



COMUNE DI VOLLA

# PIANO URBANISTICO COMUNALE

## Strutturale

Tav S/7

**NORME DI ATTUAZIONE**  
**Strutturali/Operative**

*Settembre 2021*

URBANISTI

Ing. Ferruccio FERRIGNI (*Responsabile*)

Ing. Andrea DELLA PIETRA

COLLABORATORI

Arch. Simone DE DIEGO

CONSULENTI

Dott. Geol. Antonio IORIO - Analisi e prospezioni geologiche

Dott.ssa Elena SILVESTRI - Uso Agricolo del suolo

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Geom. Giuseppina CASORIA

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott.ssa Simona ACCOMANDO

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Dott. Gaetano CUPELLO





## SOMMARIO

PREMESSA		Pag.	7
PRESENTAZIONE		“	9
AVVERTENZA		»	11
TITOLO I	DISPOSIZIONI GENERALI		
CAPO I	OGGETTO, FINALITÀ E REGOLE GENERALI		
	Art. 1 - Norme strutturali e operative	pag	13
	Art. 2 - Oggetto e natura del Piano	»	13
	Art. 3 - Finalità e regole generali	»	14
CAPO II	DEFINIZIONI E REGOLE APPLICATIVE		
	Art. 4 - Definizione dei termini utilizzati	»	16
	Art. 5 - Criteri di applicazione	»	16
TITOLO II	ATTUAZIONE DEL PIANO		
CAPO I	STRUMENTI DI ATTUAZIONE		
	Art. 6 - Modalità di attuazione del Piano	»	19
	Art. 7 - Intervento urbanistico preventivo, IUP	»	19
	Art. 8 - Intervento edilizio diretto, IED	»	20
	Art. 9 - Verifica di compatibilità, VdC	»	21
CAPO II	CRITERI GENERALI		
	Art. 10 - Destinazione d'uso	»	23
	Art. 11 - Accorpamento e asservimento	»	23
	Art. 12 - Frazionamenti	»	24
	Art. 13 - Fondi ricadenti in più zone	»	24
	Art. 14 - Costruzione sul confine o in aderenza	»	24
	Art. 15 - Allineamenti agli edifici esistenti	»	24
	Art. 16 - Interventi sugli edifici da demolire	»	25
	Art. 17 - Ampliamenti degli edifici esistenti	»	26
	Art. 18 - Lotti minimi nelle zone residenziali	»	27
	Art. 19 - Oneri di urbanizzazione	»	27
	Art. 20 - Superfici di urbanizzazione	»	28
CAPO III	CASI PARTICOLARI		
	Art. 21 - Edifici a schiera	»	29
	Art. 22 - Volumi per attività terziarie o produttive	»	29
	Art. 23 - Attrezzature di interesse turistico	»	30
	Art. 24 - Edilizia abitativa sociale	»	30
	Art. 25 - Complessi produttivi incompatibili con il contesto	»	31
	Art. 26 - Complessi produttivi esistenti	»	32

TITOLO III	USO DEL TERRITORIO		
CAPO I	ZONIZZAZIONE		
	Art. 27 - Divisione del territorio comunale in zone	Pag	33
CAPO II	ZONE RESIDENZIALI		
	Art. 28 - Zone Residenziali	»	35
	Art. 29 - Zone di interesse storico-ambientale	A1 »	37
	Art. 30 - Zone di interesse documentale	A2 »	38
	Art. 31 - Zone edificate da ristrutturare	B1 »	38
	Art. 32 - Zone parzialmente edificate da saturare	B2 »	39
	Art. 33 - Zone parzialmente edificate da completare	C1 »	40
	Art. 34 - Zone parzialmente edificate da riqualificare	C2 »	41
	Art. 35 - Zone di completamento dei nuclei rurali	Cr »	41
CAPO III	ZONE PER LA PRODUZIONE DI BENI E SERVIZI		
	Art. 36 - Zone per attività produttive	D »	43
	Art. 37 - Zone per attività produttive da completare o ristrutturare	D1 »	43
	Art. 38 - Zone per nuove attività produttive	D2 »	44
	Art. 39 - Zone per attività di logistica	D4 »	45
	Art. 40 - Zone miste per artigianato ed abitazione	D3 »	45
CAPO IV	ZONE DI USO AGRICOLO		
	Art. 41 - Zone di uso agricolo	E »	46
	Art. 42 - Zone agricole ordinarie	En »	48
	Art. 43 - Zone agricole a coltivazioni pregiate	Ep »	49
	Art. 44 - Zone agricole di riserva degli abitati	Er »	49
CAPO V	STANDARDS URBANISTICI		
	Art. 45 - Aree di uso pubblico	»	49
	Art. 46 - Per l'istruzione di base	P1 »	50
	Art. 47 - Per attrezzature di interesse comune	P2 »	51
	Art. 48 - Per verde di vicinato	P3 »	51
	Art. 49 - Per parco di quartiere	P4 »	52
	Art. 50 - Per parcheggi di relazione	P5 »	53
CAPO VI	ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE		
	Art. 51 - Zone per attrezzature di interesse generale	»	54
	Art. 52 - Zone per l'istruzione superiore	F1 »	54
	Art. 53 - Zone per attrezzature sanitarie	F2 »	55
	Art. 54 - Zone a parco urbano	F3 »	55
	Art. 55 - Zone per altre attrezzature di interesse generale	F4 »	56
CAPO VII	ZONE A DESTINAZIONE SPECIALE		
	Art. 56 - Zone a destinazione viaria	G1	56
	Art. 57 - Zone cimiteriali	G2 »	59
	Art. 58 - Zone per il tempo libero	G3 »	59
	Art. 59 - Centro Città	G4 »	60
	Art. 60 - Centro Agro-Alimentare di Napoli	G5 »	61
	Art. 61 - Orti urbani	G6 »	62
	Art. 62 - Zone a parco comprensoriale	G7 »	63

TITOLO IV	PRESCRIZIONI PARTICOLARI		
	Art. 63 - Rispetto, salvaguardia e vincoli		pag 64
CAPO I	FASCE DI RISPETTO		
	Art. 64 - Protezione di attrezzature, reti ed emergenze	»	64
	Art. 65 - Rispetto stradale	R1 »	65
	Art. 66 - Rispetto ferroviario	R2	67
	Art. 67 - Rispetto del demanio idrico	R2 »	68
	Art. 68 - Rispetto di gasdotti, elettrodotti ed acquedotti	R3 »	68
	Art. 69 - Rispetto cimiteriale	R4 »	68
	Art. 70 - Rispetto di aree di pregio, monumenti, emergenze	R5 »	69
CAPO II	SALVAGUARDIA DELLE RISORSE DEL SISTEMA		
	Art. 71 - Risorse del sistema comunità-territorio	»	69
	Art. 72 - Documenti identitari del territorio e della popolazione	S1 »	70
	Art. 73 - Fonti e sorgenti	S2 »	71
	Art. 74 - Aree verdi di pregio	S3 »	71
CAPO III	VINCOLI E TUTELA		
	Art. 75 - Finalità e procedure integrative	»	72
	Art. 76 - Tutela dell'assetto idrogeologico	V1 »	72
	Art. 77 - Tutela dei beni paesaggistici e ambientali	V2 »	73
	Art. 78 - Tutela del patrimonio culturale	V3 »	73
	Art. 79 - Salvaguardia delle prescrizioni sovracomunali	V4 »	73
	Art. 80 - Protezione dal rischio sismico	V5 »	73
	Art. 81 - Protezione dal rischio vulcanico	V6 »	73
TITOLO V	DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE		
CAPO I	DISPOSIZIONI FINALI		
	Art. 82 - Strade esistenti alla data di formazione del PUC	»	74
	Art. 83 - Autorimesse	»	74
	Art. 84 - Provvedimenti edilizi antisismici	»	74
	Art. 85 - Elementi aggettanti	»	75
	Art. 86 - Scale esterne e porticati	»	76
	Art. 87 - Piscine e vasche	»	76
	Art. 88 - Chioschi, gazebo, tettoie e recinzioni	»	76
CAPO II	DISPOSIZIONI TRANSITORIE		
	Art. 89 - Negozi	»	77
	Art. 90 - Recinzioni a distanza non regolamentare	»	78
	Art. 91 - Titoli abilitativi in itinere	»	78
	Art. 92 - Interventi nelle Zone F del PRG 1991	»	78
	Art. 93 - Attivazione aree per la logistica	“	79
	Art. 94 - Criteri di redazione dei Piani Operativi	“	79

