito del ripristino di volumi di uso comune, quali scale originarie, porticati e simili, impropriamente inglobati, nel corso del tempo, nelle singole unità abitative, nonché a seguito di cessione in proprietà al condominio di porzioni delle singole unità abitative necessarie ad adeguamenti tecnologici e funzionali dell'unità edilizia ove consentiti, il limite di cui al presente punto d) è incrementato, fino al massimo del 70% della superficie utile di ciascuna unità abitativa, in misura compensativa e proporzionale all'insieme delle superfici nette sottratte a seguito dei suddetti ripristini o adeguamenti;

e) l'inserimento di parapetti necessari a conseguire la praticabilità di solai di copertura piani non praticabili, a condizione che la configurazione di nuovi parapetti, opportunamente posizionati in relazione al tipo, sia in muratura piena, e che l'accesso al terrazzo non comporti aumento del volume delle scale esistenti o che detto aumento rientri nei limiti fissati dal precedente punto e); è consentita l'introduzione di collegamenti verticali dall'interno delle unità abitative dell'ultimo livello abitato alle terrazze praticabili, nel rispetto dei medesimi limiti di cui al precedente punto e).

7. Sono, inoltre, consentiti gli interventi di inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza.

8. Tutte le opere devono essere, inoltre, conformi a quanto indicato dalle "Norme tecniche per la progettazione ed attuazione dei piani urbanistici attuativi e degli interventi nell'area" di cui al Titolo IV della L. R. 35/87.

9. Gli interventi diretti consentiti dovranno rispettare le disposizioni e le indicazioni del TU Edilizia.

Art. 31

Corridoi ecologici - lingue di natura

1. Le aree individuate come “Corridoio ecologici – lingue di natura” non rappresentano una ZTO autonoma, ma piuttosto delle sottozone degli ambiti a cui si sovrappongono, definendo ulteriori specifiche peculiarità e prescrizioni per le aree in oggetto.
2. Le aree in oggetto rispondo ad uno degli obiettivi specifici individuati dal PTC della Città Metropolitana di Napoli che devono essere promossi dai piani di settore e negli strumenti urbanistici comunali. In particolare, all’art. 18 delle NTA del PTC, si prescrive che i PUC devono “Intrecciare all’insediamento umano una rete di naturalità diffusa. Le aree naturali protette possono superare la loro insularità attraverso la costituzione di corridoi ecologici. Queste connessioni svolgeranno contemporaneamente la funzione di preservare la biodiversità e di fornire un ambiente di migliore qualità per la vita dell’uomo. In un insediamento molto denso eviteranno le saldature tra centri effetto della crescita spontanea ed assicureranno una presenza di spazi aperti accessibili da parte di ciascun residente.”
3. In tali aree è necessario un disegno del paesaggio agrario, che parta dalla valorizzazione delle culture ma venga dotato di un sistema di viabilità rurale che diventi l’occasione per poter costruire una bellezza del paesaggio, attraverso opere di ingegneria naturalistica, percorsi pedonali attrezzati e opportunamente segnalati. La valorizzazione del confine tra l’organismo urbano e le aree naturali diventa l’occasione per ottenere ambienti di altissimo valore paesistico.
4. In tali aree è necessario prevede un risanamento idrogeologico, che si concretizzi anche, là dove è possibile nella rinaturalizzazione dei percorsi d’acqua che possano servire, oltre che alla mitigazione del rischio idrogeologico, anche al decremento dell’isola di calore urbano, ottenendo un miglioramento del microclima, comportando la compenetrazione di lingue di natura all’interno delle aree urbanizzate.
5. È vietata la impermeabilizzazione dei suoli liberi e nel caso di interventi ricadenti in quest’area è necessario predisporre la piantumazione di essenze arboree e arbustive autoctone e tipiche delle zone umide e la realizzazione di viabilità pedonale, lungo il tracciato della via d’acqua, a cielo aperto o tombato) attraverso l’utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.
6. Tutte le opere devono essere, inoltre, conformi a quanto indicato dalle “Norme tecniche per la progettazione ed attuazione dei piani urbanistici attuativi e degli interventi nell’area” di cui al Titolo IV della L. R. 35/87.
7. Gli interventi diretti consentiti dovranno rispettare le disposizioni e le indicazioni del TU Edilizia.

Art. 32

Aree per attività' di spettacolo viaggiante

Le aree per le attività di cui alla legge n° 337/1968 art. 9, (installazione circhi e spettacoli viaggianti), sono da ritenersi individuate ogni qualvolta se ne ravvisi la necessità nelle aree di proprietà comunale. Il responsabile dell'U.T.C, in relazione alle norme vigenti ne disciplinerà l'uso con atti autorizzativi.

Capo III - Viabilità

Art. 33

Viabilità di progetto e viabilità esistente da riqualificare

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

2. Il PUC individua oltre alle nuove strade in previsione, anche la viabilità esistente per la quale sono necessari interventi di riqualificazione.

Tali interventi si attuano tramite un progetto unitario predisposto dall'Amministrazione Comunale e che potrà essere relativo:

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

3. In sede di progettazione delle singole opere, nel rispetto delle relative norme tecniche di settore, è ammesso l'adeguamento dei relativi tracciati senza alcuna procedura di variante urbanistica, a condizione che non pregiudichi le possibilità edificatorie preesistenti. Le nuove strade di progetto dovranno rispettare quanto prescritto all'art. 23 della L. R. 35/87. In particolare:

- dovranno avere ampiezza di massimo 3 m tutto compreso e l'andamento longitudinale deve essere tale da limitare al massimo gli scavi e sbancamenti, per cui i raggi di curvatura possono essere ridotti al valore minimo necessario alla curvatura delle vetture;
- gli eventuali muri di sostegno devono essere esclusivamente realizzati con paramento in pietra calcarea a faccia vista senza stilatura dei giunti;
- lungo i tratti stradali devono essere localizzate delle piazzole di scambio, esclusivamente in corrispondenza di idonee conformazioni del suolo atte ad evitare sbancamenti o riporti.

