

Comune di PRATELLA

(Prov. CE)

PIANO URBANISTICO COMUNALE

L.R. n. 16 2004 e s.m.i. - Regolamento n. 5 2011

TAV.

5

Norme Tecniche di Attuazione

Data: Gennaio 2023

Redazione:
arch. A. DE SANO



A handwritten signature in black ink, likely belonging to the architect Angelo De Sano.

Coll./Resp. editing:
Tir. G. VIGLIOTTI
Tir. A. TUFANO

I N D I C E N O R M E D I T U T E L A A M B I E N T A L E		
ART. I	NORME DI ATTUAZIONE DEL PSAI - RF	pag. 2
ART. II	AREA "LE MORTINE".....	pag. 2
ART. III	AREA Z.S.C.	pag. 2
ART. IV	PTCP/RETE ECOLOGICA PROVINCIALE.....	pag. 2
ART. V	COSTRUZIONE RETE ECOLOGICA PROVINCIALE.....	pag. 3
ART. VI	OBIETTIVI DELLA QUALITA' PAESAGGISTICA	pag. 4
ART. VII	LINEE GUIDA PER LA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE NEGLI AMBITI DI PAESAGGIO MONTANI DEL TERRITORIO PROVINCIALE DI CASERTA.....	pag. 5
I N D I C E N O R M E G E N E R A L I		
Art. 01	APPLICAZIONE DEL PIANO.....	pag. 6
Art. 02	PIANO STRUTTURALE E PIANO PROGRAMMATICO : NATURA E CONTENUTI	pag. 7
Art. 2.1	MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLE DISPOSIZIONI STRUTTURALI.....	pag. 8
Art. 03	ATTI DI PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI (API).....	pag. 10
Art. 04	COMPARTI EDIFICATORI PEREQUATIVI.....	pag. 11
Art. 05	PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.).....	pag. 13
Art. 06	PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO.....	pag. 15
Art. 07	INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO.....	pag. 16
Art. 08	FATTIBILITA' GEOLOGICA/GEOTECNICA E PREVENZIONE RISCHIO SISM...	pag. 16
Art. 09	DISTANZE A PROTEZIONE DEL NASTRO STRADALE E DEFIN. STRADE.....	pag. 17
Art. 10	COMPATIBILITA' AMBIENTALE DELLE INFRASTRUTTURE.....	pag. 18
Art. 11	AREE DESTINATE ALLE SEDI VIARIE.....	pag. 18
Art. 12	LA ZONIZZAZIONE ED I VINCOLI DEL P.U.C.....	pag. 19
Art. 13	ZONE RESIDENZIALI NEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE E TRASFORMAZIONE URBANA.....	pag. 20
Art. 14	AMBITO DI CONSERVAZIONE ZONA "A" RESIDENZIALE A TUTELA.....	pag. 21
Art. 15	ZONA "B ₀ " RESIDENZIALE SATURA.....	pag. 22
Art. 16	ZONA "B ₁ " RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO.....	pag. 23
Art. 17	ZONA "DP/DT" PRODUTTIVA.....	pag. 24
Art. 17.1	ZONA "D" PRODUTTIVA - INDUSTRIALE/LETE.....	pag. 25
Art. 18	TERRITORIO RURALE E APERTO / USO AGRICOLO DEL SUOLO.....	pag. 27
Art. 18.1	DETERMINAZIONE USO AGRICOLO DEL SUOLO	pag. 27
Art. 18.2	TERRITORIO RURALE E APERTO(norme generali/edificabilità).....	pag. 27
Art. 18.3	TERRITORIO RURALE APERTO (ZONA "E" AGRICOLA).....	pag. 31
Art. 18.4	TERRITORIO RURALE E APERTO (ZONA "E1" AGRICOLA).....	pag. 33
Art. 18.5	TERRITORIO RURALE APERTO (ZONA "E2" AGRICOLA).....	pag. 34
Art. 18.6	"ZONA E3" AGRICOLA ANTROPIZZATA	pag. 35
Art. 19	ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE ("ST").....	
Art. 19.1	ZONA F1 PARCO DELLE ACQUE.....	pag. 36
Art. 19.2	ZONA F2 "PARCO FLUVIALE"	pag. 36
Art. 20	URBANIZZAZIONE PRIMARIA.....	pag. 41
Art. 21	NORME DI INTERVENTO NELLE AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE ("ST") ("STP").....	pag. 41
Art. 22	ZONE VINCOLATE.....	pag. 43
Art. 22.1	PERIMETRAZIONE DEI VINCOLI.....	pag. 43
Art. 22.2	NORMATIVA ARCHEOLOGICA.....	pag. 43
Art. 22.3	ZONA AGRICOLA CON VINCOLI.....	pag. 44
Art. 22.4	BENI STORICO-ARCHEOLOGICI.....	pag. 44
Art. 23	V _I , - ZONA CON VINCOLO IDROGEOLOGICO.....	pag. 45
Art. 23.1	AREE NEGATE.....	pag. 45
Art. 24	A _{RF} - AREE RISCHIO FRANE.....	pag. 45
Art. 24.1	MITIGAZIONE E GESTIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO.....	pag. 46
Art. 25	V _C - ZONA AGRICOLA DI RISPETTO CIMITERIALE.....	pag. 47
Art. 26	V _P - ZONA AGRICOLA DI RISPETTO POZZI.....	pag. 47
Art. 27	DISTANZE DEGLI ELETTRODOTTI.....	pag. 47
Art. 28	AREE PER ATTENDAMENTI E ROULOTTOPOLI.....	pag. 47
Art. 29	AREE PER ATTIVITA' DI SPETTACOLO VIAGGIANTE.....	pag. 47
Art. 30	ZONIZZAZIONE ACUSTICA.....	pag. 48
Art. 31	SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE.....	pag. 48
Art. 32	INTERPRETAZIONE AUTENTICA.....	pag. 48
Art. 33	DEROGA.....	pag. 48
Art. 34	NORMA TRANSITORIA.....	pag. 49

ART. I

ATTUAZIONE DEL PSAI – Rf

Relativamente ai fiumi Volturno e Lete, sia nelle aree a “Rischio frana” che in quelle a “Rischio idraulico”, si applicano le Norme di Attuazione e Misure di salvaguardia del PSAI-Rf, le linee guida per l’Attuazione del “Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico”, nonché le linee guida del DIOPPTA.

ART. II

AREA “Le Mortine”

Nell’area “Le Mortine”, si applicano:

Le destinazioni di zone previste dal P.S.T.A. Tav. 11/Zonizzazione (Variante alla zonizzazione 99) e le relative NORME, emanate dalla stessa Autorità di Bacino, di cui al collegamento ipertestuale <https://www.distrettoappenninomeridionale.it/images/PAI/LGV/Norme.pdf> ;

Ai sensi dell’art. 20 NTA/P.S.T.A., per le “aree urbanizzate di riqualificazione ambientale ed edilizia”, gli interventi sono subordinati alla redazione di piani e/o progetti esecutivi, da programmare nell’ambito degli A.P.I.

ART. III

AREA Z.S.C. “Fiumi Volturno e Calore Beneventano”

Nell’Area Z.S.C. IT 8010027 “Fiumi Volturno e Calore Beneventano”, si applicano le specifiche Misure di conservazione, con relativi divieti, riportate nella Delibera di Giunta Regionale

n° 795/19.12.2017 (B.U.R.C. n° 5/2018). Per l’effettuazione della Valutazione di Incidenza si applicano le linee guida di cui alla D.G.R. n° 280/2021.

ART. IV

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P./obiettivi della qualità paesaggistica / Rete ecologica Provinciale

Nelle aree Natura 2000 devono essere perseguiti gli obiettivi, con i relativi criteri, ai fini della costruzione della rete ecologica provinciale e delle green belt, riferita agli “ambiti di Paesaggio identificati nell’elaborato grafico del P.T.C.P. B4.3 (“I paesaggi rurali”.). (vedi Allegati A e B delle Norme del P.T.C.P.).

ART. V

COSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE

Gli obiettivi e i criteri di costruzione della rete ecologica provinciale e delle green belt, ove applicabile, fanno riferimento agli ambiti di paesaggio identificati nell'elaborato grafico di piano.

CRITERI E OBIETTIVI DI COSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE E DELLE GREEN BELT	STRUMENTI ATTUATIVI
Tutela dell'integrità fisica e degli elementi Morfologici caratterizzanti: versanti e pianori.	Strumenti regolativi dei piani specialistici vigenti
Tutela delle aree agricole montane con funzione di presidio multifunzionale.	Misure di sviluppo rurale del (PSR)
Mantenimento delle sistemazioni tradizionali (terrazzamenti, ciclionamenti).	Misure agro ambientali (PSR)
Manutenzione/mantenimento delle opere Forestali tradizionali.	Misure agro ambientali (PSR)
Mantenimento del patrimonio pascolativo.	Misure agro ambientali (PSR)
Tutela della riconoscibilità dell'impianto storico dei centri abitati	Piano di Recupero/P.U.A.

Obiettivi di qualità paesaggistica per il sistema del territorio rurale e aperto complementare alla città.

CRITERI E OBIETTIVI DI COSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE E DELLE GREEN BELT	STRUMENTI ATTUATIVI
Definizione/stabilizzazione dei bordi urbanizzati ("ricucitura" dell'interfaccia urbano/rurale)	Misure FESR per la riqualificazione urbana/PUA
Tutela degli elementi di naturalità (siepi, filari, alberi isolati)	Misure produttive, forestali e agro ambientali del (PSR)
Tutela dell'edilizia rurale tradizionale	PUA
Recupero produttivo multifunzionale delle aree Rurali degradate/abbandonate	Misure FESR per la riqualificazione ambientale e urbana/PUA

ART. VI

OBIETTIVI DELLA QUALITA' PAESAGGISTICA

ELEMENTI NATURALI DEL PAESAGGIO

Gli obiettivi di qualità paesaggistica, rispetto agli elementi del paesaggio sono i seguenti;

Boschi e arbusteti:

- Tutela dell'integrità fisica e della potenzialità ecologica degli habitat e delle cenosi.
- Valorizzazione multifunzionale nell'ambito del progetto di rete ecologica provinciale.
- Integrazione con gli elementi antropici del paesaggio e con gli spazi agricoli limitrofi.
- Eliminazione dei detrattori ambientali.
- Ripristino e restauro ecologico delle aree degradate.