## TITOLO VI GESTIONE DEL PIANO

## CAPO I GESTIONE DEL PIANO

Art. 95 -Attrezzature di interesse comune e generale	»	80
Art. 96 - Interventi in aree prive di urbanizzazione	»	82
Art. 97 - Controllo del carico insediativo sul territorio	»	82
Art. 98 - Modifiche al disegno di suolo	»	84
Art. 99 - Carenza o ambiguità di prescrizioni	»	84
Art. 100 - Qualità del paesaggio	»	85
Art. 101 -Incentivi all'uso delle fonti energetiche rinnovabili	»	87
Art. 102 -Eliminazione degli alloggi impropri		87
Art. 103 - Comparti edificatori	»	88
Art. 104 - Norme sovraordinate	»	88

## APPENDICI

App. A: Parcheggi pertinenziali e di urbanizzazione primaria	Pag	91
App. B1: Indici e parametri urbanistici	»	94
App. B2: Altri termini richiamati nelle norme	»	101
App. C: Interventi edilizi	»	104
App. D: Quadro sinottico dell'arretramento dalle strade	»	107
App. E: Quadro sinottico di D <sub>e</sub> , D <sub>c</sub> e VL.	»	108
App. F: Schema Visuale Libera	»	109
App. G: Corrispondenza tra legende di piano e classificazione ATECO 2007	»	110
App. H: Sinossi interventi qualificanti	»	112
App. I: Grandezze da rispettare nei comparti di IUP	»	113

## PREMESSA

*È ben noto che la formazione di un PUC è sempre accompagnata da discussioni accese, soprattutto in ordine all'ubicazione delle aree di espansione, agli indici da applicare, ecc. Poi, una volta approvato il piano, molto spesso si scopre che le distanze da mantenere dal confine o dagli edifici impediscono di utilizzare lotti che, pure, ricadono in zone edificabili. Che i casi concreti non sono sempre inquadrabili nella normativa del piano. Che alcune definizioni risultano ambigue, o che sono facilmente aggirabili. Che rinviare ai piani attuativi il dettaglio delle trasformazioni non ne garantisce né l'attuazione né la qualità.*

*Insomma, nella fase di redazione si discute molto del “dove” e del “quanto” si potrà costruire. Nella gestione del piano, invece, ci si accorge che il “come” potranno essere sfruttati i lotti, realizzate le costruzioni, acquisite le aree di uso pubblico è altrettanto (se non più) importante degli indici di fabbricabilità e dell'estensione delle zone di espansione. Che prescrizioni e vincoli finalizzati a promuovere gli interventi di interesse generale o ad impedire quelli dannosi, falliscono gli obiettivi e/o generano abusivismo. Che imprecisioni od ambiguità delle Norme di Attuazione rendono discrezionale (spesso) il rilascio delle concessioni e difficile (sempre) la vita di quanti ne sono coinvolti: Proprietari Amministratori, Uffici Tecnici Comunali, Commissione Edilizia, Progettisti.*

*Le norme sono state quindi elaborate con l'obiettivo di **stimolare l'attore privato a realizzare gli interventi di interesse pubblico**, in cambio o della gestione delle attrezzature “calde” e “tiepide”<sup>1</sup> o di una quota di volumi “vendibili”, inversamente proporzionale alla redditività dell'attrezzatura da realizzare.*

*Per verificare in che misura le “regole” proposte soddisfino le esigenze della collettività, con l'Amministrazione si è convenuto di sottoporre una prima stesura delle NA alla lettura dei tecnici che operano abitualmente a Volla, per raccoglierne osservazioni e suggerimenti.*

*Rassegno quindi la presente edizione della Norme di Attuazione con la serena coscienza di avere lavorato molto per prevenire i problemi di gestione del piano e con il ragionevole auspicio di offrire alla città uno strumento efficace per governare la trasformazione del territorio.*

*Con alcune precisazioni.*

*Gli indici e i parametri indicati per le varie Zone omogenee e per i diversi interventi sono stati definiti nel presente Documento di lavoro sulla base di una analisi sommaria delle aree presumibilmente utilizzabili nel perimetro della “città consolidata”.*

*Essi potranno quindi cambiare a seguito all'analisi dettagliata da svolgere per la stesura del Piano Programmatico-Operativo, che fornirà le aree concretamente trasformabili e, quindi, determinerà la capacità edificatoria offerta dal PUC.*

*Per la stessa indeterminatezza, non sono state allegate le Tabelle H ed I, che definiscono le quantità di abitazioni che gli imprenditori potranno realizzare nelle Zone F, in cambio della realizzazione delle attrezzature ivi previste.*

---

<sup>1</sup> Nel Project Financing le attrezzature vengono definite *calde*, *tiepide* o *fredde* a seconda che l'equilibrio economico-finanziario dell'investimento sia assicurato dai i flussi di cassa che esse generano, richiedano un'integrazione pubblica o debbano essere integralmente sostenuti dall'attore pubblico.

## PRESENTAZIONE

*Il piano urbanistico è il progetto d'uso di una risorsa finita, dunque preziosa: il territorio, Esso espone l'insieme delle trasformazioni da realizzare (o non), affinché il sistema comunità-territorio possa conseguire una condizione di equilibrio dinamico ottimale. Tale cioè da soddisfare i bisogni della comunità senza compromettere la risorsa territorio. Ma se il piano e gli obiettivi vengono definiti dalla comunità — attraverso i suoi rappresentanti politici — la risorsa appartiene ai singoli. E non tutte le trasformazioni che il piano consente (o proibisce) sono dello stesso segno, né tutti i portatori di interessi (gli stakeholders) valutano allo stesso modo le trasformazioni proposte dal piano. Prevedere l'edificabilità di un'area ne fa lievitare il valore di 5÷10 volte, destinarla a verde pubblico la rende incommerciabile. La previsione di trasformare un'area in un giardino verrà quindi prima contestata dai proprietari nella fase di formazione del piano, poi ostacolata nella sua attuazione. Viceversa i proprietari delle aree edificabili confinanti, il cui valore risulterebbe incrementato dall'affacciarsi su un giardino pubblico, spingeranno sia per la previsione sia per la realizzazione del verde. E il politico, che ha bisogno del consenso degli uni e degli altri (consenso peraltro necessario per operare le scelte), non sempre può scegliere la soluzione più utile alla comunità (oltretutto, deve decidere oggi di comprimere alcuni interessi per un giardino che, se e quando verrà realizzato, sarà inaugurato quasi certamente dal suo successore).*

*La natura fortemente discriminatoria del piano "regolatore" è quindi una delle cause strutturali che ne rende conflittuale e lunga la formazione, faticosa l'attuazione. Ma oggi l'urbanista non è più il consulente illuminato del principe assoluto, che disponeva dei tre fattori necessari per trasformare il "disegno di suolo" dell'urbanista in planimetria della città: autorità politica indiscussa, potere giuridico e capitali. Oggi, invece, l'autorità dei decisori politici è molto indebolita dalla loro necessità di ricercare il consenso. Il potere giuridico di promuovere/interdire, formalmente è totale, in pratica viene fortemente limitato dalle mille pastoie procedurali, che rendono lungo e difficile operare le trasformazioni di pubblico interesse e che, praticamente, rendono impuniti i trasgressori del piano. E i capitali per operare le trasformazioni utili alla collettività appartengono agli investitori, i cui fini non sono certo l'interesse generale.*

*Nell'ambito di una ricerca finanziata dall'allora Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca sono state quindi elaborate delle Norme di Attuazione che orientano tutti gli stakeholders coinvolti nella trasformazione del territorio (chi deve redigere il piano, chi lo deve far proprio, chi lo deve attuare) ad adottare "comportamenti" tali che l'azione del singolo — sempre tendente a conseguire interessi particolari — produca risultati di interesse generale. E che sono articolate in modo che la violazione del piano da parte di un attore generi conflitto di interessi con tutti gli altri attori (vicini, controllori, politici, ecc.). Norme, cioè, che inducono l'autoregolazione del sistema.*

*Esse consentono l'aggiustamento in tempo reale del Piano pur garantendo rigore applicativo ed equilibrio complessivo del sistema. Soprattutto, permettono di trasferire sul territorio il "disegno" previsto (incluse le aree di uso pubblico), senza passare attraverso i piani esecutivi.*

*Per conseguire tali obiettivi è stato necessario rivedere criticamente alcune consolidate indicazioni della tecnica urbanistica. Si è così pervenuto a formulazioni che, pur riflettendo le leggi e la logica della disciplina, ribaltano la prassi abituale.*