4. Nei tessuti storici è prescritta la conservazione delle pavimentazioni storiche.

5. La progettazione di nuove strade e di nodi di interscambio, nonché gli interventi di riqualificazione della rete stradale esistente, prevedono azioni o interventi finalizzati alla riduzione dell'impatto

paesaggistico delle opere, anche attraverso l'utilizzo di criteri di ingegneria naturalistica. Per opere valutate di maggiore impatto, in particolare per gli interventi in rilevato, dovranno essere previsti interventi di mitigazione e di compensazione ambientale e di riqualificazione territoriale.

6. Fino alla realizzazione delle infrastrutture viarie, sono ammessi la prosecuzione delle attività coltivatrici o delle altre utilizzazioni legittimamente in atto nonché interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo degli edifici e degli altri manufatti esistenti, delle infrastrutture tecnologiche a rete, delle opere di difesa del suolo e simili. La nuova edificazione dovrà rispettare le distanze previste per la zona anche dalla viabilità di progetto.

7 Tutte le opere devono essere, inoltre, conformi a quanto indicato dalle "Norme tecniche per la progettazione ed attuazione dei piani urbanistici attuativi e degli interventi nell'area" di cui al Titolo IV della L. R. 35/87.

8. Gli interventi diretti consentiti dovranno rispettare le disposizioni e le indicazioni del TU Edilizia.

Art. 34

Viabilità rurale da rendere carrabile

1. Il PUC individua la viabilità rurale esistente, sia storica che di epoca recente, che deve essere sottoposta ad interventi di potenziamento al fine di rendere tale viabilità carrabile mediante specifici progetti esecutivi di iniziativa pubblica debitamente approvati e finanziati

2. Le modalità e le caratteristiche degli interventi corrispondono a quelle indicate per la viabilità di progetto al precedente articolo.

Art. 35

Viabilità rurale da migliorare e sottoporre a riqualificazione paesaggistica

1. Il PUC individua la viabilità rurale esistente, sia storica che di epoca recente, che deve essere sottoposta ad interventi di miglioramento e riqualificazione paesaggistica al fine della valorizzazione del paesaggio agrario e dell'uso agricolo dei fondi. mediante specifici progetti esecutivi di iniziativa pubblica debitamente approvati e finanziati.

2. I tracciati possono essere migliorati attraverso l'esecuzione di progetti di iniziativa pubblica e privata di opere a basso impatto ambientale con interventi di opere di ingegneria naturalistica.

3. È proibita qualsiasi impermeabilizzazione dei suoli.

4 Tutte le opere devono essere, inoltre, conformi a quanto indicato dalle “Norme tecniche per la progettazione ed attuazione dei piani urbanistici attuativi e degli interventi nell’area” di cui al Titolo IV della L. R. 35/87.

5. Gli interventi diretti consentiti dovranno rispettare le disposizioni e le indicazioni del TU Edilizia.

Art. 36 **Sentieristica esistente**

1. Il PUC individua la sentieristica esistente, sia storica che di epoca recente.

2. I tracciati possono essere migliorati attraverso l’esecuzione di progetti di iniziativa pubblica e privata di opere a basso impatto ambientale con interventi di opere di ingegneria naturalistica.

3. È proibita qualsiasi impermeabilizzazione dei suoli.

4 Tutte le opere devono essere, inoltre, conformi a quanto indicato dalle “Norme tecniche per la progettazione ed attuazione dei piani urbanistici attuativi e degli interventi nell’area” di cui al Titolo IV della L. R. 35/87.

5. Gli interventi diretti consentiti dovranno rispettare le disposizioni e le indicazioni del TU Edilizia.

Art. 37 **Sentieristica di progetto**

1. Il PUC individua la sentieristica di progetto, necessaria al fine della valorizzazione del paesaggio del Monte Muto e del complesso dei Monti Lattari mediante specifici progetti esecutivi di iniziativa pubblica o privata debitamente approvati e finanziati.

2. I tracciati possono essere realizzati attraverso l’esecuzione di progetti di iniziativa pubblica e privata di opere a basso impatto ambientale con interventi di opere di ingegneria naturalistica.

3. È proibita qualsiasi impermeabilizzazione dei suoli.

4 Tutte le opere devono essere, inoltre, conformi a quanto indicato dalle “Norme tecniche per la progettazione ed attuazione dei piani urbanistici attuativi e degli interventi nell’area” di cui al Titolo IV della L. R. 35/87.

5. Gli interventi diretti consentiti dovranno rispettare le disposizioni e le indicazioni del TU Edilizia.

Art. 38

Sentieristica del Parco dei Monti Lattari

1. Il PUC riporta la sentieristica esistente individuata nell'ambito del sistema sentieristico del Parco Regionale dei Monti Lattari.

2. I tracciati possono essere migliorati attraverso l'esecuzione di progetti di iniziativa pubblica di opere a basso impatto ambientale con interventi di opere di ingegneria naturalistica.

3. È proibita qualsiasi impermeabilizzazione dei suoli.

4 Tutte le opere devono essere, inoltre, conformi a quanto indicato dalle "Norme tecniche per la progettazione ed attuazione dei piani urbanistici attuativi e degli interventi nell'area" di cui al Titolo IV della L. R. 35/87.

5. Gli interventi diretti consentiti dovranno rispettare le disposizioni e le indicazioni del TU Edilizia.

Art. 39

Anulari pedonali di progetto

1. Il PUC individua anulari pedonali di progetto, che rappresentano le vie di attraversamento dei corridoi ecologici – lingue di natura" normate dall'art. 32 delle presenti NTA.

2. I tracciati possono essere realizzati attraverso l'esecuzione di progetti di iniziativa pubblica e privata di opere a basso impatto ambientale con interventi di opere di ingegneria naturalistica.

3. È proibita qualsiasi impermeabilizzazione dei suoli ancora liberi.

4 Tutte le opere devono essere, inoltre, conformi a quanto indicato dalle "Norme tecniche per la progettazione ed attuazione dei piani urbanistici attuativi e degli interventi nell'area" di cui al Titolo IV della L. R. 35/87.

5. Gli interventi diretti consentiti dovranno rispettare le disposizioni e le indicazioni del TU Edilizia.

Art. 40

Spazi di manovra, sosta e parcheggio

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

2. Gli spazi per parcheggi privati vanno previsti per ogni intervento di nuova costruzione e secondo le destinazioni d'uso degli edifici nelle quantità specificate nella Tabella A riportata a seguire.