ELEMENTI ANTROPICI DEL PAESAGGIO

Beni storico-architettonici:

- Conservazione dei caratteri distributivi e strutturali, degli elementi decorativi e tecnologici, assicurando la leggibilità dei beni storico-architettonici, anche con la demolizione di superfetazioni e con adeguate soluzioni nella realizzazione di strutture di servizio. Autorizzazione delle sole destinazioni d'uso compatibili con la loro conservazione e coerenti con la struttura architettonica originaria. Idonea definizione delle aree di pertinenza ai manufatti edilizi di cui al presente articolo e ne prescrivono la conservazione e, ove necessario, il recupero e la riqualificazione.

Centro storico:

Conservazione e, ove necessario, ripristino:

- Dell'impianto urbano con riferimento ai tracciati viari e agli spazi pubblici;
- Dei caratteri formali e costruttivi, dei tessuti edilizi e degli spazi aperti da salvaguardare con riferimento alle tipologie ricorrenti, ai materiali e alle tecniche costruttive locali, ai rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati.
- Ricomposizione ambientale, paesaggistica e urbanistica dei centri storici, individuando gli immobili contrastanti con i valori tutelati dal presente piano, disponendone la demolizione e quindi la ricomposizione delle aree sedime.

Perseguimento dei seguenti obiettivi:

- Promozione della residenzialità come destinazione prevalente, accompagnata da attività commerciali e artigianali tradizionali e compatibili con le tipologie edilizie storiche;
- Assicurare la massima quantità di servizi e attrezzature per la residenza consentita dalla configurazione urbanistica e dalle caratteristiche dell'edilizia storica;
- Promozione e sostegno delle attività culturali ricreative;
- Salvaguardia delle aree libere contigue ai centri e nuclei storici, promuovendone, ove necessario, il recupero ambientale, e consentendo la realizzazione di parchi e giardini pubblici.

ART. VII

LINEE GUIDA PER LA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE NEGLI AMBITI DI PAESAGGIO MONTANI DEL TERRITORIO PROVINCIALE DI CASERTA.

Negli ambiti di paesaggio montani del territorio provinciale di Caserta gli obiettivi di costruzione della rete ecologica sono i seguenti:

1. Salvaguardia delle aree di alta montagna, nei suoi elementi morfologici caratterizzanti: versanti alto montani, crinali, salvaguardia dell'integrità fisica, naturalistica, vegetazionale e paesaggistica di detti elementi, non consentono l'edificabilità.
2. Salvaguardia dell'integrità strutturale , dell'estensione e della continuità delle aree forestali , evitandone la frammentazione ; favorendo il riuso di manufatti e opere esistenti ; prevedendo la collocazione di nuove opere , impianti tecnologici , corridoi infrastrutturali in posizione marginale; rafforzando la multifunzionalità e la biodiversità delle aree forestali favorendo l'applicazione delle misure silvoambientali e di sostegno delle filiere forestali contenute nel Piano di sviluppo rurale;
3. Tutela delle aree agricole , con l'obiettivo di preservarne la funzione di habitat complementari e di zone cuscinetto rispetto alle aree a maggiore naturalità; favorendo il riuso di manufatti e opere esistenti ; prevedendo la collocazione di nuove opere, impianti tecnologici , corridoi infrastrutturali in posizione marginale; promuovendo la continuità del presidio agricolo anche mediante l'applicazione delle misure agro ambientali e di sostegno alle aree montane contenute nel Piano di sviluppo rurale;
4. Tutela degli ambienti di diversità biologica (siepi, filari arborei, alberi isolati) e delle sistemazioni tradizionali (terrazzamenti, ciglionamenti, muretti divisorii in pietra, acquedotti), favorendone il recupero e la manutenzione attiva mediante il ricorso alle misure contenute nel Piano di sviluppo rurale;
5. Corretto inserimento ambientale e paesaggistico di opere, infrastrutture, impianti tecnologici, e di produzione energetica, identificando idonee fasce di tutela degli elementi morfologici e dei crinali a maggiore fragilità visiva.

ART. 01

APPLICAZIONE DEL PIANO

L'attuazione del PUC è disciplinata dal RUEC/RET e dalle seguenti leggi:

- 17.8.1942, n° 1150 e s.m.i.;
 - DD. MM. 1.4.1968, n° 1404 e 2.4.1968 n° 1444;
 - 28.1.1977, n° 10 e s.m.i.;
 - 8.8.1985, n° 431 e s.m.i.;
 - L.R. 20.3.1982, n° 14 e s.m.i.;
 - L.R. 7.1.1983, n° 9 e s.m.i.;
 - L. n° 662/97;
 - L. n° 127/97;
 - L.R. n° 15/28.11.2000;
 - L.R. n° 19/2001;
 - L.R. n° 16/2004 e s.m.i.;
 - Nuovo codice della strada;
 - D. Lgvo n. 152/ 2006 e s.m.i.
 - L.R. n° 15/6.11.2008
 - L.R. n° 19/28.12.2009
 - Codice BB.CC.
 - Regolamento di Attuazione per il governo del Territorio n.5/2011
 - Testo Unico Commercio / Regione Campania
 - Testo Unico Edilizia (T.U.E)
- nonché da ogni altra norma attinente all'urbanistica e all'edilizia.

ART. 02

PIANO STRUTTURALE E PIANO PROGRAMMATICO: NATURA E CONTENUTI

Ai sensi dell'art.3, comma 3, della L.R. n.16/2004 e s.m.i., il PUC si articola in:

- a) **disposizioni strutturali**, con validità non superiore a quindici anni, tese a individuare le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità;
- b) **disposizioni programmatiche**, tese a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali delle amministrazioni interessate., con un massimo di cinque anni.

Il "Regolamento di attuazione per il Governo del Territorio" n.5 del 04.08.2011 all'art.9, ha definito i termini di attuazione dell'art. 3 della L.R. n. 16/2004 stabilendo che:

"Tutti i piani disciplinati dalla legge regionale n.16/2004 si compongono del piano strutturale, a tempo indeterminato, e del piano programmatico, a termine, come previsto all'articolo 3 della L.R. n.16/2004".

Il Regolamento all'art.9 definisce quali componenti del Piano Strutturale del PUC:

- a) l'assetto idrogeologico e della difesa del suolo;
- b) i centri storici come definiti dagli articoli 2 e 4 della L.R. n.26/2002;
- c) la perimetrazione indicativa delle aree di trasformabilità urbana;
- d) la perimetrazione delle aree produttive (aree e nuclei ASI e aree destinate ad insediamenti produttivi) e destinate al terziario e quelle relative alla media e grande distribuzione commerciale;
- e) individuazione aree a vocazione agricola e gli ambiti agricoli e forestali di interesse strategico;
- f) ricognizione ed individuazione aree vincolate;
- g) infrastrutture e attrezzature puntuali e a rete esistenti.

Compete alla parte programmatica del PUC (Piano Programmatico definito anche come Piano operativo) la ulteriore specificazione dei predetti elementi, indicando:

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

Il Piano programmatico/operativo del PUC contiene altresì, ai sensi dell'art. 9, co. 7, del Regolamento, gli Atti di Programmazione degli Interventi - API - di cui all'articolo 25 della L.R. n. 16/2004. Sulla scorta di tale quadro normativo, il Piano Strutturale del PUC non determina diritti edificatori, che conseguiranno invece dalle previsioni del Piano Programmatico e/o dei PUA.

I fabbisogni, le priorità di intervento e le modalità di attribuzione dei diritti edificatori andranno verificati e aggiornati periodicamente in sede di Piano Programmatico e dei connessi Atti di Programmazione degli Interventi, coerentemente con le previsioni del Piano Strutturale, del quadro normativo di riferimento, dell'andamento locale delle dinamiche urbane, delle istanze socio-economiche e della propensione alla trasformazione urbana.

ART. 2.1

MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE DISPOSIZIONI STRUTTURALI

I contenuti del Piano Strutturale del PUC si traducono in contenuti operativi secondo le seguenti modalità.

La disciplina operativa è definita dal Piano Programmatico del PUC, e contiene gli Atti di Programmazione degli Interventi (API), nel rispetto delle previsioni del Piano Strutturale. In particolare, il Piano Programmatico definisce, ai sensi dell'art.9, comma 6, del Regolamento di Attuazione n.5 del 04.08.2011, i seguenti elementi:

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

All'interno degli ambiti del Piano Strutturale, il Piano Programmatico definirà le aree da attuare a mezzo di interventi urbanistici preventivi (PUA di cui all'art.26 della L.R. n.16/2004), di Comparti Edificatori (sia residenziali e misto-residenziali, sia terziario-produttivi) o mediante interventi edilizi diretti (in coordinamento con le disposizioni del RUEC), avendo verificato preventivamente il livello di urbanizzazione delle stesse anche con riferimento a quanto previsto dal Programma Triennale delle Opere Pubbliche.

I PUA, in relazione all'art.26 della L.R. N.16/2004 e s.m.i., assumono valore e portata dei seguenti strumenti:

- a) i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione n. 1150/1942, artt. 13 e 28;
- b) i piani per l'edilizia economica e popolare L. 18.04.1962, n.167;
- c) i piani delle aree per insediamenti produttivi, n.865/1971 art. 27;
- d) i programmi integrati di intervento L.n. 179/1992, art.17 ed alle LL.RR. 19 febbraio 1996, n.3, e 18 ottobre 2002, n.26;
- e) i piani di recupero legge 5 agosto 1978, n. 457;
- f) i programmi di recupero urbano legge n.493/1993.

Per gli insediamenti di cui all'art.23, co. 3, della L.R. n.16/2004 e s.m.i., su indicazione da parte del Piano Programmatico i PUA potranno assumere la valenza di cui all'art.23, co. 5, della medesima Legge Regionale.

I Piani Urbanistici Attuativi sono redatti, in ordine prioritario:

- dal Comune;
- dalle società di trasformazione urbana di cui all'articolo 36 della L.R. n.16/2004 e s.m.i.;
- dai proprietari, con oneri a loro carico, nei casi previsti dalla normativa vigente, ovvero nei casi ulteriori previsti dall'art.27, co. 1, lett. c), della L.R. n.16/2004 e s.m.i.;
- dal Comune in sede di intervento sostitutivo previsto dall'art.27, co. 1, lett. d), della L.R. n.16/2004 e s.m.i.

Il Piano Programmatico, gli API ed i PUA, in conformità ai contenuti del Piano Strutturale, individuano definitivamente i perimetri e le localizzazioni delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, i tipi di intervento, le funzioni ammesse, il carico urbanistico complessivo ammissibile (espresso in mc di volumetria e/o in mq di superficie lorda di pavimento) e le quote edificatorie, nonché la quantità e la localizzazione degli immobili eventualmente da cedere al Comune per infrastrutture, attrezzature, aree verdi, ecc.