*Ad esempio i parametri quantitativi finalizzati al controllo dell'intensità d'uso del territorio sono stati radicalmente semplificati. Si è visto infatti che l'indice di fabbricabilità e di utilizzazione potevano essere efficacemente sostituiti da un unico parametro - il "Carico Insediativo" (CI) - capace di assicurare l'equilibrio tra il territorio ed i suoi utenti senza peraltro limitare l'azione di questi ultimi per adattarlo alle proprie esigenze. Misurato in unità immobiliari per ettaro (UI/ha) il CI viene definito con precisione nelle norme, risulta agganciato alla normativa*

*catastale e a quella della legge 47/85. Esso disincentiva, filtra o canalizza a fini di utilità generale l'abusivismo<sup>1</sup>. Ne risulta una enorme semplificazione sia nell'analisi che nella proiezione dei fabbisogni<sup>2</sup>, un controllo dell'intensità d'uso più rigoroso, ma meno condizionante, di quello perseguito con gli indici usuali<sup>3</sup> ed un adeguamento automatico degli standards urbanistici all'entità e alla velocità di crescita del sistema<sup>4</sup>.*

*Anche i parametri finalizzati ad garantire qualità e salubrità al tessuto edilizio (altezze, distanza tra gli edifici, ecc.) sono stati semplificati e ridefiniti. Per tener conto delle varie morfologie dei tessuti edilizi, delle differenze tra intervento sull'esistente e costruzione ex-novo, nei piani più recenti ed avanzati sono stati introdotti cataloghi che disciplinano gli interventi a farsi sul singolo lotto nei diversi contesti (edificati/non edificati), norme particolari per le varie parti del territorio, "eccezioni", ecc. Il Piano di Volla, anziché articolare minutamente le regole di intervento nei vari casi (altezza, distanza dagli edifici e dai confini, ecc, in pratica, i "diritti" di chi interviene) definisce invece i "diritti" dei vicini e della comunità (spaziali, qualitativi, di dotazione ecc.) che in nessun caso vanno lesi<sup>5</sup>.*

*Poche, semplici regole, che producono differenti forme nelle varie parti del territorio. Senza necessità di disciplinare con piani esecutivi la complessa casistica di aggregazione dei manufatti, il rapporto con il confine, ecc.<sup>6</sup>.*

*L'intento di rendere la normativa urbanistica comunale più agile, e quindi più efficace, ha dovuto tuttavia confrontarsi con le nuove disposizioni promulgate dalla Regione Campania. Come è noto la LRC 16/04 attualmente vigente e il Regolamento di Attuazione del 04/08/2011 n. 5 prevedono che le disposizioni normative di ordine generale siano allegate al Piano Strutturale (PS), mentre gli indici e le disposizioni particolari debbono corredare il Piano Programma-*

---

1 Per effetto dell'applicazione combinate della norma di Piano e della legge 47/85 potrà essere accatastato – e quindi venduto – un numero di UI non superiore a quello autorizzato con il titolo abilitativo. Un padre di famiglia potrà sempre ricavarne una in più da destinare ai figli, ma l'imprenditore non potrà vendere quelle abusivamente frazionate. O desiste o le fraziona e le affitta. Con evidente vantaggio per l'offerta abitativa.

2 Di solito non c'è analogia tra la curva della popolazione (spesso stagnante o in diminuzione) e la produzione edilizia espressa in stanze (quasi sempre crescente). Viceversa le curve che rappresentano famiglie e abitazioni risultano sempre tra loro congruenti. Per stimare il fabbisogno abitativo può quindi utilizzarsi un metodo "diretto", basato sulla proiezione all'orizzonte del piano sia delle famiglie sia del coefficiente di correlazione abitazioni/famiglie. Con tale metodo si evita il percorso tortuoso - spesso impreciso o arbitrario - dell'usuale metodo analitico (riduzione di affollamento + adeguamento funzionale + incremento demografico, ecc).

3 Se le norme di zona disciplinano il numero di unità immobiliari e non il volume, è sempre possibile ampliare un'abitazione (all'esterno e all'interno). Viceversa, anche lasciando immutato il volume, non la si può frazionare (se il carico urbanistico specifico supera quello massimo consentito dal Piano nella zona)

4 Agganciando i parcheggi di uso pubblico alle unità immobiliari che si realizzano, anziché alla superficie del lotto oppure al volume da realizzare.

5 La posizione reciproca degli edifici è regolata dalla "visuale libera". Il parametro, che è presente anche nel regolamento-tipo della Regione Emilia-Romagna, è riferito alle facciate degli edifici esistenti o realizzabili, anziché al confine. In tal modo viene eliminata la necessità di prevedere deroghe per muri di cinta, garages, scale esterne, ecc.

6 Alle pareti finestrate a farsi e a quelle esistenti o potenzialmente realizzabili nei lotti vicini va assicurata, in ogni caso, la visione di una porzione di calotta celeste, misurata dal parametro "Visuale Libera". La distanza e la visuale libera vengono misurate perpendicolarmente agli edifici (anziché al confine) e differenziate a seconda che la facciata sia finestrata o non. Non c'è bisogno di prevedere abaco di soluzioni particolari né di rinviare le deroghe a studi planovolumetrici. Diventa invece possibile un'articolazione dei manufatti che, per quanto ravvicinata e liberamente complessa, rispetta pienamente l'intorno spaziale e luminoso di ciascun edificio e, oltretutto, recupera il paesaggio urbano locale.

*tico-Operativo (PO). Tale suddivisione, logica e molto corretta sul piano metodologico, rischia tuttavia di vanificare sia il dimensionamento del Piano sia la sua operatività.*

*La capacità insediativa del PUC è infatti determinata dai parametri urbanistici (Carico Insediativo, Indice di fabbricabilità, Indice di utilizzazione) applicati alla estensione delle aree trasformabili, che è definita nel PS sulla base da un lato dei vari fabbisogni (abitativo, produttivo, terziario), dall'altro degli indici territoriali attribuiti alle varie zone omogenee. Prescrivere nel PO indici fondiari congruenti con quelli territoriali è facile per le aree di espansione che, presumibilmente, sono vuote di manufatti. Più complesso è garantire la congruenza nelle aree di completamento e saturazione, dove l'estensione delle aree libere è di non facile determinazione e la loro concreta edificabilità dipende da elementi di dettaglio (distanza da edifici e/o confini, servitù ecc.). La capacità edificatoria di tali aree può essere quindi determinata solo nell'ambito del PO.*

*Ed è appunto questo il caso di Volla: il PUC non prevede aree di espansione, l'intero fabbisogno abitativo verrà soddisfatto attraverso l'utilizzazione delle aree residue esistenti nel perimetro della "città consolidata", al netto di quelle destinate uso pubblico. Una tale impostazione, unita alla circostanza che tutte le aree riconosciute trasformabili sono già dotate di urbanizzazione primaria e che il territorio comunale è poco più esteso delle aree trasformabili, hanno suggerito di investire con un unico PO l'intero territorio.*

*Quanto alla operatività, si osserva che la non indicazione nel PS degli indici fondiari delle aree non incluse nel PO renderebbe problematico il rilascio dei Certificati di destinazione urbanistica o, comunque, poco utili per le eventuali compravendite.*

*Si è quindi ritenuto opportuno, anche al fine di facilitarne la lettura, inglobare in un unico normativo sia le disposizioni di carattere strutturale che quelle operative. Per rendere univoca la operatività delle norme, si precisa che le disposizioni a valenza **strutturale** - che quindi saranno modificabili solo con apposita Variante al PUC - sono quelle riportate in:*

TITOLO I

TITOLO II

TITOLO III, limitatamente ai commi 1 e 2 degli articoli Art. 27, Art. 28, Art. 36, Art. 41, Art. 45, Art. 51, Art. 52, Art. 53, Art. 54, Art. 55, Art. 57, Art. 58, Art. 60, Art. 62.