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

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

Destinazione d'uso degli edifici	Superfici di parcheggio
Residenziale	1 mq ogni 10 mc di Volume
Residenziale turistico a rotazione d'uso	80 mq ogni 100 mq di Sn con minimo di 8 mq per posto letto
Supermercati e centri di vendita	150 mq ogni 100 mq di Sn
Commercio di piccola distribuzione in ZTO "Città Consolidata di impianto originario" e "Città Consolidata di recente impianto" (nuove autorizzazioni)	8 mq ogni 100 mq di Superficie di vendita
Commercio di piccola distribuzione in tutte le altre ZTO	80 mq ogni 100 mq di Sn
Magazzini di deposito	20 mq ogni 100 mq di Sn
Cliniche private	15 % di Sn
Ristoranti, bar, ecc.	20 % di Sn
Teatri, cinematografi, luoghi di svago, impianti sportivi	mq 10 per ogni posto di capienza
Ludoteche, centri scommesse, locali per bingo, sale giochi, ecc.	80 mq ogni 100 mq di Sn
Impianti industriali e artigianali	mq 20 ogni 100 mq di Su
Uffici e studi professionali	mq 80 ogni 100 mq di Su
Scuole dell'obbligo	mq 50 per aula
Scuole superiori	mq 40 per aula
Ambulatori, uffici pubblici, attrezzature di interesse comune	mq 50 ogni 100 mq di Su

N.B.1: Nelle zone, ove le presenti NTA prescrivono superfici da destinare a parcheggio in misura superiore a quelle della tabella A si è obbligati a riservare la maggior superficie.

N.B.2: Per le strutture di vendita medie e grandi si fa riferimento ai disposti della L.R. 1/2000, che prevalgono (se maggiori) su quelle riportate nella presente tabella.

Capo IV – Attrezzature pubbliche

Art. 41

Norme generali

1. Le attrezzature pubbliche del PUC comprendono le aree destinate a standard urbanistici che corrispondono alle “quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali nelle singole zone territoriali omogenee” di cui al D.M. n. 1444/1968.

2. Comprendono le aree già occupate da servizi a scala comunale, di carattere urbano e 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 scoperte, di parcheggi pubblici, in conformità alla simbologia riportata sulle tavole di zonizzazione del PUC e, ove la stessa non sia specificata, in conformità ai progetti esecutivi di intervento approvati di volta in volta dall'Amministrazione Comunale.

Sono soggette ad interventi pubblici con l'acquisizione delle aree attraverso esproprio diretto o a interventi privati in convenzione.

3. Il PUC distingue le aree destinate ad attrezzature secondo le seguenti categorie:

- Attrezzature per l'istruzione;
- Attrezzature collettive;
- Aree verdi;
- Attrezzature sportive;
- Attrezzature religiose;
- Parcheggi;
- Isola ecologica.

4. Le attrezzature ed i servizi previsti nelle categorie elencate al comma precedente possono essere realizzati, previa approvazione del progetto (proposto dal Comune, da altri Enti istituzionalmente competenti o da privati) da parte dell'Amministrazione Comunale, anche da cooperative, enti, società o privati che si impegnano a costruire, a loro cura e spese, l'edificio o gli impianti, assumendone la gestione e rispettandone il fine sociale. La gestione del servizio è concessa, per un congruo periodo temporale, mediante apposita convenzione, garantendo il perseguimento dell'interesse pubblico.

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

5. Qualora un'attrezzatura pubblica esistente venga dismessa in via definitiva l'Amministrazione Comunale potrà conferirle, senza necessità di varianti al PUC, una diversa destinazione pubblica. Nel caso, invece, che l'Amministrazione intenda inserirla in un piano di alienazione, dovrà contestualmente provvedere a determinarne la nuova destinazione privata compatibile, con variante al PUC.

6. Laddove la componente operativa del PUC individui, aree di trasformazione per la realizzazione di nuove attrezzature di iniziativa pubblica nelle more dell'acquisizione delle aree, è consentita la prosecuzione delle attività agricole in atto. Sui manufatti ed edifici eventualmente esistenti è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria.

7.. In tutte le aree destinate ad attrezzature, secondo quanto previsto dall'art. 5 delle "Misure di salvaguardia per la tutela del Suolo e delle Risorse idriche", D.C.I. n. 25/12, prima di qualsiasi intervento che comporti il consumo o l'impermeabilizzazione del suolo dovrà essere verificata preliminarmente, attraverso un'indagine pedologica per superfici inferiori a 50 ha e tramite una cartografia pedologica 1:5.000 per superfici superiori a 50ha, che non appartengano a suoli di I e di II classe, che potranno essere destinati unicamente ad attività agro-silvo-pastorali.

Art. 42

Attrezzature per l'istruzione

1. Comprende le aree destinate o da destinare ad attività scolastiche, pubbliche e non, quali asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo, 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.

2. In tali zone il PUC si attua mediante l'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale dei relativi interventi, progettati nel rispetto delle normative vigenti, con l'obbligo di rispettare i seguenti limiti:

Sp (superficie permeabile) = 40% Sf;

Dc (distanza dai confini) $\geq$ m 6,00

Gli spazi scoperti devono essere piantumati con essenze locali, con un rapporto minimo di un albero ogni 60 mq.

3. La progettazione degli edifici ex novo deve essere realizzata mediante il ricorso alle più aggiornate tecnologie dell'edilizia ecosostenibile, e delle costruzioni a secco, con l'obiettivo di realizzare edifici reversibili, e di limitare al massimo gli impatti ambientali ed il consumo di suolo.

4 Tutte le opere devono essere, inoltre, conformi a quanto indicato dalle “Norme tecniche per la progettazione ed attuazione dei piani urbanistici attuativi e degli interventi nell’area” di cui al Titolo IV della L. R. 35/87.

5. Gli interventi diretti consentiti dovranno rispettare le disposizioni e le indicazioni del TU Edilizia.

Art. 43

Attrezzature collettive

1. Comprende le aree destinate o da destinare ad attrezzature, pubbliche o di uso pubblico, di interesse comune, a scala locale o di quartiere, quali ambulatori e consultori, biblioteche, centri sociali, centri culturali e museali, uffici amministrativi, mercati rionali, nonché le aree per attrezzature religiose (chiese ed edifici parrocchiali, ecc.) nella misura prevista dalla L.R. n. 9/1990.