ART. 03

ATTI DI PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI (API)

Gli Atti di Programmazione degli Interventi (API) sono previsti, ai sensi del comma 7 art.9 del Regolamento n.5/2011, nel Piano Programmatico/operativo del PUC.

Ai sensi dell'art.25 della L.R. n.16/2004 e s.m.i. gli Atti di Programmazione degli Interventi contengono, in conformità alle previsioni del PUC e senza modificarne i contenuti, la disciplina degli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione del territorio comunale da realizzare nell'arco temporale di tre anni.

Pertanto, il Piano Programmatico/operativo e gli API in esso contenuti definiscono, operativamente, le disposizioni del Piano Strutturale.

In relazione agli interventi di riqualificazione e di nuova edificazione gli API prevedono:

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

Per le opere pubbliche o di interesse pubblico la delibera di approvazione degli Atti di Programmazione degli Interventi comporta la dichiarazione di pubblica utilità, di indifferibilità e urgenza dei lavori previsti negli stessi, nel rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente.

Gli API stabiliscono altresì gli interventi da attuare tramite società di trasformazione urbana.

Ai sensi dell'art.25, comma 3, L.R. n.16/04 e s.m.i., gli Atti di Programmazione degli Interventi hanno valore ed effetti del programma pluriennale di attuazione disciplinato dalla Legge 28.01.1977, n.10, art.13, e dalla L.R. 28.11.2001, n.19, art.5, e si coordinano con il bilancio pluriennale comunale.

ART. 04

COMPARTI EDIFICATORI PEREQUATIVI

Ai fini di cui all'art.32 della L.R. n.16/2004 e s.m.i. e per quanto previsto dall'art.12 del Regolamento n.5 /2011, il Piano Programmatico del PUC, sulla scorta delle disposizioni e degli elementi omogenei rinvenimenti dal Piano Strutturale, delimiterà gli ambiti e/o i sottoambiti da attuare con procedure perequative mediante Comparti Edificatori.

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

Il Comparto Edificatorio, che può anche coincidere con l'intero ambito, configura aree destinate alla formazione di nuovi complessi insediativi, nel cui ambito si prevedono interventi differenziati, per funzioni e per tipi, da attuare unitariamente. Nel perimetro sono comprese aree destinate a funzioni private, aree destinate al soddisfacimento di standards per spazi ed attrezzature pubbliche integrati con le funzioni private ed aree destinate ad attrezzature di interesse generale.

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

La superficie integrata è data dalla somma:

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

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

La superficie compensativa si caratterizza, quindi, come pubblica, in quanto da acquisire gratuitamente alla proprietà comunale o di altri soggetti pubblici per finalità di pubblico interesse, e compensativa in quanto determina la convenienza pubblica nel procedimento perequativo.

Gli ambiti e/o i sottoambiti da attuare con processi perequativi possono comprendere, ai sensi dell'art.12, co. 7, del Regolamento di Attuazione n.5 del 04.08.2011, aree edificate e non edificate, anche non contigue.

Con riferimento agli ambiti o sottoambiti da attuare mediante Comparti Edificatori il Piano Programmatico individuerà, in linea con le indicazioni del Piano Strutturale, la volumetria complessiva realizzabile nei Comparti o sub-comparti collegati, la quota di tale volumetria destinata ai proprietari degli immobili inclusi negli stessi Comparti o sub-comparti, le quote di immobili da cedere gratuitamente al Comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature, aree verdi, edilizia residenziale pubblica e comunque di aree destinate agli usi pubblici e di interesse pubblico.

Nel definire i predetti elementi il Piano Programmatico potrà prevedere, ai sensi dell'art. 12, co. 7, del Regolamento di Attuazione n. 5 del 04.08.2011, ulteriori quote di edificazione correlate a specifiche esigenze ambientali, energetiche, ecologiche, ecc... .

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

Ai sensi dell'art.33, comma 3, della L.R. n.16/2004, la superficie necessaria per la realizzazione di attrezzature pubbliche non è computata ai fini della determinazione delle quote edificatorie.

ART. 05

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.)

Nelle Aree in cui il P.U.C. subordina l'edificazione alla prioritaria e preventiva approvazione del predetto Piano Urbanistico Attuativo, i proprietari, nei modi e nei casi stabiliti dalle presenti norme di attuazione, possono redigere P.U.A. con valenza di Piani di Lottizzazione Convenzionati, articolati come segue:

1) - ELABORATI:

- a) relazione circa l'entità ed i caratteri dell'intervento;
- b) stralcio del Piano Urbanistico 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 Piano di lottizzazione;
- d) planimetria quotata dello stato di fatto almeno in scala 1: 500 della zona interessata dal Piano di lottizzazione 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 planivolumetrico 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 definitivo delle opere di urbanizzazione;
- h) ogni altro elaborato progettuale che l'Amm. Com. ritenesse necessario.

2) – CONVENZIONE tipo:

Essa deve prevedere, in generale:

- a) La **cessione gratuita** entro termini stabiliti, dalle aree per le opere di urbanizzazione primaria (art. 4 Legge n.° 847 del 29/9/1964), e opere di urbanizzazione secondaria (art. 44 Legge n.° 865 del 22/10/1971), così come individuate e dimensionate allo specifico art. delle N.T.A., oltre alle aree destinate a viabilità pubblica.
- b) La **realizzazione** a cura dei proprietari di tutte le aree (verde attrezzato e parcheggi) e delle reti di urbanizzazione primaria all'interno del P.U.A., e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi.
La valutazione delle aree e del costo delle opere di urbanizzazione viene effettuata con valutazione dell'U.T.E. e/o dell'Ufficio Urbanistico Comunale.

Al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere anziché la cessione delle aree di urbanizzazione di cui al comma a) e la relativa realizzazione (nonché di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi), la monetizzazione delle stesse, anche in “quota” parte. Ai sensi del art. II 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 s.m.i.

c) Nella **convenzione** devono essere precisati:

- a) le caratteristiche del Piano proposto (*volume complessivo costruibile ed indice di edificabilità, aree complessive della superficie ad uso privato e ad uso pubblico*);
 - b) la Superficie totale delle aree da destinare ad uso pubblico, distinte per destinazione (*strade, verde pubblico, ecc.*);
 - c) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la descrizione delle opere da eseguire ed i tempi della loro realizzazione;
 - d) periodo di validità del Piano non superiore a 10 anni ed eventuali tempi di attuazione;
 - e) garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
 - f) eventuale gestione o cogestione delle opere di urbanizzazione realizzate.
- (Il R.U.P. potrà integrare/modificare il contenuto della Convenzione, in funzione della specificità del P.U.A.)

Prima dell'approvazione dei piani particolareggiati di esecuzione, nelle zone in cui gli stessi sono prescritti, possono essere consentiti solo lavori di ordinaria/straordinaria manutenzione e di ristrutturazione.

ART. 06
PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (P. di C. C.)
(D.P.R. n.380/2001 art. 28bis)

1. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, in alternativa al P.U.A., è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.
- 1.1. Il P. di C. C. è altresì richiesto per progetti edilizi di particolare complessità o impatto ambientale-architettonico-urbanistico.
2. Lo schema di convenzione, approvato con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.
3. Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:
 - a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;
 - b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n.163;
 - c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;
 - d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.
4. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.
5. Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.
6. Nei casi di cui al comma 1.1. la convenzione conterrà anche la valutazione economica a cura dell'U.T.C. della realizzazione delle OO.PP., comprensiva dell'impatto ambientale, ove presente.
7. Il P. di C.C. è lo strumento di attuazione degli interventi di cui all'art. II

All'atto della richiesta del Permesso di Costruire Convenzionato, sia che il P. di C.C. sia esteso all'intero comparto o che lo stesso P. di C.C. proponga una parzializzazione del comparto, ovvero un'attuazione per quota parte dello stesso comparto, ovvero un P. di C.C. esteso alla sola area di proprietà, il Responsabile del procedimento verificherà, urbanisticamente, ambientalmente e territorialmente, che sia garantita la progettualità, la fruibilità e la funzionalità generale delle relative reti di urbanizzazione e delle aree standards di cui al D.M. 1444/68, ove necessario, verificando, inoltre, che non si formino aree intercluse o che sia lesa l'edificabilità di terzi; ove ciò non sia verificato, si promuoverà l'attuazione con P.U.A. di idonea estensione.

Qualora non sia verificato che le urbanizzazioni possano essere eseguite con modalità semplificate, il R.U.P. può individuare una diversa superficie d'intervento del P. di C.C., e/o demandare l'attuazione del comparto ad un preventivo progetto, di iniziativa pubblica o privata, delle reti di urbanizzazione, oppure demandare l'attuazione del comparto ad un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), diversamente configurato. Al fine di consentire l'attuazione delle urbanizzazioni, l'Amministrazione Comunale può sostituirsi all'iniziativa del privato.

ART. 07

INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Nelle more dell'attuazione del P.U.C., qualora l'edificabilità dei lotti sia subordinata alla realizzazione delle urbanizzazioni previste dal Piano, è possibile il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato, qualora, in riferimento allo stato dei luoghi, siano realizzabili in modo funzionale le reti di urbanizzazione.

ART. 08

FATTIBILITA' GEOLOGICA GEOTECNICA E PREVENZIONE RISCHIO SISMICO

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 e s.m.i., nonché delle normative tecniche per le costruzioni in zona sismica, in particolare:

- del. G.R. n.5447/2002;
- del. G.R. n.248/2003;
- del. G.R. n.1667/2003;
- del. D.M. n 17/01/2018;
- art. 89 DPR n°380/2001 e s.m.i.

Art. 09

DISTANZE A PROTEZIONE DEL NASTRO STRADALE E DEFINIZIONE STRADE (D.M. 1404/68, DD.PP.RR. n° 495/92 e n° 147/93)

Le distanze delle costruzioni dal ciglio stradale, **fuori dai centri abitati**, non possono essere inferiori a:

- strade statali: mt. 40,00 (B)
- strade provinciali e comunali di larghezza $\geq$ a metri 10,50; mt. 30,00 (C)
- altre strade provinciali e comunali: mt. 20,00 (F)
- strade vicinali: mt. 10,00 (F)

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

- strade statali: mt. 20,00;
- strade provinciali: mt. 10,00;
- strade comunali: mt. 6,00 o in allineamento.

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

- strade Provinciali: mt. 10,00, o in allineamento al fabbricato laterale più vicino

Nelle aree di "rispetto stradale" sono ammessi previo N.O. dell'Ente interessato, ove necessario, i seguenti interventi:

- per gli edifici rurali, ad uso residenziale e non (purché stabilmente utilizzati per la conduzione del fondo agricolo), esistenti nelle fasce di rispetto di cui sopra sono consentite aumenti di volume non superiore al 10% di quello preesistente, per sistemazioni igieniche e funzionali; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare;
- attrezzature pubbliche o di uso pubblico;

In caso di dismissione di una viabilità, le distanze di rispetto per i fabbricati sono quelle del codice civile.