TITOLO IV

TITOLO V

TITOLO VI

APPENDICI A, B1, B2, C, D, E, G, H

*Va infine precisato che a seguito dell'Intesa Stato Regioni del 20 ottobre 2016 sono state introdotte le "Definizioni Tecniche Uniformi" (DTU), in alcuni punti diverse da quelle riportate nella edizione 2010 delle NA. Nella presente edizione indici, parametri e definizioni sono stati quindi integrati e raccordati con le DTU.*

Napoli, Marzo 2021

## AVVERTENZA 1

*Le Norme di Attuazione del PUC di Volla non sono solo l'elenco delle prescrizioni a fare / non fare nelle varie zone del territorio individuate dai grafici di piano. Esse offrono al proprietario diverse "opzioni" di intervento, articolate in modo che la sua azione risulti per lui tanto più vantaggiosa quanto più benefici essa produce per la collettività. Esse puntano quindi a produrre "l'autoregolazione" del sistema.*

*I "Piani Autoregolatori" che le incorporano sono stati oggetto di analisi e critiche favorevoli nella letteratura tecnica<sup>2</sup>, sono stati adottati in numerosi PRG di Comuni della Campania e di 4 Comuni della Calabria. Successivamente, un monitoraggio degli effetti prodotti da questa particolare "normativa di autoregolazione", ne ha confermato la sostanziale efficacia e, come è ovvio, anche alcuni limiti. In particolare è stato rilevato che i vari meccanismi "premiali" (aumento della cubatura in cambio della cessione gratuita dell'area di uso pubblico ricadente nel lotto, riduzione dell'arretramento in cambio della cessione della striscia residua, ecc.) hanno consentito di ridurre i conflitti nella fase di redazione del piano e hanno permesso l'acquisizione agevole e gratuita delle aree destinate a standards urbanistici e alla viabilità. Ma in qualche caso gli stessi meccanismi sono stati utilizzati per fini diversi da quelli perseguiti dal piano. Un esempio per tutti: gli incrementi di indici volti a favorire le cooperative sono stati utilizzati da normali imprese di costruzione, che hanno messo in piedi cooperative fasulle.*

*Le Norme che seguono sono quindi il frutto della ricerca originaria, integrata dalle correzioni che si sono rivelate opportune nella loro applicazione pratica.*

*Le Norme sono strutturate in modo da neutralizzare gli effetti perversi che derivano dalla ricerca del massimo profitto, che sempre anima gli utenti di un piano urbanistico. Il controllo di attuazione del Piano è ottenuto mediante l'effetto combinato sia tra prescrizioni di vari articoli che generano conflitto di interessi tra i vari stakeholders coinvolti, sia tra norme di Piano e di Leggi esistenti.*

*Nella Presentazione sono stati sintetizzati i criteri e le origini di queste "norme di autoregolazione", al cap.10 della Relazione le singole norme vengono illustrate in dettaglio e ne viene dimostrata la coerenza e l'efficacia in rapporto alla disciplina urbanistica nonché la compatibilità con la vigente legislazione nazionale e regionale. Qui segnalo invece che questa "normativa di autoregolazione" fornisce soluzioni generali per molti dei problemi abitualmente risolti con disegno specifico, con il rinvio ai piani esecutivi, ecc.*

*Ad esempio, la normativa che regola le distanze tra i fabbricati, a seconda che la parete sia finestrata o cieca; i criteri, i parametri e le procedure finalizzati a generare un paesaggio urbano di qualità, a prescindere dalla qualità dei singoli interventi; la combinazione tra un disegno di aree di uso pubblico che tiene conto della morfologia delle proprietà fondiarie ed una normativa che offre al proprietario una edificabilità premiale nella misura in cui egli le cede gratuitamente ed esattamente come previsto dal "disegno di suolo", in modo che il comune acquisisce le aree di uso pubblico saltando gli oneri e le procedure di esproprio; la precisa definizione della procedura che da una parte permette ai privati di realizzare le attrezzature di interesse generale, dall'altra evita che la mancata attuazione pubblica delle previsioni di Piano generi le famigerate "aree bianche".*

---

<sup>2</sup> *"Del tutto autonoma ed originale si presenta invece l'esperienza, in corso dai primi anni '80, di produzione partecipata di piani urbanistici generali autoregolatori in alcuni centri minori dell'area campana" da P. Bellaviti, "La costruzione sociale del piano. Una mappa delle nuove esperienze italiane: origini, autori, metodi e tecniche" in Urbanistica N. 103, Luglio-Dicembre 1994..*

*Un piano autoregolatore: il PRG di Telesse, in G. Cinà L'innovazione del piano, FrancoAngeli, Milano, 1996*

*La produzione partecipata dei piani: dieci anni di esperienze in Campania in G. Cinà (a cura di) Pianificazione e sviluppo locale, 1997, Torino, L'Harmattan Italia*

*Le "norme di autoregolazione" sostituiscono quindi il disegno di dettaglio e permettono il controllo in tempo reale della progressiva attuazione del Piano. Sono ovviamente compatibili con la vigente legislazione nazionale e regionale, ma solo a precise condizioni:*

- a) che siano adottate integralmente*
- b) che siano corredate delle definizioni appositamente coniate*
- c) che siano applicate con le procedure di gestione del piano specificamente elaborate*
- d) che siano integrate con un disegno di suolo dettagliato e codificato con riferimento alle distinzioni previste nella normativa.*

*Gli articoli sono infatti strettamente correlati tra loro. Taluni perdono significato o possono produrre guasti sul territorio se altri vengono soppressi o modificati, se i parametri vengono diversamente definiti. Oppure, se le definizioni e le norme non sono integrate dalle particolari codificazioni grafiche che ne rendono possibile una applicazione agevole e univoca*

*Le norme vanno dunque considerate un "progetto" urbanistico di dettaglio, non utilizzabile da altri tecnici o amministrazioni.*

*Va infatti precisato che se le norme vengono alterate, applicate parzialmente, non corredate dalle definizioni espressamente elaborate o non integrate da una grafica codificata e congruente, possono risultare inidonee o non compatibili con la tecnica e le leggi urbanistiche. Con danno evidente sia per il Comune che le utilizza sia per la credibilità scientifica chi le ha redatte. Non sono quindi riproducibili senza il consenso dell'autore.*

*In particolare sono da considerarsi coperti da copyright:*

- l'intero testo degli articoli 1, 2, 3, 4, 7, 8, 11, 12, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 42, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 54, 64, 71, 72, 74, 81, 84, 91, 92, 93, 94, 95, 96;*
- il comma 4 dell'articolo 46 ed il comma 5 dell'Art. 47;*
- l'ultimo periodo del comma 1 punto A2 dell'articolo 65;*
- il comma 3 dell'articolo 9;*
- gli ultimi due comma dell'art 59;*

*nonché la definizione di: St, Sf, De, Dc, VLV, VLL, FN, NF, CF, UI, PI, PU, CU, PUT.*

*Napoli, Settembre 2021*

## TITOLO I

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### CAPO I

##### OGGETTO, FINALITÀ E REGOLE GENERALI

#### Art. 1

##### *Norme strutturali e operative*

- 1 Le Norme di Attuazione che seguono costituiscono un corpus normativo coordinato, che integra le norme aventi valore strutturale con quelle con valore operativo.
- 2 In particolare hanno valore **strutturale** le disposizioni riportate in:
  - TITOLO I
  - TITOLO II
  - TITOLO III, *limitatamente a Capo V, Capo VI, Capo VII, nonce:*  
*Art. 27, Art. 28, Art. 36, Art. 41;*  
*comma 1° di Art. 30, Art. 53;*  
*commi 1° e 2° di Art. 29, Art. 31, Art. 32, Art. 41 Art. 33, Art. 34, Art. 35, Art. 36, Art. 37, Art. 38, Art. 39, Art. 40, Art. 42, Art. 43, Art. 46, Art. 47, Art. 48, Art. 49, Art. 52, Art. 54, Art. 55, Art. 60, Art. 61, Art. 62;*  
*commi 1°, 2° e 3° di: Art. 58, Art. 59*
  - TITOLO IV
  - TITOLO V
  - TITOLO VI
  - APPENDICI A, B1, B2, C, D, F, G, H
- 3 Le norme diverse da quelle indicate al comma 2 vanno adottate indicativamente nei Piani Operativi, salvo modifiche derivanti dalle prescrizioni di cui all'Art. 94.

#### Art. 2

##### *(Oggetto e natura del Piano)*

1. Il Piano Urbanistico Comunale di Volla (d'ora in avanti, PUC) ha per oggetto il sistema costituito dal territorio del comune e dalla comunità che lo usa, precisa le trasformazioni che possono essere realizzate per adattarlo alle esigenze in evoluzione della comunità e definisce le regole con cui va governata la trasformazione.
2. A tal fine il Piano si articola in i) un Disegno di Suolo (d'ora in avanti, DS), ii) delle Norme di Attuazione (d'ora in avanti, NA) e iii) delle Definizioni (d'ora in avanti, DF), combinati in modo da assicurare l'equilibrio del sistema, l'acquisizione delle aree di uso pubblico ed il conseguimento degli altri obiettivi di interesse generale senza dover necessariamente ricorrere all'esproprio e/o ai piani esecutivi. Esso è lo "statuto" che la comunità si è data per l'uso delle risorse del sistema sulla base della sua evoluzione passata e delle tendenze che si è riconosciuto opportuno privilegiare o stimolare.