2. Il PUC demanda alla programmazione attuativa comunale la definizione della specifica tipologia di attrezzatura per ciascuna area, individuandone l'utilizzazione più opportuna, nel rispetto delle disposizioni di legge.

3. Il PUC si attua mediante l'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale dei relativi interventi, progettati nel rispetto delle normative vigenti per le diverse tipologie, e con l'obbligo di rispettare i seguenti parametri:

Indice di fabbricabilità fondiaria= 3.00 mc/mq

Rapporto di copertura max= 0,50 mq/mq

Altezza massima= 9,00 m

Distanza dai confini $\geq 6,00$ m

Distanza dalla strada ≥ 10 m

In merito alle superfici scoperte è necessario preservare la permeabilità di almeno il 60% della superficie libera.

Gli spazi scoperti devono essere piantumati con essenze locali, con un rapporto minimo di un albero ogni 60 mq.

4. Le attrezzature che comportano affluenza di pubblico dovranno essere dotate di spazi di parcheggio adeguati al tipo di utenza, tenendo conto, comunque, della vicinanza di aree di parcheggi pubblici.

5. La progettazione degli edifici ex novo deve essere realizzata mediante il ricorso alle più aggiornate tecnologie dell'edilizia ecosostenibile, e delle costruzioni a secco, con l'obiettivo di realizzare edifici reversibili, e di limitare al massimo gli impatti ambientali ed il consumo di suolo.

6. Tutte le opere devono essere, inoltre, conformi a quanto indicato dalle “Norme tecniche per la progettazione ed attuazione dei piani urbanistici attuativi e degli interventi nell’area” di cui al Titolo IV della L. R. 35/87.

7. Gli interventi diretti consentiti dovranno rispettare le disposizioni e le indicazioni del TU Edilizia.

Art. 44

Aree verdi

1. Comprende le aree destinate o da destinare a spazi pubblici, giardini o parchi di quartiere, impianti sportivi pubblici o di uso pubblico.

Negli spazi pubblici esistenti, come sopra definiti, è obbligatoria la manutenzione, oltre che delle pavimentazioni e delle opere d'arte, anche degli impianti arborei ed arbustivi.

2. Nei giardini pubblici e parchi di quartiere è ammessa la realizzazione di impianti smontabili per la vendita di generi di ristoro, bevande etc. di superficie utile non superiore a 20 mq, e di piccoli impianti scoperti di gioco per bambini, la cui gestione può essere anche concessa – mediante apposita convenzione – a soggetti privati con l'obbligo di includere tra le contropartite anche la manutenzione e la eventuale gestione sociale del parco pubblico.

3. Nelle aree destinate a verde attrezzato di progetto, dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni:

- prevedere per almeno 1/4 dell'intera superficie la piantumazione alberi di alto fusto, siepi e prato e per almeno 1/20 dell’intera superficie la realizzazione di parcheggi qualora non già previsti;
- prevedere percorsi pedonali, zone per la sosta con panchine ed ogni altro elemento di arredo necessario, campi bocce, campi per il gioco ragazzi (mini-calcio, minibasket, pattinaggio, etc.), attrezzature per il gioco bambini (altalene, giostre a mano, buche con sabbia etc.), formalmente separate tra loro tramite filari di alberi, siepi o aiuole, in modo da dividere i diversi ambienti di attività senza impedire la visione reciproca.

4. Esclusivamente per il Parco del Monte Muto, individuato al comparto C6, è prevista la possibilità di realizzare un’attrezzatura a servizio del parco con una volumetria massima di 400 mc che possa essere destinata a centro educazione all’ambiente.

La struttura dovrà essere realizzata utilizzando tecnologie a secco e reversibili, preferibilmente in legno, su elementi leggermente sopraelevati dal suolo al fine di perseguire l’obiettivo **consumo di suolo zero**.

5. Tutte le opere devono essere, inoltre, conformi a quanto indicato dalle “Norme tecniche per la progettazione ed attuazione dei piani urbanistici attuativi e degli interventi nell’area” di cui al Titolo IV della L. R. 35/87.

6. Gli interventi diretti consentiti dovranno rispettare le disposizioni e le indicazioni del TU Edilizia.

Art. 45

Attrezzature sportive

1. Comprende le aree destinate o da destinare a parchi e impianti sportivi pubblici o di uso pubblico. Negli spazi pubblici esistenti, come sopra definiti, è obbligatoria la manutenzione, oltre che delle pavimentazioni e delle opere d'arte, anche degli impianti arborei ed arbustivi.

2. È ammessa la costruzione di impianti sportivi coperti e scoperti, nel rispetto di un rapporto massimo tra superficie impermeabilizzata e superficie totale del 50%. Per gli impianti scoperti è ammessa la copertura di detti impianti con strutture reversibili (coperture pressostatiche, coperture geodetiche, tensostrutture con strutture metalliche o in legno lamellare).

3. I blocchi di servizio degli impianti scoperti, provvisti di docce, spogliatoi e servizi igienici, aree ristoro, bar, aree ludiche e di intrattenimento, dovranno rispettare i seguenti parametri:

- Superficie utile dei servizi commisurata alle aree destinate ad attività sportive secondo le specifiche norme previste dal CONI e dalla normativa nazionale in materia di impianti sportivi, e comunque non oltre il 10% del lotto per la porzione fuori terra;
- Hm (altezza degli edifici) $\leq$ m 3,00;
- Dc (distanze dai confini) $\geq$ m 6,00. È consentita l'edificazione a confine nel rispetto delle distanze minime di m 10 da edifici frontistanti;
- Parcheggi: dovranno essere rispettate le aliquote di legge fissate per le diverse destinazioni d'uso.

4. Per gli impianti coperti dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- | | | | |
|---|--------------------------------------|-------|-------|
| - | - Indice di fabbricabilità fondiaria | 0.50 | mc/mq |
| - | - Rapporto di copertura | 0.50 | mq/mq |
| - | - Altezza massima | 9.00 | m |
| - | - Distanza dai confini | 5.00 | m |
| - | - Distanza dalla strada | 10.00 | m |

Non è consentita la realizzazione di edifici destinati ad altri scopi. Gli spazi scoperti devono essere piantumati con essenze locali, con un rapporto minimo di un albero ogni 60 mq.