I muri di contenimento e recinzione devono essere realizzati ad una distanza minima di mt. 1.20 dalla strada o dal fosso, l'A.C. può imporre distanze maggiori, in previsione di ampliamenti stradali. Per l'individuazione delle Strade Urbane e delle Strade di Quartiere è di riferimento lo stradario Comunale.

ART. 10

COMPATIBILITA' AMBIENTALE DELLE INFRASTRUTTURE

Nella progettazione di nuove strade si dovrà tener conto, ove possibile, di quanto previsto all'art. 56 delle N.T.A. del PTCP, in particolare:

- si deve garantire la sicurezza dei pedoni, tramite una rete pedonale continua, ove possibile, interventi relativi alla moderazione della velocità.
- ove possibile possono essere previste nuove immissioni sulla viabilità di classifica statale, regionale o provinciale a una distanza non inferiore a 500 m con altra immissione già esistente appartenente ad una qualunque delle citate categorie.

ART. 11

AREE DESTINATE ALLE SEDI VIARIE

L'indicazione grafica di tali zone ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera.

In sede di progettazione esecutiva, potranno essere previste sezioni stradali di dimensioni differenti nonché spostamenti dell'asse stradale. Deve essere prevista anche la messa in dimora di alberature di medio ed alto fusto lungo i marciapiedi, ove possibile.

Nessun lavoro, oltre la ordinaria manutenzione, può essere autorizzato per gli edifici interessati dagli allargamenti stradali o dalla nuova viabilità.

Sono inoltre ammessi modesti spostamenti o rettifiche delle sedi stradali vincolate dal P.U.C., allorquando si procede alla redazione della progettazione esecutiva.

Nella zona di rispetto stradale é vietata la costruzione di qualsiasi manufatto.

ART. 12

LA ZONIZZAZIONE ed i VINCOLI del P.U.C.

Il territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee, (D.l. n°1444/2.4.1968) quali:

Ambito di conservazione:

Zone "A" residenziale a tutela

Zone "E" "E₁" "E₂" "E₃" agricole (le destinazioni culturali in atto sono riportate sulla carta dell'uso agricolo)

Area Z.S.C.: IT 8010027

Area P.S.T.A. "Le Mortine"

Ambiti di trasformazione:

Zone "B₀" residenziale attuale (satura)

Zone "B₁" residenziale (di completamento)

Zone "D_p" impianti produttivi (industriali, commerciali, artigianali e turistici)

Zone "D_t" termale turistica

Zona "D" industriale (Acqua Lete)

Area "St" attrezzature pubbliche (artt. 3 e 4 D.M. 1444/68)

Zona "F" Parco Fluviale

I **vincoli** presenti sul territorio hanno la seguente classificazione:

- | | | |
|-------------------|--|--|
| - V _I | Zona agricola con vincolo idrogeologico; | |
| - V _B | " " " " boschi | (D. Lgs. n° 41/2004 art. 142 p.g., <i>boschi</i>) |
| - V _F | " " " " percorse dal fuoco | (D. Lgs. n°41/2004 art. 142 p.g., <i>aree percorse dal fuoco</i>) |
| - V _T | " " " " fiumi e torrenti | (D. Lgs. n° 41/2004 art. 142 p.c., <i>fiumi e torrenti</i>) |
| - V _C | Zona agricola di rispetto cimiteriale | |
| - A _{RF} | Aree a rischio frane | |
| - V _P | Zona Agricola di Rispetto Pozzi | |

ART. 13

ZONE RESIDENZIALI NEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE E TRASFORMAZIONE URBANA

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza ma non escludono le destinazioni produttive terziarie (attività commerciali, artigianato, studi professionali, locali di pubblico ritrovo, ..., ecc.), compatibilmente con le norme igienico-sanitarie e sull'inquinamento acustico. Dalle zone residenziali sono invece escluse le attività artigianali e tutte quelle destinazioni che l'Amministrazione Comunale ritenesse non corrispondenti alle caratteristiche della zona residenziali.

Gli indici per la densità fondiaria e produttiva, ove previsti, possono essere sommati, anche parzialmente, quando trattasi di realizzare attività produttive, ma non viceversa, ovvero per la sola residenza.

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; ai fini della determinazione delle distanze (dagli edifici/dai confini) il limite di zona non rappresenta un confine.

Nelle zone A e B sono ammessi interventi ai sensi della L.R. n° 15/2000 e s.m.i.

Qualora nelle predette zone vengano consentite attività produttive, devono essere contemplati i relativi standards urbanistici di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68; ove ciò non sia possibile, essi possono essere monetizzati. Per le zone omogenee B sature si possono effettuare adeguamenti del 20% del volume esistente, nonchè le variazioni delle destinazioni d'uso, da depositi, garage a locali abitabili/commerciali.

Per i fabbricati esistenti, anche destinati ad uso pubblico, sono ammissibili gli interventi previsti dalla L.R. n. 19/28.12.2009 e s.m.i.

ART. 14

AMBITO DI CONSERVAZIONE/ ZONA "A" RESIDENZIALE A TUTELA

Destinazioni d'uso:

- 1) residenze;
- 2) residenze turistiche;
- 3) alberghi, pensioni, ostelli, hotels, pubblici esercizi;
- 4) uffici pubblici e privati, studi professionali;
- 5) attrezzature commerciali e artigianali;
- 6) attrezzature per lo spettacolo, lo svago lo sport;
- 7) laboratori sussidiari delle attività commerciali.

Strumento di Attuazione: P.U.A./Permesso di Costruire/ S.C.I.A., etc.

Gli standards urbanistici previsti dalla vigente Normativa, per le destinazioni non residenziali, possono essere monetizzati qualora non reperibili all'interno del lotto.

In assenza di Piano Urbanistico Attuativo, sono consentiti esclusivamente interventi di **risanamento conservativo e manutenzione ordinaria**, secondo la definizione data dalla legge 457, non comportanti incrementi di volumi né di superficie di calpestio, nonché gli indispensabili interventi di "integrazione" per dotazione igienico-funzionale fino al massimo di 50 mc. per abitazione.

(Si intende "integrazione igienico-funzionale" la realizzazione di un bagno o vano utile).

Per gli edifici classificabili come standards urbanistici, è ammesso un incremento volumetrico pari alle necessità di rifunionalizzazione.

Tali interventi devono avvenire, possibilmente, sui prospetti secondari e non devono alterare la sagoma frontale del fabbricato lungo le strade. Le distanze da osservarsi negli interventi di "integrazione", sono quelle previste dal D.M. 1444/68 art. 9 p. 1, e comunque non inferiori a quelle previste dal Codice Civile. Sono vietati gli interventi sulla alberatura di medio ed alto fusto, salvo quelli di manutenzione.

Per i fabbricati di recente costruzione, meno di 70 anni, documentati, inseriti all'interno delle zone "A" sono ammessi anche interventi di Manutenzione straordinaria, con integrazione volumetrica per dotazioni igienico - funzionali fino ad un massimo di 70 mc per abitazione; tutti gli interventi previsti dovranno uniformarsi alle tipologie ed ai materiali dei fabbricati circostanti.

ART. 15
ZONA "B₀" RESIDENZIALE SATURA

Destinazione d'uso:

- 1) residenza e residenze turistiche;
- 2) attività produttive (alberghi, pensioni, ostelli e pubblici esercizi, uffici privati, studi professionali, negozi commerciali e/o artigianali, ecc.
- 3) attrezzature pubbliche e private. (artt. 3 e 4 D.M. 1444/68).

- Densità fondiaria	mc/mq 1,5
- Densità fondiaria produttiva	mc/mq 0,20
- Rapporto di copertura	mq/mq 0,50
- Standards	Gli standards previsti dalla normativa, per le destinazioni non residenziali, possono essere monetizzati qualora non reperibili all'interno del lotto.
- Altezza	m (pari a quella dell'edificio di zona più alto)

A) distacco minimo degli edifici:

- | | |
|---------------------------|---|
| - In rapporto all'altezza | 100% h (o in aderenza, anche con edifici di diversa zonizzazione) |
| - Assoluto | m 10,00 (per pareti finestrate) |

B) distacco minimo dai confini:

- | | |
|---------------------------|---|
| - In rapporto all'altezza | 50% h |
| - Assoluto | m 5,00 (è ammessa la costruzione a confine, anche di diversa zonizzazione, previo assenso del confinante) |
| - Parcheggio nel lotto | mq/mc 1/10 |

C) Strumento di attuazione

Permesso di Costruire/D.I.A., ..., etc.

D) distacco dal ciglio della strada

in allineamento, con il fabbricato laterale più arretrato

E) Vincoli

(vedi Tav. dei VINCOLI)

F) Indice di permeabilità

25% della superficie fondiaria

Le aree di cui all'art. 20 p.1 delle N.T.A. del P.S.T.A. sono disciplinate dall'art. 15.

ART. 16
ZONA "B₁" RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

Destinazione d'uso:

- 1) residenza e residenze turistiche;
- 2) attività produttive (alberghi, pensioni, ostelli e pubblici esercizi, uffici privati, studi professionali, negozi commerciali e/o artigianali;
- 3) attrezzature pubbliche e private. (artt. 3 e 4 D.M. 1444/68).

- Densità fondiaria residenziale	mc/mq 1,50
- Densità fondiaria produttiva	mc/mq 0,20
- Rapporto di copertura	mq/mq 0,40
- Standards	Gli standards previsti dalla Normativa, per le destinazioni non residenziali, possono essere monetizzati qualora non reperibili all'interno del lotto.
- Altezza	m 10,00
A) distacco minimo degli edifici:	
- In rapporto all'altezza	100% h (o in aderenza)
- Assoluto	m 10,00 (per pareti finestrate)
B) distacco minimo dai confini:	
- In rapporto all'altezza	50% h (è ammessa la costruzione a confine, previo assenso del confinante)
- Assoluto	m 5,00
- Parcheggio nel lotto	mq/mc 1/10
C) Strumento di attuazione	Permesso di Costruire/D.I.A., ..., etc. (in funzione della tipologia dell'intervento)
D) distacco dalla strada urbana / interurbana	
- distacco dalla strada di quartiere	m 6,00 (o in allineamento al fabbricato laterale + arretrato) m 3,00 (o in allineamento al fabbricato laterale + arretrato)
E) Vincoli	(vedi Tavv. dei VINCOLI)
F) Indice di permeabilità	25% della superficie fondiaria

ART. 17
ZONA "DP" / "DPT" PRODUTTIVA
(Artigianale – Commerciale – Termale – Turistica – Servizi)

Destinazione d'uso: art. 27 L. n. 865/71

Attrezzature per gli insediamenti di carattere commerciale direzionale e turistico (alberghi), a 100 mq di superficie lorda di pavimento, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazi pubblici, di cui almeno la metà destinate a parcheggi (*in aggiunta a quelli previsti dall'art. 18 L. n° 765/67 e della L.R. n.° 1/2014*).