3. Il Piano costituisce quindi il segmento operativo dell'intera procedura di adattamento del territorio di Volla alle esigenze della comunità che lo usa. Dalla fase propedeutica (bando di conferimento dell'incarico fondato sull'adozione di una metodologia partecipativa, cartografia che rappresenta globalmente il sistema attraverso la rappresentazione contestuale della morfologia del territorio e della struttura della proprietà, ecc.) fino alle azioni di trasformazione che esso consente, il Piano punta all'autoregolazione del sistema comunità territorio. Gli elementi che lo caratterizzano sono: il metodo di produzione, fondato sulla partecipazione degli utenti, che mira a favorire il recupero dell'identità culturale della comunità; il disegno di suolo, che punta a rispettare e a valorizzare gli interessi di tutti gli attori e fornisce l'indicazione di quelli della comunità, da privilegiare; le regole, che stimolano gli utenti ad effettuare le trasformazioni che, oltre ai propri interessi, conseguano anche quelli della comunità e ad essere quindi autori diretti e consapevoli del proprio habitat.

### **Art. 3**

#### *(Finalità e regole generali)*

1. Le destinazioni d'uso e le prescrizioni particolari previste dal Piano sono finalizzate a permettere la migliore utilizzazione possibile delle risorse del territorio in rapporto alle esigenze della comunità e dei singoli. Pertanto il Piano persegue le seguenti finalità:

- a) tutelare la risorsa territorio, attraverso un uso migliore delle aree sottoutilizzate e l'utilizzazione plurifunzionale di quelle da trasformare ulteriormente
- b) migliorare il livello di qualità del territorio e della vita che vi si svolge tutelando e valorizzando i documenti dell'identità locale e le aree di pregio, incentivando la realizzazione di un tessuto urbano gradevole ed efficiente, favorendo l'incremento ed il miglioramento delle attività di servizio
- c) permettere sia le trasformazioni che oggi si riconoscono necessarie sia quelle che si riconosceranno via via opportune, garantendo al tempo stesso il controllo in tempo reale del carico d'utenza sul territorio e una dotazione di standards urbanistici proporzionata all'entità e alla qualità degli interventi che andranno a farsi
- d) utilizzare la legittima ricerca di vantaggi particolari da parte dei singoli operatori come risorsa supplementare del sistema, da sfruttare per attuare le trasformazioni di interesse generale, più rapidamente e a minor costo per l'Amministrazione
- e) favorire le trasformazioni del territorio che permettano la crescita della piccola imprenditoria locale e la creazione di impiego.

2. Tali finalità sono quelle indicate negli indirizzi programmatici, nonché quelle che sono state riconosciute prioritarie, legittime e compatibili con il sistema nel corso della produzione partecipata del Piano. Per assicurarne il conseguimento, il Piano risponde alle seguenti regole generali:

- a) gli interventi di trasformazione e le modifiche d'uso dei manufatti e delle aree vanno controllati in modo che il carico insediativo non superi quello consentito dal piano nell'area oggetto dell'intervento
- b) per garantire l'utilizzazione piena dell'area urbana, nei fondi esistenti è possibile realizzare almeno una abitazione, a prescindere dalla superficie del lotto
- c) per adattare alle esigenze in evoluzione delle famiglie le abitazioni esistenti, queste possono essere liberamente modificate, a condizione che non si determini un aumento delle UI o di carico insediativo sulle attrezzature e sulle superfici di urbanizzazione né vengano lesi i diritti dei vicini assicurati dal piano
- d) le agevolazioni mirate a favorire l'utilizzazione piena delle piccole proprietà non debbono favorire un uso speculativo delle proprietà più grandi
- e) gli incentivi offerti ai singoli proprietari per conseguire le finalità del piano possono essere sempre sfruttati a condizione che non ledano i diritti consolidati dei vicini o che li riducano o che determinino condizioni abitative il cui comfort sia inferiore a quello assicurato nella zona dal Piano e/o dal Regolamento Urbanistico ed Edilizio Comunale (d'ora in avanti,

RUEC), o che producano squilibri del carico insediativo e/o nell'organizzazione del territorio

- f) l'uso intensivo delle risorse territoriali deve evitare, comunque, che si determini squilibrio di carico sulle attrezzature e, soprattutto, congestione di traffico veicolare e carenza di aree di parcheggio
- g) il disegno di suolo e le modifiche di destinazioni d'uso previste dal Piano dovranno essere attuati riducendo al minimo indispensabile l'esproprio preventivo delle aree, favorendo con opportuni meccanismi compensativi la cessione gratuita al comune delle aree di uso pubblico
- h) per stimolare le capacità imprenditoriali locali e per conseguire le finalità di interesse generale, le attrezzature di interesse pubblico previste dal Piano possano essere realizzate e/o gestite anche dai proprietari degli immobili interessati, a condizione che ciò non confligga con i programmi dell'Amministrazione e che siano previste agevolazioni d'uso per determinate fasce di utenza, individuate dal Comune e con modalità da questo definite
- i) per consolidare le attività che hanno finora determinato lo sviluppo di Volla e stimolarne di nuove, vanno privilegiati l'ampliamento e la razionalizzazione delle attività esistenti, la realizzazione di aziende di piccola taglia e l'aggregazione di attività di settori diversi
- j) il disegno di suolo e le norme di attuazione puntano a stimolare la tutela attiva delle risorse di pregio, facendo in modo che l'uso appropriato della risorsa generi vantaggi sia per il proprietario interessato che per la collettività
- k) le attività, le reti e gli impianti che andranno a localizzarsi nelle aree agricole – o in fondi a queste contigui – dovranno essere realizzati in modo che non danneggino le colture agricole esistenti nelle aree circostanti, o ne riducano la produttività
- l) il “paesaggio urbano” risultante dall'azione di trasformazione della città consolidata dovrà esprimere compiutamente e coerentemente le nuove funzioni del territorio, ma dovrà anche permettere di riconoscere quelle antiche
- m) i manufatti di nuova realizzazione potranno marcare la loro specificità, ma dovranno contribuire a produrre uno spazio urbano continuo, chiaramente definito, che recuperi i rapporti spaziali consolidati nel tessuto antico
- n) in ogni caso le caratteristiche e le destinazioni d'uso dei manufatti risultanti dagli interventi di trasformazione del territorio dovranno essere tali da rendere animati gli spazi pubblici durante tutto l'arco della giornata.

3. Il dimensionamento del Piano, la destinazione d'uso delle varie zone, le attrezzature previste, la dotazione di standards urbanistici, il disegno della viabilità, nonché le norme che seguono, esplicitano tali regole e derivano dall'analisi quantitativa e qualitativa delle condizioni e delle tendenze del sistema comunità-territorio esistenti all'epoca della formazione del Piano. Pertanto indici, prescrizioni particolari e tutte le disposizioni che regolano l'uso e/o la trasformazione del territorio e di qualsiasi elemento o manufatto definito “esistente” nelle presenti norme vanno verificati con riferimento alla "data di formazione del Piano", che viene fissata convenzionalmente al 31.12.2019.

## CAPO II

### DEFINIZIONI E REGOLE APPLICATIVE

#### Art. 4

*(Definizione dei termini utilizzati)*

1. Per facilitare la lettura delle presenti Norme di Attuazione e per garantirne l'applicazione omogenea e costante vengono riportate in appendice le definizioni degli indici e dei parametri urbanistici (Appendici B1 e B2) nonché degli interventi edilizi (Appendice C) citati nel Piano.
2. Nell'Appendice G le destinazioni d'uso delle attrezzature riportate nelle legende delle tavole di piano sono meglio specificate con riferimento alla classificazione Ateco 2007.
3. Definizioni e specificazioni sono state costruite sulla base delle "Definizioni Uniformi" di cui alla legge 164/2014 e s.m.i. e sono coerenti con le regole generali e le finalità del Piano. Esse sono quindi funzionali alla sua attuazione e, pertanto, vanno considerate sempre e comunque prevalenti rispetto ad eventuali diverse definizioni riportate in manuali, sentenze, ecc.