Almeno 1/2 della superficie della zona deve essere lasciata a verde (alberi di alto fusto, siepi, prato). La superficie da destinare a parcheggio verrà calcolata considerando un posto macchina per ogni 10 spettatori; non dovrà comunque essere inferiore ad 1/10 di quella dell'intera zona. Le caratteristiche planovolumetriche di detti impianti sono quelle prescritte dalle relative norme regolamentari per la loro agibilità.

5. La progettazione degli edifici ex novo deve essere realizzata mediante il ricorso alle più aggiornate tecnologie dell'edilizia ecosostenibile, e delle costruzioni a secco, con l'obiettivo di realizzare edifici reversibili, e di limitare al massimo gli impatti ambientali ed il consumo di suolo.

6. È consentita la realizzazione e/o la gestione di impianti sportivi pubblici o privati di uso pubblico previa stipula di apposite convenzioni che garantiscano l'uso sociale degli stessi impianti, anche attraverso una diversificazione articolata di tariffe per orari e tipologie di utenza (residenti, studenti, ecc.).

7. Tutte le opere devono essere, inoltre, conformi a quanto indicato dalle “Norme tecniche per la progettazione ed attuazione dei piani urbanistici attuativi e degli interventi nell’area” di cui al Titolo IV della L. R. 35/87.

8. Gli interventi diretti consentiti dovranno rispettare le disposizioni e le indicazioni del TU Edilizia.

Art. 46 **Parcheggi**

1. Comprende le aree destinate o da destinare a parcheggi pubblici e/o privati ad uso pubblico.

2. Dette aree dovranno essere opportunamente sistemate, utilizzando pavimentazioni drenanti, preferibilmente del tipo forato per favorire l’inerbimento, e piantumando, in testa agli stalli o fra coppie di essi, alberature idonee per tipologia di ramificazione e fogliame, per assenza di resine o frutti zuccherini, per scarsa attrattività nei confronti dell’avifauna.

3. È ammissibile anche la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico su proprietà privata in regime convenzionato, sia per garantire tariffazioni idonee alla funzione pubblica sia per disciplinare la ripartizione di oneri e profitti.

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

4. Le aree destinate a parcheggio, previste per ciascuna zona secondo la ubicazione e/o il dimensionamento di Piano, devono essere separati dagli spazi di circolazione e sosta e da questi accessibili attraverso appositi varchi nei marciapiedi pedonali e nelle cordature e recinzioni perimetrali. Devono essere destinati esclusivamente alla sosta dei veicoli; è vietata la realizzazione di corpi di fabbrica eccetto elementi di arredo urbano.

5. Tutte le opere devono essere, inoltre, conformi a quanto indicato dalle “Norme tecniche per la progettazione ed attuazione dei piani urbanistici attuativi e degli interventi nell’area” di cui al Titolo IV della L. R. 35/87.

6. Gli interventi diretti consentiti dovranno rispettare le disposizioni e le indicazioni del TU Edilizia.

Art. 47 **Isola ecologica**

La zona indicata isola ecologica, è destinata alla raccolta differenziata dei rifiuti; essa deve essere realizzata nel rispetto di tutte le norme vigenti a tutela dell'inquinamento del suolo, dell'acqua, dell'aria e delle falde idriche. Lungo il perimetro di tale area, a tutela dell'ambiente circostante, deve essere prevista la piantumazione di alberature di prima grandezza sempreverdi per una fascia profonda di 10 m dal perimetro.

Capo IV - Zone e parti del territorio soggette a vincolo

Art. 48

Zone vincolate

1. Le disposizioni del PUC sono comunque subordinato alle normative nazionali e regionali vigenti, ed ai piani settoriali di Enti sovraordinati, in materia di tutela dei beni archeologici, culturali e del paesaggio, di salvaguardia delle risorse idriche e di tutela dei corsi d'acqua, di prevenzione del rischio sismico, vulcanico e idrogeologico, nonché la relativa pianificazione sovraordinata.

2. In virtù dei dispositivi richiamati al comma precedente, a prescindere dalla specifica rappresentazione negli elaborati della zonizzazione PUC, si distinguono aree la cui utilizzazione è limitata da vincoli di inedificabilità assoluta o relativa.

Nel caso in cui una porzione di territorio ricada in più fasce di rispetto, prevale la norma più restrittiva.

Art. 49

Vincolo idrogeologico

(R.D. n. 3267/1923)

1. Sono sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici i terreni di qualsiasi natura e destinazione che, per effetto di forme di utilizzazione contrastanti con le norme di cui agli articoli 7,8 e 9 del RD n.

3267/1923 possono con danno pubblico subire denudazioni, perdere la stabilità o turbare il regime delle acque.

2. Nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico ricadenti nel Comune di Casola di Napoli qualsiasi intervento è subordinato al competente N.O. della Comunità Montana dei Monti Lattari.

Art. 50

Vincolo archeologico

(L. n. 1089/1939)

1. Nelle aree sottoposte a vincolo archeologico o segnalate per il loro interesse archeologico è consentita la prosecuzione delle attività urbane, produttive, agricole o forestali in atto.

2. È fatto obbligo ai proprietari, possessori o detentori degli immobili ricadenti in aree soggette a vincolo archeologico, di sottoporre alla Soprintendenza i progetti delle opere di qualunque genere che intendano eseguire, al fine di ottenere la preventiva approvazione.
3. Sugli edifici legittimamente esistenti ricadenti nelle aree segnalate per il loro interesse archeologico sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo. Per tali interventi è in ogni caso necessaria una preventiva comunicazione alla Soprintendenza.
4. I tracciati storici esistenti devono essere conservati nella loro giacitura originaria, fatti salvi eventuali scostamenti motivati dalla documentazione storica e dal rilievo dello stato di fatto. Laddove i tracciati storici coincidano con sentieri, strade poderali ed elementi della rete viaria, è fatto obbligo di mantenere i connotati di finitura originari, ove conservati e riconoscibili, con particolare riferimento a:
 - muretti di contenimento;
 - tracce della pavimentazione in ciottoli, selciato, lastre in pietra;
 - filari e altre sistemazioni vegetali.
5. A meno degli interventi da realizzare in condizioni di emergenza per la incolumità pubblica, nelle aree tutelate e indiziate ogni intervento edilizio ed infrastrutturale, ogni opera superficiale, compresi gli interventi di bonifica o per scoli di acque e canali, ovvero per qualsiasi intervento che preveda opere di scavo, è fatto obbligo della preventiva comunicazione alla competente Soprintendenza Archeologica.
6. Qualora si dimostri l'incompatibilità dell'attuazione di uno strumento attuativo del PUC (PUA) con la salvaguardia di preesistenze archeologiche presenti nel sito previsto dall'intervento, si prevede alla delocalizzazione dello stesso, anche in variante alla zonizzazione del PUC.