[Gli spazi pubblici di progetto, possono essere monetizzati, anche in quota parte, previa programmazione degli API].

PARAMETRI

- Indice di copertura	mq/mq 0,50
- Altezza	m. 9,00
A) distacco minimo dagli edifici:	
- In rapporto all'altezza	m/m 100% h
- Assoluto	m 10,00
B) distacco minimo dai confini:	
- In rapporto all'altezza	m/m 100% h
- Assoluto	m 5,00
- Indice di piantumazione	n/Ha 100
{ > Superficie min. di intervento e strumento di attuazione	Area di proprietà [qualora siano presenti fabbricati e/o attività]
	P. di C.
{ > Superficie min. di intervento e strumento di attuazione	* mq 3.300 [per aree non edificate]
	P. di C.C. / P.U.A.
- Lotto minimo	mq 900
C) distacco dal ciglio della strada	Min. m 6,00
D) Vincoli	(vedi Tavv. dei VINCOLI)
- Indice di Permeabilità	30% della Sup. fondiaria

ART. 17.1
ZONA "D" PRODUTTIVA / INDUSTRIALE
(Acqua Minerale Lete)

Destinazione d'uso: Industriale

Attrezzature: insediamenti di carattere artigianale/industriale.

Deve essere prevista una superficie per spazi pubblici pari al 10% dell'area.

[Gli spazi pubblici, possono essere monetizzati, anche in quota parte, previa programmazione degli API].

PARAMETRI

- Indice di copertura mq/mq 0,50
- Altezza m. 12,00 [maggiori altezze fino ad un max di mt. 24, possono essere realizzate con P.d.C.C., (vedi art. 06) previa valutazione del maggior impatto sul contesto.]

A) distacco minimo dagli edifici:

- In rapporto all'altezza m/m 100% h
- Assoluto m 10,00

B) distacco minimo dai confini:

- In rapporto all'altezza m/m 100% h
- Assoluto m 5,00
- Indice di piantumazione n/Ha 100
- Superficie min. di attuazione Area di concessione
- Strumento di attuazione: P.d.C. / P. di C.C. [vedi Art.06]); P.I.P. / P.U.A.
[da programmare di concerto con l'A.C.]

C) distacco dal ciglio della strada Min. m 6,00

D) Vincoli (vedi Tavv. dei **VINCOLI** e Norme Autorità di Bacino)

D1) Distanza fiume Lete mt. 50,00

E) Progetti edilizi I progetti edilizi del complesso industriale devono essere anche, necessariamente, finalizzati ad una progettazione architettonica-ambientale di qualità, finalizzata all'inserimento nel contesto ambientale ed al minor impatto nel contesto paesaggistico.

F) Concessione La concessione Regionale Acqua Lete è disciplinata dalla L.R. n°8/29 Luglio 2008. La concessione riporta l'area di concessione coincidente con l'area di salvaguardia, così come perimetrata sulla TAV. del P.U.C. In tale area sono vietate le attività inquinanti nonché quelle che possono pregiudicare o alterare le caratteristiche chimiche, chimico-fisiche e batteriologiche della risorsa idrica, ai sensi del D.Lgs n. 176/2011 e dell'art. 94 D.Lgs n. 152/2006.

NORME PER ZONA PRODUTTIVA

È consentita l'attuazione diretta (P. di C. e P. di C. Convenzionato), qualora le urbanizzazioni necessarie siano autonomamente realizzabili, gestibili e compatibili con il Progetto Generale delle Urbanizzazioni, ove esistente. L'applicazione del Permesso di Costruire Convenzionato (Art. 28 bis T.U.E.) è ulteriormente disciplinato dell'art. 06.

Per quanto attiene la scelta dello "Strumento di attuazione", (P.d.C. / P. di C.C. / P.U.A. / P.I.P.) esso deve essere preventivamente programmato di concerto con l'U.T.C. Con gli A.P.I. di cui all'art. 2.1, diversamente da come configurato dalla zonizzazione e dalle Norme di Piano, si può ridefinire la disciplina degli interventi senza che ciò costituisca variante al P.U.C. Qualora le aree destinate ad Insediamenti Produttivi siano attuate con P.U.A. avente valenza di P. di L. (art. 8 L. n° 765/67), all'uopo verrà stipulata, tra l'A.C. ed il concessionario, apposita convenzione in cui saranno concordati:

- (modalità e tempi di attuazione delle opere, oneri urbanizzativi a carico dei lottizzanti, finalità a carico del concessionario in caso di inadempienze, rispetto nome tutela ambientale, ecc)

Il progetto a farsi dovrà specificare e/o prevedere secondo il caso:

- (la viabilità di transito e di penetrazione interna, nonché le aree destinate ad attrezzature in aderenza agli standards di legge; le caratteristiche e la localizzazione degli impianti di smaltimento; quanto previsto dall'art. 31 L. n. 1150/42 e art. 10 L. n. 10/765, comma 5 e s.m.i.; quanto previsto dalla L.R. n.° 16/2004 e s.m.i.)

Non sono ammesse nelle zone "D" costruzioni residenziali; è ammessa la residenza di servizio, non superiore a 300 mc. v.p.p. per ogni attività produttiva, destinata ad alloggio del custode o del titolare dell'attività.

I fabbricati esistenti possono conservare l'attuale destinazione o adeguarsi alle destinazioni del Piano; qualora essi abbiano già superato l'indice di copertura è consentito un ampliamento funzionale del 20% del volume esistente, e la monetizzazione anche parziale degli standards.

Le previste zone Dp del PUC attualmente agricole, conservano la destinazione agricola fino alla redazione del relativo strumento di attuazione.

La zona DPT, ad avvenuta esecutività del "Parco delle acque", sarà disciplinata da apposito P.P.; fino all'approvazione dello stesso si applicano le norme dell'art. 17.

ART. 18

TERRITORIO RURALE E APERTO /USO AGRICOLO DEL SUOLO

Il P.T.C.P. nella scala 1:25.000 classifica il "territorio rurale e aperto" in:

- a più elevata naturalità;
- a preminente valore paesaggistico;

Per l'individuazione caratterizzante della tipologia di suoli, anche di quelli produttivi (vigneti, uliveti, noccioleti, seminativi, ecc.), presenti sul territorio, è di riferimento la "Carta dell'Uso del territorio ai fini Agricoli e Forestali" scala 1:5000.

Pertanto, la "determinazione dell'uso agricolo del suolo" viene effettuata ai sensi del seguente art. 18.1.

ART. 18.1

DETERMINAZIONE USO AGRICOLO DEL SUOLO

La "Carta dell'Uso del Territorio ai fini agricoli e forestali" individua, ai sensi della L.R. n° 14/82 e L.R. n° 2/87 art. 1, nella relativa zonizzazione, il **carattere prevalente** della cultura in atto. Al fine di rideterminare, ove necessario, con esattezza la destinazione di zona agricola (boschive, pascolive, incolte, seminate, vigneto, antropizzate e scarsamente produttive ecc.) ed il perimetro delle stesse, si rimanda ad idonea certificazione catastale, o a relazione tecnica e/o agronomica con rilievo fotografico, prodotta dal richiedente il titolo edilizio. Tale documentazione va anche prodotta all'atto della richiesta del certificato di destinazione urbanistica.

ART. 18.2

TERRITORIO RURALE E APERTO

Norme generali/ edificabilità

1. L'edificabilità del territorio rurale e aperto è strettamente funzionale all'attività agricola multifunzionale, come definita dall'art. 2 della legge regionale 6 novembre 2008, n. 15, "Disciplina per l'attività di agriturismo", essa è esercitata da imprenditori agricoli professionali definiti ai sensi del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 ("Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura") e nel rispetto del principio del previo riuso dei manufatti esistenti.

2. L'edificabilità rurale comprende:

- manufatti a uso abitativo per gli addetti all'agricoltura;
- annessi agricoli;
- annessi relativi alle attività agrituristiche e agricole multifunzionali.

3. La nuova edificabilità del territorio rurale è aperta, ai sensi dei precedenti commi 1 e 2, è subordinata alle disposizioni di un Piano di Sviluppo Aziendale (Psa).

4. Per il patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale è da prevedere esclusivamente interventi di restauro conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione urbanistica.

5. La nuova edificazione di manufatti a **uso abitativo**, avviene a condizione che, nell'insieme dei fondi rustici dell'azienda agricola interessata, la somma delle superfici fondiarie mantenute in produzione, anche secondo diverse qualità colturali, consenta l'edificazione di unità a uso abitativo per una superficie lorda di pavimento **non superiore a 160 metri quadrati, per ogni azienda agricola, in base agli indici di utilizzazione fondiaria rapportati alle qualità delle singole colture**, indicati negli articoli del relativo sottosistema del territorio rurale.

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

6.1 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, ecc), delle consociazioni tradizionali, delle sistemazioni agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti), anche con riferimento al Codice di buona pratica agricola e alle misure silvoambientali contenuti nel piano di sviluppo rurale;
- 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.

7. L'approvazione del Psa, da parte del Comune, costituisce condizione preliminare per il rilascio del permesso di costruire.

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

- di effettuare gli interventi previsti dal piano di sviluppo aziendale, 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 da 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 rimuovere gli annessi agricoli al termine della validità del piano di sviluppo aziendale, in mancanza di sue proroghe o dell'inserimento degli annessi in un nuovo piano di sviluppo aziendale.

9. In assenza di Psa, la realizzazione di annessi agricoli, se non diversamente disposto dalle norme specifiche di ciascuna articolazione del territorio rurale e aperto, avviene nel rispetto delle seguenti superfici massime, detratte le superfici esistenti:

- 20 mq/ ha per i primi 3 ettari di superficie fondiaria mantenuta in produzione mantenuta in produzione;
- 10 mq/ ha per gli ulteriori 3 ettari di superficie fondiaria mantenuta in produzione;
- 5 mq/ ha per gli ultimi ettari di superficie fondiaria mantenuta in produzione.

10. La nuova edificazione e la riedificazione di serre fisse, cioè a ciclo ininterrotto, ovvero con ripetizione della stessa specie di prodotto senza soluzione di continuità, se consentita dalle norme specifiche di ciascuna articolazione del territorio rurale e aperto, avviene con estensione non superiore al 60 per cento della superficie agricola totale (Sat).