#### Art. 5

*(Criteri di applicazione)*

1. L'entità degli interventi realizzabili deriva dalla combinata applicazione degli indici che in ciascuna zona definiscono la intensità massima consentita nell'uso del territorio: il Carico Insediativo, l'Indice di fabbricabilità, l'Indice di utilizzazione.
2. Il **Carico Insediativo** (CI) si applica sia in caso di IED che di IUP. Le Unità Immobiliari realizzabili si calcolano applicando il parametr CI alla Sf o alla St e arrotondando il prodotto al numero intero più prossimo. Per le particelle catastali per le quali è consentito l'IED ed aventi una potenzialità urbanistica (PU) che non superi i valori fissati per i piccoli interventi (PI) l'entità dell'intervento viene determinata applicando solo il parametro che definisce il carico insediativo di zona (Cif), con un minimo sempre raggiungibile di 1 UI.
3. Gli **Indici di fabbricabilità e Utilizzazione territoriale** (It e Ut) si applicano nei casi ove è richiesto l'intervento urbanistico preventivo ai sensi dell'Art. 6 delle presenti norme.
4. Gli **indici di fabbricabilità e di Utilizzazione fondiaria** (If e Uf) specificano rispettivamente i volumi e le superfici utili costruibili sulla superficie fondiaria (Sf). Si applicano per l'edificazione nei singoli lotti, sia nel caso di attuazione dell'intervento urbanistico preventivo (IUP) sia nel caso di edificazione in zone o casi che non lo richiedano (IED).
5. Nei casi di edificazione successiva ad intervento urbanistico preventivo, dovrà essere indicato l'indice di fabbricabilità fondiaria di ciascun lotto, o del gruppo di lotti aventi la stessa edificabilità. Va poi verificato che la cubatura complessiva risultante dall'applicazione degli indici fondiari alla superficie dei singoli lotti non sia superiore alla cubatura risultante dalla applicazione degli indici territoriali alla superficie totale della intera area interessata dall'IUP.
6. La **superficie fondiaria** (Sf), va misurata con riferimento all'effettivo stato dei luoghi, al netto delle eventuali parti di proprietà comune.
7. Nel caso che il lotto sia in tutto o in parte interessato da previsioni di uso pubblico la superficie Sf corrisponde:
  - a) alla superficie del lotto misurata al netto della parte eventualmente destinata o da destinarsi ad uso pubblico e che sia classificata P2, P3, P4, P5, F3, G1, G7 nel caso che questa resti in proprietà e in attesa di esproprio

- b) all'intera superficie del lotto, misurata al lordo delle aree di cui al punto a), qualora venga ceduta gratuitamente al Comune un'area equivalente per funzionalità ed estensione a quella di uso pubblico di cui al punto a) prevista dal Piano
- c) ad una superficie virtuale (SV) calcolata sommando alla superficie lorda del lotto quella delle aree di cui al punto a) ricadenti nel lotto, quest'ultima computata con le modalità previste dalla norma specifica di zona, qualora questa venga ceduta gratuitamente al Comune, nella forma, nella dimensione e nella posizione previste dal Piano
- d) alla SV calcolata sommando alla superficie lorda del lotto quella di uso pubblico di cui al punto a) che vi ricade, computata per 1.5 volte la sua estensione, qualora questa venga utilizzata in regime di commistione funzionale ed asservita ad uso pubblico gratuitamente, nella forma, dimensione e posizione previste dal Piano.
8. Nel caso che l'acquisizione delle aree di uso pubblico si renda necessaria prima che venga richiesto l'intervenire sul fondo, il proprietario può chiedere l'applicazione futura dei commi 7/b, 7/c, e 7/C in luogo dell'indennizzo. La capacità edificatoria futura che ne deriva va definita con apposita convenzione.
9. Nel caso che le aree di uso pubblico coprano per intero il lotto, il proprietario può scegliere l'opzione di cui al comma 7/d o esercitare una delle opzioni di cui ai commi 7/b e 7/c e trasferire la corrispondente PU su altre aree di proprietà sua o di suoi aventi causa, purché distanti non più di m. 150 dai confini del lotto. La capacità edificatoria trasferita e quella eventualmente residua sul lotto vanno definite con apposita convenzione.
10. Qualora la dimensione del lotto o la norma di zona siano tali che non c'è differenza tra il CI calcolato sulla Sf effettiva e quello derivante dall'applicazione degli indici di zona alla SV, è comunque consentito un ulteriore incremento di: 1 UI nel caso b), di 2 UI nei casi c) e d).
11. Nelle zone e nei casi in cui è consentita la **commistione funzionale**, entità e destinazione d'uso dell'intervento realizzabile risultano dall'applicazione degli indici specifici alle superfici a varia destinazione, calcolate secondo le prescrizioni di zona. La superficie territoriale, alla quale si applicano gli indici territoriali, risulta dalla St effettiva maggiorata delle superfici virtuali massime consentite per ciascuna delle ulteriori destinazioni d'uso delle quali è prevista la commistione funzionale.
12. La commistione funzionale comprendente superfici o volumi di uso pubblico va trascritta nelle forme di legge a favore del Comune.
13. Le **distanze** da mantenere dal confine e dagli edifici sono finalizzate a garantire un livello di comfort abitativo compatibile con le caratteristiche del tessuto edilizio esistente o realizzabile nella zona e con le esigenze riconosciute legittime e consolidate nella cui cultura locale. Tali distanze sono definite sia **in relazione all'altezza della parete** (VL), sia **in misura assoluta** (De, Dc).
14. Esse sono inoltre fissate dalle norme di zona in rapporto al tipo di intervento a farsi (nuova costruzione, ampliamento o sopraelevazione), all'altezza e alle caratteristiche degli edifici esistenti e da realizzare (pareti finestrate/non finestrate, di lunghezza maggiore/minore di 9.00 m) e alle modalità di attuazione (IED, IED integrato da VdC, IUP).
15. In particolare la **Visuale libera** (VL) serve a garantire sufficienti condizioni di illuminazione:
- a) a tutte le pareti finestrate degli edifici esistenti nel lotto da edificare e/o in quelli vicini
  - b) a quelle esistenti nel lotto da edificare e/o in quelli vicini che, pur non essendo finestrate, siano finestrabili in base alle presenti norme
  - c) a quelle che si prevede di realizzare finestrate o che, pur essendo previste non finestrate, possono essere poi finestrate in base alle presenti norme
  - d) alle pareti finestrate che si possono eventualmente realizzare nei lotti vicini
  - e) a tutte le vedute esistenti o previste nell'edificio oggetto dell'intervento.
16. Il parametro VL va verificato con riferimento all'altezza delle *pareti* degli edifici esistenti, di quelli da realizzare, nonché di quelli realizzabili nei fondi vicini alla distanza minima consentita dalle norme di zona per pareti finestrate. Inoltre, esso va verificato per tutte le vedute esistenti o previ-

ste nell'edificio oggetto dell'intervento e in quelli vicini. L'appendice F illustra il criterio di verifica della VL in alcuni dei possibili casi di edificazione.

17. La VL non può essere in alcun modo derogata, anche se tra gli edifici sono interposti spazi pubblici e/o i manufatti rispettano i parametri De e Dc.

18. Il parametro De definisce la **distanza minima assoluta** che gli edifici a farsi debbono mantenere rispetto agli altri edifici esistenti, sia nel lotto stesso che in quelli vicini, o realizzabili in tali lotti alla Dc minima. Esso è definito dalle norme di zona in rapporto al tipo di intervento a farsi (nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione), alle caratteristiche delle pareti esistenti e/o a farsi (finestate/non finestrate, di lunghezza maggior/minore di 9,00 m.), alle modalità di attuazione.

19. Il parametro Dc definisce la **distanza minima assoluta** che gli edifici da realizzare non sul confine del lotto debbono mantenere dal confine stesso.

20. I valori minimi di cui ai commi 18 e 19 risultano dal quadro riportato nell'Appendice E, che riepiloga i possibili casi che possono verificarsi nelle zone residenziali. Il quadro in questione ha valore sinottico, non prescrittivo.

21. Per gli interventi che si localizzano su – o in prossimità di – confini di zone o di lotti disciplinati da una normativa diversa da quella del lotto oggetto dell'intervento, i parametri De e Dc vanno ulteriormente verificati con riferimento a tutte le norme vigenti in tali zone o lotti.

22. In caso di sopraelevazione, ai fini della classificazione FN/NF, la verifica delle condizioni di cui all'Appendice B1 ed all'Art. 41 va effettuata con riferimento alla sola parte costruita ex-novo. Per gli ampliamenti planimetrici, invece, la verifica va condotta con riferimento all'insieme costituito dalle pareti esistenti e da quelle costruite ex-novo.

23. I parametri De e Dc possono essere derogati in caso di sopraelevazione, a condizione che sia rispettata la relativa VL. Non possono essere derogati in caso di ampliamento planimetrico. Se la VL di zona lo consente, potranno anche realizzarsi pareti non finestrate a distanza inferiore ai parametri De e Dc di zona, purché vi sia reciproco asservimento tra i proprietari confinanti. L'asservimento va regolarmente trascritto nei registri immobiliari ed annotato sulle mappe catastali di cui al comma 4 dell'Art. 41 e al comma 8 dell'Art. 99.