Art. 51

Fascia di rispetto stradale

(D.M. 1404/68, DD.PP.RR. n° 495/92 e n° 147/93)

1. Si distinguono in base alla categoria della strada ed alla posizione rispetto al centro abitato, così come definiti dal codice della strada. Le aree in esse ricadenti hanno una utilizzazione limitata, relativamente alla edificazione, da vincoli di in edificabilità.
2. Per l'ampiezza di tali fasce, ovvero le distanze da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni e ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, secondo quanto stabilito dal Codice della Strada si ha:
Le distanze delle costruzioni dal ciglio stradale, fuori dai centri abitati, non possono essere inferiori a:
 - autostrade: mt. 60,00
 - strade statali: mt. 40,00
 - strade provinciali e comunali di larghezza superiore o eguale a metri 10,50; mt. 30,00
 - altre strade provinciali e comunali: mt. 20,00

- strade vicinali: mt. 10,00

Le distanze delle costruzioni dal ciglio stradale nelle zone di espansione del centro abitato non deve essere inferiore a:

- autostrade: mt. 30,00

- strade di scorrimento: mt. 20,00

Le distanze delle costruzioni dal ciglio stradale, fuori dai centri abitati ma all'interno delle zone di espansione sono:

- autostrade: mt. 30,00

- strade statali: mt. 20,00

- strade provinciali: mt. 10,00

3. Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

a) 30 m per le autostrade;

b) 20 m per le strade urbane di scorrimento.

Per le strade urbane di quartiere e le Strade locali non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

Il confine stradale, come definito dal Codice della strada, corrisponde al limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

4. Il PUC persegue l'utilizzazione delle fasce di rispetto, al fine di creare spazi di riqualificazione ambientale, con le opportune piantumazioni mediante interventi concordati fra Comune ed Enti gestori delle strade.

5. Sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, recinzioni in conformità alle norme del codice della strada, parcheggi scoperti, piantumazioni e sistemazioni a verde, nonché la prosecuzione delle attività agricole.

6. Nelle fasce di rispetto stradali è ammessa anche la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante e l'organizzazione di aree per il lavaggio degli autoveicoli. Sugli edifici eventualmente esistenti, legittimamente costruiti o condonati, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo. Sono altresì consentibili esposizioni di automobili o altre merci non deperibili prive di qualunque edificazione, purché le relative insegne, installazioni pubblicitarie e impianti di illuminazione non determinino disturbo alcuno alla sicurezza della circolazione.

Fascia di rispetto cimiteriale

(T.U.LL.SS. n. 1265/1934)

1. È l'area esterna al perimetro del cimitero, costituita dalla una fascia di larghezza costante di 50 metri rispetto alla delimitazione esistente e di progetto, così come individuata e proposta negli elaborati grafici del PUC.

2. All'interno di tale fascia:

a) non sono consentiti interventi di nuova costruzione, ai sensi del T.U.LL.SS. n. 1265/1934;

b) per gli edifici esistenti, legittimamente realizzati, sono consentiti: interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, la realizzazione di volumi tecnici e sottotetti termici in conformità al RUEC;

c) per gli edifici legittimamente realizzati è consentito il recupero abitativo dei sottotetti e ai sensi della L.R. 15/2000.

3. In tale zona, oltre che i normali usi agricoli, è consentita la realizzazione di strade, giardini pubblici e parcheggi - pubblici o di interesse pubblico - scoperti, di chioschi per la vendita di fiori o di oggetti di culto ed onoranze funebri, a titolo precario della superficie massima di 15 mq.

4. Nella fascia compresa tra i 50 ed i 100 metri dal cimitero come riportato sui grafici, sono consentite strutture sportive pubbliche o private di uso pubblico che non prevedano costruzioni. Negli spazi di uso pubblico destinati a servizi sportivi scoperti sono ammessi nella misura strettamente necessaria gli edifici per ospitare gli spogliatoi, gli uffici, i servizi di ristoro e l'accettazione secondo i parametri di zona previsti dal comma 3 dell'Art. 35 o dalle schede di progetto. Tutte le costruzioni previste dovranno essere realizzate con materiali e tecnologie di assemblaggio a secco. Si prescrive la sistemazione di adeguate schermature con impianti vegetali densi e recinzioni con siepi volte a garantire il decoro e la tranquillità ai luoghi di sepoltura.

5. Gli interventi di cui al comma precedente subordinati alla costituzione e trascrizione nei registri immobiliari di una servitù reale di "altius non tollendi", sottoposta alla condizione che il valore delle opere eventualmente realizzate non è indennizzabile nel caso che il Comune deliberi di allargare il cimitero o, comunque, di utilizzare tali aree per funzioni a questo connesse. Nell'atto di costituzione della servitù deve essere esplicitamente menzionato, inoltre, l'obbligo a carico del proprietario di demolire i manufatti realizzati ed a ripristinare lo stato quo ante del terreno a sua cura e spese, entro le scadenze fissate dal Comune.

In tale zona non possono essere autorizzate nuove costruzioni di qualsiasi natura. Sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura, coltivazioni agricole con impianti di serre, nonché parcheggi pubblici e privati, e la ristrutturazione.

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

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

Art. 53

Fascia di rispetto dagli elettrodotti

(D.M. 29/05/2008)

1. Lungo i tracciati degli elettrodotti sono da osservarsi le distanze di rispetto fissate dal D.P.C.M. 23.4.1992, G.U. 6.5.1992 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dalla Legge Regionale vigente in materia.