11. La necessità di annessi agricoli in quantità maggiori di quelle indicate al comma 9 sia dimostrata da un piano di sviluppo aziendale (Psa) di cui ai commi precedenti.

12. Gli annessi relativi alle attività agrituristiche, da parte di imprenditori agricoli professionali, se consentiti dalle norme specifiche di ciascuna articolazione del territorio rurale e aperto, sono consentiti con riferimento al numero massimo di 20 posti letto per esercizio, nel rispetto di ogni altra norma vigente in materia.

13. Deve essere garantito un indice di permeabilità del suolo non inferiore al 50% della superficie territoriale interessata.

14. Gli **allevamenti zootecnici** sono ammessi solo nelle zone scarsamente produttive, documentate con relazione agronomica. L'imprenditore agricolo alla richiesta del titolo edilizio deve documentare l'igienicità degli impianti, lo smaltimento dei reflui, la filiera del prodotto

alimentare e della rintracciabilità degli alimenti usati, nonché la conformità **ai principali riferimenti normativi che regolamentano l'attività.**

15. Nelle zone E/E3 è consentita la realizzazione di impianti e manufatti occorrenti per la conduzione dei fondi agricoli; il computo dei relativi volumi (stalle, silos, magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti agricoli), in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali ed aziendali, deve essere compreso nell'indice di fabbricabilità territoriale rispetto al fondo, non maggiore di 0,10 mc./mq.

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

Nelle zone E/E3, per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo professionale, è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc.

Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo Comune.

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

16. Gli imprenditori agricoli non professionali, possono richiedere i relativi titoli edilizi (P. di C., S.C.I.A., ecc.), senza l'obbligo del Psa, e per quanto compatibile nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 18, 18.1, 18.2, 18.3, 18.4, 18.6;

la relazione progettuale dovrà, comunque, anche riportare il contenuto del punto 6.1 dell'art. 18.2.

In tutte le aree agricole comprese tra il Volturno e le propaggini della zona collinare / montuosa dei monti Cappella e Cavuto, deve essere attuata la raccolta differenziata delle acque reflue, al fine di non convogliare nel fiume Volturno carichi inquinanti.

Inoltre, deve essere effettuata la raccolta differenziata di rifiuti da attività agricola.

Art. 18.3

TERRITORIO RURALE E APERTO ZONA E (AGRICOLA A PREMINENTE VALORE PRODUTTIVO)

All'interno del territorio rurale e aperto a preminente valore agronomico – produttivo il PUC persegue l'obiettivo di tutelare la condizione di apertura (openess) del paesaggio rurale; di conservare e rafforzare la capacità delle terre di sostenere i processi produttivi agricoli, mantenendo una elevata qualità delle matrici ambientali: acqua, aria, suoli; di rafforzare gli elementi di diversità culturale e biologica delle aree agricole (filari arborei, alberi isolati, boschetti aziendali, lembi di vegetazione seminaturale) mediante il ricorso, quando possibile, alle misure del Piano di Sviluppo Rurale; di mantenere e recuperare le opere e gli schemi di bonifica, che rappresentano una infrastrutturazione a servizio del territorio, con riferimento alle canalizzazioni, alle masserie, agli elementi tradizionali di perimetrazione delle unità colturali (filari arborei), nonché la valorizzazione delle attività agrituristiche.

La edificazione di ciascuna nuova abitazione rurale è ammissibile in base agli indici di utilizzazione fondiaria indicati nella seguente tabella, fino ad un max di mq. 160,00

<i>Qualità di coltura</i>	<i>Indice di utilizzazione fondiaria [mq/ ha]</i>
Colture ortofloricole protette	160,0
Colture orticole di pieno campo, tabacco	53,3
Frutteti	40,0
Vigneti	32,0
Oliveti	26,7
Castagneti da frutto	22,9
Mais	20,0
Cereali, foraggiere avvicendate	16,0
Bosco, pascolo, pascolo cespugliato e arborato	5,3

Destinazioni d'uso:

- 1) Manufatti uso abitativo
- 2) impianti occorrenti per la conduzione dei fondi agricoli
- 3) agrituristiche con annesse attività sportive, turistiche e alberghiere
- 4) serre.

PARAMETRI

- Superficie di intervento	min. mq 3.333
- Numero dei piani	Piano terra +1° piano
- Altezza	m 6,50
- Strumento di attuazione	P.S.A. / P. di C.
- distacco minimo dai confini:	
- In rapporto all'altezza	m/m 100% h
- Assoluto	m 10,00
- distanza dal ciglio stradale	(D.M. 1404/68 e D.L. 285/92)
- distanza dal ciglio della strada vicinale	m 6,00
- Vincoli	(Vedi Tavv. dei VINCOLI)
- Indice fondiario annessi agricoli	mc/mq 0,10 (stalle, magazzini, locali per la lavorazione di prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari)
- interventi agrituristiche	mc/mq 0,03
- allevamenti zootecnici che possono essere consentiti esclusivamente nelle zone incolte e pascolive (gli allevamenti bufalini potranno avvenire ovunque), non vanno superati i seguenti limiti:	
- Indice copertura	0,05
- minima distanza dai confini	m 20,00

I manufatti e le strutture esistenti, per le aree sature, possono essere ampliati fino al 20% del volume esistente.

Gli interventi agrituristiche possono anche essere diversamente disciplinati con gli "Atti di Programmazione degli Interventi".

ART. 18.4
TERRITORIO RURALE E APERTO
(ZONA "E1" AGRICOLA A PIU' ELEVATA NATURALITA')

All'interno del territorio rurale e aperto a più elevata naturalità sono da perseguire i seguenti obiettivi:

1. La gestione delle aree deve assicurare la regimazione delle acque, la manutenzione delle sistemazioni e opere di difesa del suolo, la protezione delle caratteristiche di integrità e continuità delle coperture pedologiche e del manto vegetale, con il ricorso preferenziale a tecniche di ingegneria naturalistica (Dpgr 574/ 2002).
2. La frammentazione delle aree deve essere evitata, prevedendo la collocazione di nuove opere, edificazioni, impianti tecnologici e corridoi infrastrutturali in posizioni marginali o comunque in continuità con are urbanizzate esistenti.
3. Nel territorio rurale e aperto a più elevata naturalità non è consentita la realizzazione di nuovi edifici a uso abitativo e di annessi agricoli. Gli interventi sono limitati al patrimonio edilizio esistente al restauro conservativo, alla manutenzione ordinaria e straordinaria. I manufatti esistenti possono essere adibiti a rifugio o a destinazione agriturismo.
4. Non sono ammessi allevamenti zootecnici o bufalini.

ART. 18.5
TERRITORIO RURALE E APERTO
ZONA "E2" (AGRICOLA A PREMINENTE VALORE PAESAGGISTICO DEL PTCP)

All'interno del territorio rurale e aperto a preminente valore paesaggistico il P.U.C. persegue l'obiettivo di preservare sia la capacità produttiva, sia la funzione di habitat complementari.

La edificazione di ciascuna nuova abitazione rurale è ammissibile in base agli indici di utilizzazione fondiaria indicati nella seguente tabella:

<i>Qualità di coltura</i>	<i>Indice di utilizzazione fondiaria [mq/ ha]</i>
Colture ortofloricole protette	133,3
Colture orticole di pieno campo, tabacco	44,4
Frutteti	33,3
Vigneti	26,7
Oliveti	22,2
Castagneti da frutto	19,0
Mais	16,7
Cereali, foraggere avvicendate	13,3
Bosco, pascolo, pascolo cespugliato e arborato	4,4

Destinazioni d'uso:

- 1) Manufatti uso abitativo
- 2) impianti occorrenti per la conduzione dei fondi agricoli
- 3) agrituristiche con annesse attività sportive, turistiche e alberghiere
- 4) serre.

PARAMETRI

- | | |
|---|--|
| - Superficie di intervento | min. mq 3.333 |
| - Numero dei piani | Piano terra +1° piano |
| - Altezza | m 6,50 |
| - Strumento di attuazione | P.S.A. / P. di C. |
| - distacco minimo dai confini: | |
| - In rapporto all'altezza | m/m 100% h |
| - Assoluto | m 10,00 |
| - distanza dal ciglio stradale | (D.M. 1404/68 e D.L. 285/92) |
| - distanza dal ciglio della strada vicinale | m 6,00 |
| - Vincoli | (Vedi Tavv. dei VINCOLI) |
| - Indice fondiario annessi agricoli | mc/mq 0,10 |
| | (stalle, magazzini, locali per la lavorazione di prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate, nonché gli impianti per la raccolta lavorazione dei prodotti lattiero-caseari) |
| - interventi agrituristiche | mc/mq 0,03 |

Art. 18.6
ZONA "E3" (AGRICOLA ANTROPIZZATA)

La edificazione di ciascuna nuova abitazione è ammissibile in base agli indici di utilizzazione fondiaria indicati di seguito:

<i>Qualità di coltura</i>	<i>Indice di utilizzazione fondiaria [mq/1/3ha]</i>
<i>Colture ortofloricole orticole</i> <i>Frutteti</i> <i>Vigneti</i> <i>Oliveti</i> <i>Cereali, foraggere avvicendate</i> <i>Seminativi</i>	133,3

Destinazioni d'uso:

- 1) manufatti uso abitativo, attività produttive di tipo artigianale;
- 2) impianti occorrenti per la conduzione dei fondi agricoli;

PARAMETRI

- Numero dei piani	Piano terra + I° piano
- Altezza	m 6,50
- distacco minimo dai confini:	
- In rapporto all'altezza	m/m 100% h
- Assoluto	m 10,00
- Strumento di attuazione	P. di C. / D.I.A.
- distanza dal ciglio delle strade	(D.M. 1404/68 e D.L. 285/92)
- distanza dal ciglio della strada vicinale	m 6,00
- vincoli	(vedi Tavv. dei VINCOLI)
- indice fondiario annessi agricoli	mc / mq 0,10

ART. 19
ZONA per ATTREZZATURE PUBBLICHE ("St")
(D.M. n. 1444/2.4.68 Artt. 3 e 4)

Destinazione d'uso:

- 1) asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie d'obbligo;
- 2) attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, case di riposo, ..., etc.);
- 3) spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport aree per parcheggio;
(negli interventi destinati ad impianti sportivi è consentito realizzare anche strutture commerciali e ricettive commisurate alle esigenze della destinazione d'uso principale, comprese nell'indice fondiario max di 0,5 mc/mq.)
- 4) spazi per attrezzature pubbliche di interesse generale per l'istruzione superiore all'obbligo.