24. Le NF potranno altresì realizzarsi senza asservimento reciproco, sempre a condizione che sia rispettata la VL. Tuttavia in tal caso il vicino avrà diritto a richiedere la comunione forzosa della parete sulla base del principio di prevenzione di cui agli artt. 873 e 875 del Codice Civile ed in applicazione delle regole generali di cui all'Art. 3

25. In ogni caso, la lunghezza complessiva dei manufatti - o di parti di essi - che ricadono oltre il piano verticale corrente a m. 5,00 dal confine, non potrà essere superiore a m. 9,00. Tale disposizione non si applica alle parti degli edifici da costruire o costruite sul confine o in aderenza, sempre che sia rispettata la VL.

26. Le norme relative agli **spazi interni** degli edifici si applicano sia agli spazi che risultano interni nel progetto di intervento, sia a quelli che generino spazi interni negli – o in rapporto agli – edifici esistenti nel lotto oggetto dell'intervento o nei lotti vicini.

27. Qualora spazi previsti come non interni potessero divenire tali a seguito di edificazione dei lotti finitimi (ad esempio, per effetto della realizzazione di un edificio ubicato in tutto o in parte sul confine), le norme sulla VL e sulla destinazione d'uso degli ambienti che su di essi prospettano vanno applicate solo con riferimento all'edificio in progetto, senza tener conto degli interventi potenzialmente realizzabili nei lotti vicini.

28. Le opzioni previste dagli Art. 17, Art. 18, Art. 21, Art. 22, Art. 23, Art. 24, Art. 25, Art. 102, sono liberamente esercitabili dagli aventi diritto. Gli incrementi di carico insediativo che ne derivano, tuttavia, non sono tra loro cumulabili, salvo esplicita deroga prevista dalle presenti norme. Possono essere concessi alternativamente e vanno sempre calcolati con riferimento alla PU di base.

29. Gli **arrotondamenti** previsti dalle presenti norme vanno applicati una volta sola, sulle grandezze finali risultanti dalla somma della PU e degli eventuali incrementi.

## TITOLO II

### ATTUAZIONE DEL PIANO

#### CAPO I

##### STRUMENTI DI ATTUAZIONE

#### **Art. 6**

*(Modalità di attuazione del Piano)*

1. Il PUC Strutturale si attua attraverso i Piani Operativi, che prevedono due categorie di interventi: l'Intervento Urbanistico Preventivo (IUP) e l'Intervento Edilizio Diretto (IED).
2. Costituiscono interventi urbanistici preventivi tutti i Piani Urbanistici Attuativi (d'ora in avanti, PUA) di cui all'Art. 26 della LRC n. 16 del 22.12.2004
3. Costituiscono interventi edilizi diretti quelli autorizzabili con:
  - a) il Permesso di Costruire (PdC)
  - b) la Denuncia di Inizio di Attività (DIA)
  - c) la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
  - d) la Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA).
4. Le norme di zona e le prescrizioni particolari definiscono di volta in volta le modalità di attuazione ammesse, che variano in rapporto alla entità e alla qualità dell'intervento.
5. In ogni caso, e qualunque sia lo strumento di attuazione, qualora nella particella interessata dall'intervento ricadono aree destinate alla viabilità o ad uso pubblico, l'intervento stesso deve includere l'intera particella.

#### **Art. 7**

*(Intervento urbanistico preventivo, IUP)*

1. Quando l'intervento interessa aree ricadenti in tutto o in parte in ambiti che il PUC subordina ad un PUA obbligatorio, la presentazione di un progetto edilizio è subordinato alla preventiva approvazione di un progetto urbanistico preventivo (IUP).
2. L'IUP'iniziativa pubblica è sempre possibile. Quello d'iniziativa privata è possibile nelle zone, nei casi e con le modalità previsti dalle presenti norme.

3. Se i grafici di piano prescrivono un IUP obbligatorio, il PUA deve investire almeno l'intera area perimetrata o la superficie minima prescritta dalla norma di zona. L'IUP va comunque esteso fino a comprendere per intero le unità immobiliari solo parzialmente incluse nell'ambito minimo obbligatorio e/o quelle esistenti alla data di formazione del piano, nonché quelle interessate dai tratti della viabilità in progetto colleganti almeno due strade esistenti o l'area interessata con la viabilità esistente.
4. L'IUP di iniziativa privata deve rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole del PUC nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona dalle presenti norme di attuazione.
5. Salvo diversa prescrizione di zona – e, comunque, con le modalità previste all'Art. 100- con l'IUP si può modificare il disegno del PUC
6. L'IUP è comunque obbligatorio per interventi relativi a lotti aventi potenzialità urbanistica (PU) superiore a quella massima fissata in ciascuna zona per gli IED, nonché per quelli ricadenti in zone prive di una o più reti di urbanizzazione (idrica, fognaria, di illuminazione pubblica). In tale ultimo caso l'approvazione dell'IUP è subordinata alle condizioni di cui al comma 4 del successivo Art. 8,
7. L'Amministrazione Comunale può chiedere comunque che l'IUP venga esteso fino a comprendere ulteriori aree di proprietà dei richiedenti o di terzi, qualora ciò risulti necessario od opportuno per assicurare una corretta o più conveniente attuazione del Piano in rapporto alle esigenze della comunità. Il sussistere di tali condizioni va riconosciuto con motivazione analitica dalla Commissione Edilizia o dal responsabile Unico del Procedimento (RUP).

### **Art. 8**

#### *(Intervento edilizio diretto, IED)*

1. Nelle zone e nei casi in cui non è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo ma è previsto l'intervento edilizio diretto (IED), l'edificazione dei singoli lotti è consentita dietro rilascio del titolo abilitativo, con le modalità e con gli oneri previsti dalle leggi vigenti.
2. Salvo specifiche prescrizioni di zona, l'IED è sempre consentito per i lotti direttamente accessibili da aree pubbliche, che confinano con aree che nella tavola del "Progetto d'uso delle risorse" sono destinate alla viabilità di progetto (G1) di categoria diversa dalla E6, oppure che sono interessati in tutto o in parte da previsioni di uso pubblico.
3. In ogni caso il rilascio del titolo abilitativo è subordinato:
  - a) alla cessione o all'asservimento delle aree di uso pubblico eventualmente ricadenti nel lotto – nella misura e con le modalità di cui all'Art. 5 e alla normativa specifica di zona – nonché di quelle necessarie a collegarlo alla viabilità esistente, anche se tale collegamento non è previsto nel DS.
  - b) all'assunzione di un atto d'obbligo unilaterale che impegni il richiedente a collegare a sue spese il lotto da edificare alle reti di urbanizzazione;
  - c) alla prestazione di una congrua polizza fidejussoria che copra il prevedibile costo delle opere previste al punto b).
4. Gli interventi che ricadono in aree prive delle opere di urbanizzazione vanno realizzati nel rispetto delle condizioni di cui all'Art. 96.
5. Gli interventi sugli edifici per i quali il Piano preveda la demolizione e/o un nuovo allineamento sono subordinati al rispetto delle specifiche previsioni di Piano.
6. Nei casi previsti dalle presenti norme, l'IED può essere integrato da una verifica di compatibilità (VdC) di iniziativa privata estesa all'ambito di volta in volta prescritto.