2. Fatto salvo il rispetto dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli 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 determinata, in conformità con quanto disposto dal D.M. del 29.05.2008, come segue:

- bassa tensione m 10,00
- media tensione m 18,00
- alta tensione m 28,00

Art. 54

Fascia di rispetto dai torrenti alvei e fossi

(Allegato alla L.R. 14/82)

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

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

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

Art. 55

Prevenzione del rischio sismico ed idrogeologico

1. Le attività edilizie e di trasformazione territoriale previste dal PUC dovranno essere attuate conformemente alle conclusioni dello Studio geologico-sismico redatto ai sensi della L.R. n. 9/83 e s.m.i., nel rispetto dei Piani Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale, e della normativa tecnica per le costruzioni.
2. Qualsiasi utilizzo che determini il consumo o l'impermeabilizzazione del suolo dovrà essere verificato tramite un'indagine pedologica, di cui alle "Misure di Salvaguardia per la tutela del suolo e delle risorse idriche per il territorio dell'ex Autorità di Bacino del Sarno", approvate con delibera di C.I. n. 25 del 18.12.2012 (BURC n.5 del 28/01/2013).
3. Il PUC recepisce sull'intero territorio del Comune di Casola di Napoli la programmazione e la pianificazione territoriale di settore del Piano Stralcio vigente per l'Assetto idrogeologico (PSAI) approvato dall'Autorità di Bacino regionale della Campania Centrale.
Nelle aree ricadenti in tutto o parzialmente in aree a rischio idraulico e da frana R2/R1 si applicano le misure tecniche previste dagli Allegati alle NdA PSAI, in particolare l'Allegato A-Compatibilità Idraulica nelle aree a rischio idraulico e Allegato B-Compatibilità geologica nelle aree a rischio frana.
4. Ogni trasformazione edilizia e territoriale dovrà essere condotta nel rispetto del PAI e qualora dovessero sussistere incoerenze tra le previsioni grafiche e normative del PUC e lo studio geologico-sismico o il PAI, prevalgono le indicazioni e le prescrizioni di questi ultimi.
5. Le previsioni del PUC si coordinano con le disposizioni del Piano di Emergenza di Protezione Civile.

Art. 56

Determinazione uso agricolo del suolo

La carta dell'uso del suolo e delle attività culturali in atto e di progetto individua, ai sensi della L.R. n° 14/82 e L.R. n° 2/87 art. 1, il carattere prevalente della cultura in atto nelle zone non urbanizzate; nei casi di dubbia determinazione creati, dal limite tra zone, dalla scala di rappresentazione, ecc., per l'esatta individuazione della coltura in atto, si rimanda ad idonea certificazione catastale, o a relazione agronomica con rilievo fotografico, prodotta dal richiedente la concessione. Tale documentazione va anche prodotta all'atto della richiesta del certificato di destinazione urbanistica.

Art. 57

Zonizzazione acustica

Le emissioni acustiche delle attività da insediarsi sul territorio dovranno essere compatibili con la zonizzazione acustica, riportate nelle tav. allegata al P.U.C..

TITOLO III - DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE

Art. 58

Comparti edificatori

1. Il PUC individua i comparti edificatori, così come definiti dall'art. 33 della Legge Regionale n. 16/2004 e soggetti alla disciplina degli articoli 33, 34, 35, 36 e 37 della stessa legge, edificati o non.
2. Il PUC indica le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, i tipi di intervento, le funzioni urbane ammissibili, la volumetria complessiva realizzabile e le quote edificatorie attribuite ai proprietari degli immobili inclusi nel comparto, la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e aree verdi.
3. Ciascun comparto può essere continuo, quando le aree che lo compongono sono confinanti senza soluzione di continuità, o discontinuo, qualora le relative aree, pur soggette a disciplina unitaria, sono distanti tra loro.
4. In tali ambiti di intervento, l'attuazione delle previsioni della componente operativa del PUC è soggetta alla redazione di PUA, di iniziativa pubblica o privata, a permesso di costruire convenzionato o a progetto di opera pubblica, nel caso di realizzazione su suoli pubblici. Tali ambiti andranno inclusi negli Atti di Programmazione degli interventi.
5. I PUA, scendendo ad una scala di maggiore dettaglio degli interventi e per problemi connessi alla fattibilità degli interventi stessi, potranno discostarsi di quantità trascurabili dalle superfici definite per le attrezzature e servizi indicate nelle schede, senza costituire variante.
6. Analogamente i progetti di opera pubblica, scendendo ad una scala di maggiore dettaglio degli interventi e per problemi connessi alla loro fattibilità, potranno meglio precisare gli interventi stessi, anche proponendo modifiche ai tracciati, alle tipologie ed alle localizzazioni, senza costituire variante.
7. Prima dell'entrata in vigore dei piani attuativi o dell'approvazione dei progetti esecutivi degli interventi pubblici previsti nelle schede, fatte salve le previsioni più restrittive previste dalle disposizioni strutturali del PUC, sono ammessi gli interventi indicati negli articoli relativi alle singole ZTO.
8. Nel caso di attuazione da parte di soggetti privati devono essere preventivamente ceduti a titolo gratuito al Comune, o ad altri soggetti pubblici, gli immobili necessari per la realizzazione nel comparto di infrastrutture, attrezzature, aree verdi e altre opere pubbliche o di interesse pubblico così come localizzate dal PUC, dai PUA o dal permesso di costruire convenzionato. Le opere di urbanizzazione devono essere realizzate preliminarmente rispetto alle edificazioni private e consegnate al Comune immediatamente fruibili e accessibili.

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

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

11. I PUA di attuazione dei comparti possono essere promossi dai proprietari delle aree in essi ricadenti costituiti in consorzio. Per la costituzione del consorzio è necessaria l'adesione dei proprietari detentori di una quantità corrispondente al 51% dei diritti edificatori complessivi attribuiti ai comparti, nel caso di rifiuto o inerzia dei rimanenti proprietari. Accertato il rifiuto, previa notifica di atto di costituzione in mora con assegnazione di un termine non superiore a trenta giorni, gli stessi soggetti procedono all'attuazione del comparto, acquisiti con procedura espropriativa i diritti edificatori, attribuiti ai proprietari che hanno deciso di non partecipare all'iniziativa, e i relativi immobili, mediante corresponsione del controvalore determinato dall'Agenzia del Territorio competente o, nel caso di rifiuto di tale somma, mediante deposito della stessa presso la Tesoreria comunale.

Art. 59

Comparti Edificatori della Zona “Città Campagna - ambiti di valorizzazione agrituristica”

1. Le parti di nuovo impianto della Zona “Città Campagna - ambiti di valorizzazione agrituristica” sono articolate in Comparti Edificatori, nei quali il piano promuove interventi orientati a realizzare opportunità di valorizzazione del contesto territoriale nel suo complesso.