Le zone per "attrezzature pubbliche" accoglieranno anche un albero per ogni neonato ai sensi della L.R. n.° 14/1992.

ART. 19.1
ZONA F1 / PARCO DELLE ACQUE

Si rimanda allo specifico progetto intercomunale approvato con delibera di G.C. n°33/9.12.2018

ART. 19.2
ZONA F2 / (D.M. n. 1444/2.4.68 Artt. 4 e 5)
Destinazione d'uso: Parco Fluviale

1. Al fine di garantire la funzionalità del Parco fluviale, la perimetrazione dell'area da sottoporre a PUA, anche in assenza di apposito Piano di Gestione previsto per l'area ZSC IT 8010027, potrà comprendere le aree agricole, individuate come zone A1/A2/A2.1 del P.S.T.A. limitrofe all'area ZSC, e la loro individuazione dovrà fare riferimento ai seguenti obiettivi:
 - comprendere ambienti i cui caratteri naturali siano da conservare e riconvertire ad una loro rinaturalizzazione;
 - garantire alla fascia fluviale da destinare a Parco la massima continuità;

- garantire adeguate soluzioni gestionali idonee ad assicurare una efficace ed efficiente manutenzione ordinaria periodica.
- 2. Sull'intera area sottoposta a PUA si applicheranno le vigenti norme di tutela.
- 3. "La redazione del Piano del Parco fluviale potrà essere formulata dall'Amministrazione comunale, anche per stralci funzionali, subordinandola al preventivo parere della competente Autorità di Bacino Liri-Garigliano-Volturno e dopo avere acquisito parere di Valutazione di Incidenza di cui all'art. 5 del DPR 357/97 e ss.mm.ii.". Si rammenta che lo studio di incidenza dovrà rispondere appieno alle disposizioni di cui alla delibera di G.R. n°280/2021 e s.m.i. In particolare dovrà contenere una descrizione degli habitat e delle specie di flora e di fauna tutelati nella ZSC IT8010027 "Fiumi Volturno e Calore Beneventano" e rinvenibili nell'area oggetto di intervento; una valutazione delle incidenze significative che le opere da realizzare in futuro per il previsto Parco fluviale possano determinare sulle componenti abiotiche e biotiche e sulle connessioni ecologiche caratterizzanti la ZSC IT8010027 "Fiumi Volturno e Calore Beneventano". Sarà, inoltre, necessario considerare le ipotesi alternative e le eventuali misure di mitigazione inerenti alle scelte di piano. Sono da sottoporre a procedura di valutazione di Incidenza tutte le opere che possano avere incidenze significative sulla ZSC IT8010027 Fiumi Volturno e Calore Beneventano, tenuto conto degli obiettivi di conservazione dello stesso.
- 4. Il Piano del Parco urbano fluviale costituisce una specificazione della pianificazione urbanistica, come Piano di settore, dovrà esplicitare la sua efficacia anche ai sensi della Legge 1 giugno 1939 n. 1497 e della Legge 8 agosto 1985 n. 431 e s.m.i., e dovrà contenere la predisposizione di una complessiva riqualificazione fluviale "con tecniche di ingegneria naturalistica come definite nel Regolamento di cui alla D.P.G.R.C. n.° 574 del 22/07/2002 e nel rispetto degli elementi naturali degli ambienti ripariali".
Il P.U.A. relativo alla realizzazione del "Parco Fluviale del Fiume Volturno" o gli eventuali singoli stralci funzionali, deve essere sottoposto a Valutazione di Incidenza Appropriata.
- 5. Sino alla redazione del Parco Fluviale è vietata la costruzione di nuove volumetrie, nonché la modifica degli elementi caratterizzanti il paesaggio agricolo (siepi, filari arborei, alberi isolati, terrazzamenti ed altro).

CONTENUTI ED ELABORATI PER L'AREA DI TUTELA F2

1. Caratterizzazione e valutazione delle risorse naturali, storiche e culturali oltre che delle condizioni ambientali dei territori interessati;
2. Individuazione delle parti del territorio da sottoporre a particolare disciplina ai fini della tutela delle risorse primarie, della difesa del suolo, della prevenzione e difesa dall'inquinamento, della tutela e valorizzazione del patrimonio ambientale e delle aree di interesse paesaggistico e turistico con la definizione dei relativi vincoli di salvaguardia, delle destinazioni d'uso adeguate e degli interventi che si riterranno ammissibili;
3. Definizione dei sistemi infrastrutturali, delle reti di servizi e di attrezzature, degli impianti d'interesse regionale, dei sistemi di fruizione turistica, ricreativa e sportiva, per quanto relativo alla intera area;
4. Disciplina degli insediamenti attinenti alla intera area;
5. Criteri ed indirizzi con prescrizioni da osservare nel piano e programma di settore e nei successivi piani e progetti per quanto attiene alla intera area;
6. Delimitazione degli eventuali ambiti e sub-ambiti interessati per la integrazione operativa di cui alle schede progettuali;
7. Definizione dei criteri per la formazione dei preliminari studi di verifica di compatibilità ambientale relativi ai piani o progetti settoriali o locali;
8. Il Piano dovrà essere costituito dagli elaborati previsti dalla normativa vigente e dovrà contenere quanto meno:
 - relazione generale contenente le motivazioni, gli obiettivi, le scelte strategiche ed i criteri progettuali con espresso riferimento alle analisi preliminari svolte;
 - tavole di progetto (scale 1:20.000 - 1:10.000 - 1:1000 - 1:500) contenenti le specificazioni delle scelte relative ai contenuti con riferimento sia allo stato di fatto che di proposta;
 - norme di attuazione con particolari specificazioni.

FINALITÀ ED OBIETTIVI

1. Le finalità generali che la proposta di Piano del Parco fluviale persegue sono la tutela e la valorizzazione ambientale, ecologica e paesaggistica, con particolare riferimento alla qualificazione in tal senso anche dell'attività agricola, per la quale si dovrà attivare la promozione ed il miglioramento dell'utilizzazione culturale congiuntamente a quella ricreativa e sportiva dell'area prossima al fiume, delle sue sponde e dei territori limitrofi di particolare interesse per questi fini, nonché, in relazione a tali scopi, la razionalizzazione dell'utilizzo economico delle risorse ed il miglioramento della sicurezza idrogeologica;
2. Per tali fini la proposta di Piano del Parco fluviale dovrà prevedere le seguenti azioni che, complessivamente, saranno di tutela e di riqualificazione ambientale e paesaggistica con la ricostruzione e la rinaturalizzazione degli ambienti ed il recupero possibile delle risorse idriche (anche per fini agricoli):
 - la riorganizzazione urbanistica e territoriale al fine di un miglioramento selettivo dell'accessibilità e delle reti di fruizione, definendo la disciplina degli usi del suolo nelle fasce spondali, e la valorizzazione delle risorse fluviali;
 - il coordinamento e l'orientamento per le finalità su indicate delle proposte progettuali con le altre politiche di settore dell'Amministrazione.

STRATEGIE ED OPZIONI DI BASE

1. Le strategie da attuare per il conseguimento degli obiettivi anzi definiti saranno coordinate, a livello comunale, con la partecipazione attiva dell'Autorità di Bacino interessata in stretta relazione con la riorganizzazione ed il controllo dell'uso dei suoli e dell'assetto insediativo ed infrastrutturale.
2. In tale coordinamento le strategie saranno quelle:
 - controllare le piene senza rischio per le persone e rischio calcolato (in termini tecnici, economici ed ambientali);
 - contribuire ad evitare magre ed impoverimento delle falde;

- permettere in modo vigile e sicuro la naturale evoluzione morfologica vitale;
- difendere la qualità dei corpi idrici (estesi anche ai rivi secondari come definiti nel portale cartografico nazionale- mappa delle aste fluviali del Ministero dell’Ambiente);
- difendere i valori naturalistici e paesistici;
- difendere la presenza e la vitalità degli insediamenti agricoli esistenti;
- restituire il più possibile al fiume la fascia fluviale riducendo al minimo le interferenze nella sua naturale dinamica evolutiva e di quella degli ecosistemi fluviali;
- salvaguardare e migliorare la fruibilità sociale della fascia fluviale con l’accessibilità e la percorribilità delle sponde, compatibilmente con le precedenti opzioni.

CATEGORIE NORMATIVE

1. Ai fini della specificazione della Disciplina della proposta di Parco fluviale si definiscono i principali modelli di utilizzazione delle risorse:
 - usi ed attività naturalistiche, conservazione e gestione naturalistica, osservazione scientifica, escursionismo, bird-watching, ricreazione in forme ed intensità limitate, con esclusione di utilizzare ogni mezzo motorizzato e prevedere la riduzione delle infrastrutture di accesso o di uso con gestione naturalistica del patrimonio faunistico e forestale;
 - attività sociali, culturali, sportive e ricreative in aree adeguate con servizi in strutture ecocompatibili e smontabili;
 - mantenimento delle pratiche colturali in atto;
 - divieto di apertura di cave e viabilità.
2. Tutto quanto innanzi si ritiene ammissibile articolando l’area di intervento in fasce territoriali da disciplinare tra le quali:
 - fascia di pertinenza fluviale (Fpf) costituita dall’area classificata come ZSC;
 - fascia complementare (Fc) costituita e delimitata comprendente aree agricole (E).

MISURE DI CONSERVAZIONE

Le misure di conservazione e gli indirizzi di gestione definiti nella D.G.R. n.° 795/2017, si applicano alle Z.S.C. IT8010027 "Fiumi Volturno e Calore Beneventano"; esse si intendono parte integrante delle presenti Norme; ogni altra Norma del P.U.C. di Pratella confliggente con esse, deve intendersi non applicabile.

ART. 20

URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'Amministrazione Comunale, in funzione delle "zone omogenee" (art. 2 D.M. 1444/68) e dei Comparti previsti dal P.U.C., provvederà, ove necessario, alla redazione dei "Progetti generali" finalizzati alla programmazione e realizzazione delle opere di rete; essi precedono la redazione dei PP.UU.AA.

Nella redazione di progetti generali di rete si dovrà tener conto di quanto previsto dal comma 13 art. 65 delle Norme del P.T.C.P., per quanto possibile.

ART. 21

NORME DI INTERVENTO NELLE AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE

Le aree per attrezzature, di cui all'art. 19 individuate nelle tavole del P.U.C. sono soggette a vincolo di destinazione d'uso; in dette aree gli interventi possono essere:

- 1) di iniziativa pubblica;
- 2) di iniziativa privata;

le due tipologie di attuazione sono equipollenti.

La destinazione specifica indicata per ogni area del P.U.C. é da ritenersi di carattere generale, e non pregiudica la facoltà dell'A.C., di individuare, nel corso dell'attuazione del Piano, una diversa destinazione di attrezzatura, come da programmazione delle OO.PP. / A.P.I.

La procedura di variazione é attuata con gli Atti di Programmazione degli Interventi.

Nel caso di iniziativa pubblica, fino alla data dell'esproprio, i proprietari dei fondi conservano il diritto a continuare le attività cui attualmente sono destinate le aree in oggetto; è altresì ammessa la realizzazione di opere necessarie alla conduzione dei fondi agricoli (pozzi, recinzioni ecc.) che non compromettono o rendano onerosa per l'A.C. l'attuazione delle previsioni del Piano. La previsione di attrezzature pubbliche, va coordinata, ove possibile con quelle dei comuni limitrofi.

PARAMETRI (quelli previsti dal progetto dell'opera, possono anche essere prestabiliti dagli A.P.I.)

A) distacco minimo degli edifici:

- In rapporto all'altezza 100% h
- Assoluto m 10,00

B) distacco minimo dai confini:

- In rapporto all'altezza 50% h
- Assoluto m 5,00

- Strumento di attuazione OO.PP.

Progetto OO.PP.

- Strumento di attuazione privato

P. di C. / Progetto OO.PP. (*come da proposta del Resp. U.T.C.*)

C) distacco dal ciglio della strada

Min. m 6,00 (nel centro abitato)

Min. m 10,00 (fuori dal centro abitato)

D) Vincoli

(vedi Tavv. dei VINCOLI)

L'iniziativa privata deve essere preventivamente autorizzata dall'A.C. Il progetto redatto dal privato conterrà anche una eventuale convenzione disciplinante la realizzazione e la gestione (privata, pubblica, pubblico-privata).

ART. 22

ZONE VINCOLATE

Sono comprese in tali zone i seguenti vincoli:

- | | |
|--|--|
| - V_I Zona agricola con vincolo idrogeologico; | |
| - V_B " " " " boschi | (D. Lgs. n° 41/2004 art. 142 p.g., <i>boschi</i>) |
| - V_T " " " " fiumi e torrenti | (D. Lgs. n° 41/2004 art. 142 p.c., <i>fiumi e torrenti</i>) |
| - V_C Zona agricola di rispetto cimiteriale | |
| - A_{RF} Aree a rischio frane | |
| - V_P Zona Agricola di Rispetto Pozzi | |
| - VAA zona agricola con vincolo Archeologico del P.U.C. | |

ART. 22.1

PERIMETRAZIONE DEI VINCOLI

Per la puntuale perimetrazione degli elencati Vincoli, o nei casi di dubbia rappresentazione, conseguenti il passaggio di scala o per l'assenza di riferimenti certi, sono di riferimento le relative cartografie di imposizione vincolo (catastali, I.G.M, aerofotogrammetrie, S.A.B.A.P.).

ART. 22.2

NORMATIVA ARCHEOLOGICA

- 1) Nella zona archeologica di Monte Cavuto, come perimetrata dal P.U.C. è vietato qualsiasi intervento edilizio. Qualsiasi proposta di intervento / valorizzazione, dovrà essere sottoposta al parere della S.A.B.A.P.
- 2) Interventi edilizi privati
Qualora nel corso delle opere dovessero emergere resti archeologici, dovrà essere data immediata comunicazione alla competente Soprintendenza. Qualora fosse necessario provvedere all'esecuzione di indagini archeologiche, le stesse dovranno essere eseguite con l'assistenza scientifica di archeologi professionisti, in possesso di diploma di specializzazione e/o dottorato di ricerca in Archeologia.
- 3) Opere pubbliche e di pubblica utilità.
"Ai sensi dell'art. 25 del D.Lgs 50/2016 e ss.mm.ii., tutte le opere pubbliche e di pubblica utilità dovranno essere sottoposte preliminarmente al parere della Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Caserta e Benevento".

ART. 22.3

VB e VT - ZONA AGRICOLA CON VINCOLI

(art. 142 D. Lvo n° 41/2004)

In tali zone il rilascio di Permesso di Costruire/D.I.A., ..., etc., é subordinato al preventivo nulla osta dell'Ente Competente alla Tutela ai sensi del D. Leg.vo n° 41/2004 artt. 146 e s.m.i. (S.A.B.A.P.).

Per il vincolo VT (fiumi e torrenti), nel caso il fiume abbia formato un nuovo letto, abbandonando l'antico, il terreno abbandonato (come da mappe storiche), rimane assoggettato al regime del demanio pubblico, con relative fasce di rispetto.

ART. 22.4

BENI STORICO - ARCHITETTONICI

Interventi e progetti su Beni Storico – Architettonico, classificati come tali ai sensi dell'art. 10 del C.BB.CC. n° 42/2004, devono essere preventivamente autorizzati dalla S.A.B.A.P.

ART. 23

VI- ZONA CON VINCOLO IDROGEOLOGICO

Nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico qualsiasi intervento é subordinato al competente N.O. dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste.

ART. 23.1

AREE NEGATE

Le aree negate individuate dal P.T.C.P. devono essere sottoposte a recupero ambientale.

ART. 24

ARF - AREE A RISCHIO FRANE / INONDAZIONE

Gli interventi nelle Aree a Rischio Frane devono essere compatibili con la relativa Normativa dell'Autorità di Bacino Liri - Garigliano - Volturno.

Art. 24.1

MITIGAZIONE E GESTIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO

> Gli obiettivi programmatici del P.U.C. sono finalizzati alla mitigazione e gestione del rischio idrogeologico, attraverso la definizione di un appropriato programma di interventi strutturali e non strutturali, da attuarsi con idonee progettazioni e compatibilmente con le risorse economiche dell'Ente.

> per lo smaltimento delle acque reflue, privilegiare l'impiego di reti fognarie separate, predisponendo comunque un sistema di trattamento delle acque di prima pioggia nel rispetto dei parametri imposti dal D.L.vo 152/06;

> la progettazione delle reti deve tendere, ove possibile, a garantire il rispetto del risparmio idrico, applicando un uso razionale nei nuovi insediamenti di dispositivi capaci di ridurre il consumo di acqua potabile e di recuperare le acque piovane per irrigazione e pulizia;

> prevedere per le aree destinate agli insediamenti produttivi l'impiego di reti duali per l'approvvigionamento idrico potabile e di processo e garantire la non comunicazione, anche accidentale, tra processi legati alla produzione e le acque superficiali e sotterranee attraverso idonei accorgimenti;

> i Piani Attuativi (PUA) dovranno riportare indicazioni specifiche in merito alla gestione e utilizzo delle risorse idriche finalizzate alla loro regimazione, depurazione e tutela anche in un'ottica di risparmio idrico e riutilizzo. A mero titolo esemplificativo, la documentazione, dovrà anche contenere:

- relazioni e grafici relativi alle reti idriche e fonti di approvvigionamento;

- relazioni e grafici relativi alle reti fognarie, con particolare riferimento all'impiego di reti separate, ai punti di recapito e ai sistemi di depurazione, accumulo e riutilizzo delle risorse depurate;

- relazioni e grafici relativi agli interventi per la tutela qualitativa e quantitativa delle risorse idriche superficiali e sotterranee;

> verificare con il gestore del S.I.I. la sostenibilità del P.U.C. in relazione all'efficienza e funzionalità dei sistemi di approvvigionamento idrico e di collettamento e trattamento delle acque reflue, in relazione agli eventuali incrementi di carico ed inquinante derivante dalle trasformazioni e dalla nuova zonizzazione, nel rispetto dei contenuti delle norme vigenti e della pianificazione in materia.

ART. 25

VC - ZONA AGRICOLA DI RISPETTO CIMITERIALE

In tale zona non possono essere autorizzate costruzioni di qualsiasi natura; sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura, coltivazioni agricole, parcheggi pubblici e/o privati, ampliamenti del cimitero, nonché un “cimitero per animali da compagnia”.

La già vigente distanza di rispetto dal cimitero è pari a mt 100.

ART. 26

VP - ZONA AGRICOLA DI RISPETTO POZZI

In un raggio di 200 m dal Pozzo comunale di captazione idrica, è vietato qualsiasi intervento. Per le attività agricole è vietato qualsiasi uso di concime chimico.

ART. 27

DISTANZE DEGLI ELETTRODOTTI

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 s.m.i.

ART. 28

AREE PER ATTENDAMENTI E ROULOTTOPOLI

In riferimento alla delibera di G.R. n°. 1070/95, l'area del campo sportivo, è da utilizzare in caso di eventuali emergenze. L'uso della stessa sarà disciplinato secondo le esigenze specifiche, dai responsabili della Protezione Civile o dall'A.C.

ART. 29

AREE PER ATTIVITA' 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 nell'area mercato o nell'area antistante il campo sportivo.

Il responsabile dell'U.T.C., in relazione alle norme vigenti ne disciplinerà l'uso con atti autorizzativi.

ART. 30

ZONIZZAZIONE ACUSTICA

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

ART. 31

SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE

Qualora, si proceda alla sovrapposizione del catastale con il Piano Urbanistico, ai fini della determinazione fondiaria delle particelle, nel caso di eterogenea e/o casuale sovrapposizione tra elementi di Piano, prevarrà quella più logica, senza che ciò costituisca variante di Piano, anche con estensione dell'area fondiaria prevista dal PUC.

ART. 32

INTERPRETAZIONE AUTENTICA

In caso di norme tra loro non compatibili o non compatibili con il P.U.C. ed il R.U.E.C., trovano applicazione le norme maggiormente conformi alle disposizioni legislative e regolamentari, ovvero la soluzione più aderente alla finalità per la quale è stato redatto il P.U.C., e comunque quelle norme meglio corrispondenti ai criteri di regolamentazione e buona gestione, senza che ciò costituisca variante urbanistica.

All'uopo, per l'interpretazione autentica della norma in questione, il Responsabile dell'Ufficio Urbanistico Comunale, con il supporto del redattore del P.U.C., può redigere apposito verbale che dia l'esatta interpretazione della norma in questione. il Verbale, dopo la pubblicazione sull'albo pretorio è inserito in appendice.

ART. 33

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 al PUC, limitatamente ai casi di edifici ed impianti, pubblici o privati di interesse generale o produttivo, nel rispetto della vigente Normativa.

ART. 34

NORMA TRANSITORIA

Le norme del P.U.C. non si applicano ai progetti edilizi per i quali già sia stato rilasciato il Permesso di Costruire; essi continuano ad essere disciplinati dalle relative norme del P.R.G. Fatta salva la possibilità per il titolare del Permesso di Costruire (*o altro titolo*) di adeguarsi alle presenti Norme.