2. I Comparti Edificatori in questo ambito individuati dal PUC sono articolati in tre aree, AVA1, AVA2 e AVA3, ognuna delle quali presenta una superficie territoriale (St) ripartita in: superficie fondiaria (Sf), area di concentrazione volumetrica; superficie compensativa (Scomp), da cedere gratuitamente al Comune; superficie destinata alla realizzazione della viabilità e dei servizi urbani necessari al soddisfacimento del fabbisogno espresso dalla nuova edificazione. Le urbanizzazioni primarie devono essere sempre realizzate per l'intero comparto prima della edificazione privata.

3. Le Superfici compensative (Scomp) sono individuate nell'ambito dei comparti perequativi allo scopo di contribuire a colmare il deficit di standard pregresso. Tali superfici sono commisurate ai diritti edificatori riconosciuti dal Piano. Le Scomp comprese nei comparti non possono essere monetizzate.

4. Ogni trasformazione dovrà prevedere una quota minima di standard come previsto dal DM 1444/68.
5. Gli indici e le aree da destinare a standard, attrezzature e superfici compensative sono riportate all'art. 26 delle presenti NTA.
6. Si attua mediante PUA d'iniziativa pubblica o privata strutturati secondo la suddivisione in comparti e comunque rispettando le superfici minime così come indicato al precedente art. 26.

Art. 60

Comparti Edificatori del Sistema produttivo

1. Le parti di nuovo impianto della Zona "Città Creativa - ambiti produttivi" sono compresi in Comparti Edificatori, nei quali il piano promuove interventi orientati a realizzare opportunità di sviluppo economico e sociale del contesto territoriale nel suo complesso.
2. I Comparti Edificatori in questo ambito individuati dal PUC sono articolati in tre aree, APS, APT1 e APT2, ognuna delle quali presenta una superficie territoriale (St) ripartita in: superficie fondiaria (Sf), area di concentrazione volumetrica; superficie compensativa (Scomp), da cedere gratuitamente al Comune; superficie destinata alla realizzazione della viabilità e dei servizi urbani necessari al soddisfacimento del fabbisogno espresso dalla nuova edificazione. Le urbanizzazioni primarie devono essere sempre realizzate per l'intero comparto prima della edificazione privata.
3. Le Superfici compensative (Scomp) sono individuate nell'ambito dei comparti perequativi allo scopo di contribuire a colmare il deficit di standard pregresso. Tali superfici sono commisurate ai diritti edificatori riconosciuti dal Piano. Le Scomp comprese nei comparti non possono essere monetizzate.
4. Ogni trasformazione dovrà prevedere una quota minima di standard come previsto dal DM 1444/68.
5. Gli indici e le aree da destinare a standard, attrezzature e superfici compensative sono riportate all'art. 28 delle presenti NTA.
6. Si attua mediante PIP d'iniziativa pubblica, privata o pubblico/privata unico per tutte le tre zone o strutturati secondo la suddivisione in comparti.

Art. 61

Comparti Edificatori delle Attrezzature pubbliche

1. Le parti di nuovo impianto destinate ad attrezzature pubbliche sono strutturati in Comparti Edificatori, nei quali il piano promuove interventi orientati a realizzare opportunità di riqualificazione e rivitalizzazione del contesto territoriale nel suo complesso.

2. I Comparti Edificatori in questo ambito individuati dal PUC sono articolati in sei aree, C1, C2, C3, C4, C5 e C6. In tali comparti il PUC si attua mediante Permessi di costruire d'iniziativa pubblica o privata convenzionati.

3. Ogni comparto è individuato da una funzione caratterizzante prevalente e può essere suddiviso in varie tipologie d'attrezzature:

- il Comparto C1 è caratterizzato dalla presenza dell'isola ecologica;
- il Comparto C2 è caratterizzato dalla presenza delle aree archeologiche e deve essere destinato alla realizzazione di attrezzature a servizio e di valorizzazione di tali aree;
- il Comparto C3 è caratterizzato dalla presenza di attrezzature sportive;
- i Comparti C4 e C5 sono destinati alla realizzazione di attrezzature collettive che verranno concordate con l'Amministrazione nell'ambito della convenzione;
- il Comparto C6 è destinato alla realizzazione del Parco del Monte Muto.

5. Gli indici da rispettare sono riportati agli artt. 42, 44, 45 e 48 delle presenti NTA.

TITOLO IV - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 62

Poteri in deroga

Il dirigente dell'Ufficio Urbanistico Comunale, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nel rispetto della legislazione vigente, ha facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente regolamento ed alla norma di attuazione del P.U.C. limitatamente ai casi di edifici ed impianti, pubblici o privati di interesse generale. Le procedure sono quelle fissate dall'art. 16 della Legge 06.08.1967 n° 765 e dall'art. 3 della Legge 21 dicembre 1955 n° 1357 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 63

Legislazione di riferimento

Per quanto non previsto nelle presenti norme è di riferimento la Legislazione Urbanistica Nazionale e Regionale.

Art. 64

Norme transitorie

Le norme del presente Piano non si applicano ai progetti edilizi per i quali è già in itinere il rilascio di Permesso di Costruire, o per i PUA in itinere già dotati di pareri.

Art. 65

Norme di salvaguardia

Dalla data di adozione del presente Piano Urbanistico Comunale e fino all'entrata in vigore dello stesso, valgono le norme di salvaguardia che impongono il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 10 della LURC.

Art. 66

Coordinamento tra le varie parti del PUC

Il Piano Urbanistico Comunale è composto non solo dalla parte squisitamente urbanistica, cui appartengono le presenti NTA, ma anche dagli elaborati componenti i seguenti allegati:

- Studio geologico del territorio comunale (L.R. 9/83),
- Carte dell'uso agricolo dei suoli,
- Piano di Zonizzazione Acustica.
- Valutazione Ambientale Strategica.
- Valutazione d'Incidenza.

Ogni intervento edilizio disciplinato dal PUC deve essere conforme a questo ed a tutti i suoi allegati, anche se particolari indicazioni e prescrizioni riportati negli allegati medesimi non sono nuovamente ripetuti ed esplicitati nelle presenti NTA.