**Art. 9***(Verifica di Compatibilità, VdC)*

1. Nelle zone e nei casi nei quali è consentito l'IED, questo può essere ulteriormente subordinato ad una preventiva Verifica di Compatibilità (VdC) dell'intervento a farsi.
2. La VdC consiste in una relazione corredata da grafici e foto che analizzi il contesto fisico, giuridico e sociale nel quale si colloca l'intervento progettato e che dimostri che l'intervento non è in contrasto con l'intorno.
3. In ogni caso la VdC deve includere almeno:
  - A) **Grafici** costituiti da:
    1. Stralcio planimetrico ricavato dalla carta aerofotogrammetrica 1:2000 ed esteso m. 300 intorno all'immobile oggetto dell'intervento.
    2. Planovolumetria 1:500 estesa almeno m. 50 intorno all'immobile, nella quale siano riportati i confini e gli elementi identificativi delle proprietà e siano indicati, per ciascun manufatto esistente o a farsi:
      - 2.1. natura e destinazione d'uso
      - 2.2. quote di terreno e di copertura nonché distanza dai confini e dai fabbricati in corrispondenza di tutti gli spigoli verticali
      - 2.3. pareti finestrate o non
      - 2.4. servitù attive e passive
    3. Prospetti e/o foto che mostrino la facciata di tutti gli edifici circostanti, che siano visibili dal lotto e distino meno di 20.00 m. dai confini del lotto stesso.
    4. Sezioni che verifichino tutte le visuali libere esistenti nonché quelle potenziali degli edifici realizzabili nei lotti vicini.
  - B) Modello questionario che, con riferimento all'ambito investito dalla VdC e ai grafici sub A), fornisca una risposta alle seguenti domande:
    1. Quali sono i caratteri della vegetazione o delle coltivazioni prevalenti?
    2. Qual è la clinometria, l'esposizione, la morfologia del sito?
    3. Qual è la tipologia edilizia degli edifici dell'ambito costruiti prima del 1950? In particolare, con riferimento a tali edifici:
      - 3.1. Come sono articolati gli spazi destinati alle varie funzioni?
      - 3.2. Quali erano queste funzioni?
      - 3.3. Quali accorgimenti venivano usati per adattare alla vita dell'epoca gli spazi, i materiali allora disponibili?
      - 3.4. Quali erano le regole di vicinato che influenzavano la tipologia?
      - 3.5. Quali sono sentite valide ancora oggi?
      - 3.6. Come si sono trasformate?
      - 3.7. Ce ne sono di nuove? Se sì, quali?
    4. Quali sono i metodi costruttivi, i materiali, le finiture ricorrenti di tali edifici?  
In particolare:
      - 4.1. Qual è la forma, quali le dimensioni ricorrenti di scale interne, portoni, porte, finestre, loggiati, balconi, scale esterne?
      - 4.2. Con quali materiali sono realizzati?
      - 4.3. Come sono realizzate le finiture esterne?
      - 4.4. Di che colore sono?
      - 4.5. Che forma, quali dimensioni medie hanno le aperture esterne?
      - 4.6. Qual è la forma delle coperture?

- 4.7. Con quali materiali sono realizzate?
  - 4.8. Quali sono gli elementi decorativi ricorrenti?
  - 4.9. Quali sono gli elementi tipici della tradizione edilizia locale che si ritrovano in tali edifici?
  5. Quali sono e come sono regolati i rapporti di vicinato?  
In particolare:
    - 5.1. Quali sono le servitù reali, attive e passive, relative all'immobile oggetto dell'intervento?
    - 5.2. Quali sono i diritti reali gravanti sulle parti comuni?
    - 5.3. Quali sono gli usi consolidati relativi alle parti comuni?
  6. L'intervento a farsi come tiene conto dei valori preesistenti? Come si inserisce nel contesto?  
In particolare:
    - 6.1. Come l'intervento a farsi si armonizza con le preesistenze rilevate al punto 4.?
    - 6.2. Come vengono salvaguardati gli elementi decorativi e/o tipici?
  7. Che cosa recupera dei rapporti che prima esistevano tra bisogni di vita e manufatti o adattamenti del territorio che soddisfacevano tali bisogni?  
In particolare:
    - 7.1. In che cosa la clinometria, l'esposizione e la morfologia del sito hanno condizionato il progetto di intervento?
    - 7.2. Quali sono le esigenze di ieri valide ancora oggi?
    - 7.3. Come vengono soddisfatte dall'intervento o dal manufatto?
    - 7.4. Quali sono le nuove esigenze?
    - 7.5. Come vengono soddisfatte?
  8. Che cosa provoca l'intervento a farsi nell'ambito investito dalla VdC?  
In particolare:
    - 8.1. Come sono rispettati i diritti reali di cui ai punti 5.1 e 5.2?
    - 8.2. Come si è tenuto conto degli usi relativi alle parti comuni?
    - 8.3. Come sono state tutelate le visuali libere godute da finestre e balconi delle abitazioni esistenti?
    - 8.4. Di quanto risultano eventualmente ridotte?
4. La VdC va redatta dal tecnico progettista che ne attesta la veridicità. Va poi riscontrata in ogni risposta dal RUP che, con motivazioni analitiche, verificatane l'esattezza e riconosciute coerenti le conclusioni, la fa propria.
5. La VdC è lo strumento che garantisce e realizza la natura "statutaria" del Piano, enunciata all'Art. 3. Pertanto, quando è prescritta ai sensi delle presenti NA, la VdC è da considerare documento essenziale e condizione propedeutica al rilascio del titolo abilitativo. Di conseguenza, tutte le concessioni ottenute in base a VdC non veritiera o, se prescritta, in sua assenza, sono da considerare nulle ai fini della vigente legislazione sull'abusivismo edilizio. Le opere eventualmente realizzate, di qualsiasi entità o natura, sono perciò da considerare totalmente difformi dalle norme che disciplinano il regime urbanistico dell'immobile su cui insistono e realizzate senza titolo abilitativo.
6. La VdC può essere comunque richiesta dalla Commissione Edilizia o dal RUP ogni qualvolta la situazione dei luoghi, la qualità dell'intervento o le consuetudini locali la rendano opportuna, anche quando non è esplicitamente richiesta dalla normativa di zona o da una prescrizione particolare.

## **CAPO II**

### **CRITERI GENERALI**

#### **Art. 10**

##### *(Destinazione d'uso)*

1. Le destinazioni d'uso consentite nelle varie zone sono state definite con riferimento allo stato attuale del sistema, alla sua evoluzione stimata e agli obiettivi di equilibrio perseguiti dal Piano.
2. La destinazione d'uso delle aree e dei manufatti deve essere sempre indicata, sia nei progetti di IED sia in quelli di IUP, con esclusivo riferimento alle definizioni delle presenti NA, alle definizioni di cui al RUEC e, per quanto attiene alla determinazione degli oneri di urbanizzazione, alle specificazioni di cui alle tabelle parametriche regionali, così come recepite dal Comune.
3. Le modifiche di destinazioni d'uso che determinano variazione del carico insediativo, che richiedono una diversa dotazione di standards e/o delle superfici di uso pubblico da cedere ai sensi delle presenti norme, che implicano procedure particolari per il rilascio del titolo abilitativo o che, comunque, sono disciplinate dal Piano con indici diversi da quelli della destinazione d'uso originaria, sono subordinate al rilascio del titolo abilitativo da parte del Comune, sempre che le nuove destinazioni d'uso risultino ammissibili nella zona e compatibili con la normativa e/o con le prescrizioni particolari che interessano il lotto o il manufatto.
4. Le modifiche di cui al comma precedente vanno autorizzate con titolo abilitativo, anche se vengono realizzate senza una trasformazione fisica dei manufatti e anche se ricadono al di fuori delle zone A.
5. Le destinazioni ad uso pubblico previste in regime di commistione funzionale vanno trascritte nelle forme di legge a favore del Comune.

#### **Art. 11**

##### *(Accorpamento e asservimento)*

1. Indipendentemente dalle modalità di attuazione, la superficie da assumere a base dell'intervento può essere costituita anche da aree, contigue e non contigue, intestate ad uno stesso proprietario (accorpamento) o a più proprietari (asservimento). In tale ultimo caso il rilascio del titolo abilitativo subordinato alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione, o alla richiesta congiunta di tutti gli intestatari.
2. Nelle zone residenziali e in quelle Cr, accorpamento e asservimento sono consentiti a condizione che, salvo differenti disposizioni contenute nelle presenti norme, i fondi interessati siano disciplinati dalla stessa normativa e distino tra loro non più di m. 150.
3. In zona agricola i fondi asserviti concorrono alla utilizzabilità globale nella misura, nella qualità e con le modalità riconosciute ai singoli fondi e/o proprietari.
4. I fondi ricadenti in zone agricole non possono essere asserviti o accorpati a fondi a destinazione residenziale, anche quando questi siano parzialmente classificati agricoli.
5. In ogni caso l'accorpamento e/o asservimento di più superfici sono consentiti a condizione che per tutte le aree accorpate e/o asservite vengano trascritti presso la competente conservatoria immobiliare i relativi atti e che le particelle interessate siano evidenziate sulle mappe di cui al comma 8 dell'Art. 97.

**Art. 12**  
*(Frazionamenti)*

1. Gli standards urbanistici di cui al D.M. 2.4.68 n. 1444 e della LRC n. 16/04 sono stati previsti nel Piano sulla base del numero di unità immobiliari e delle diverse destinazioni d'uso esistenti alla data di formazione del Piano o realizzabile in applicazione delle presenti norme.
2. Pertanto, qualunque frazionamento delle UI e/o modifica della loro destinazione d'uso che determini aumento delle unità immobiliari o della quantità di aree di uso pubblico da cedere o asservire, sono subordinati alla ulteriore verifica della dotazione degli standards prescritti per la zona e, quindi, al rilascio del titolo abilitativo da parte del Comune, anche se volumi o superfici restano immodificati, salvo i casi di cui al successivo comma 4.
3. In mancanza del titolo abilitativo le opere si intenderanno eseguite in totale difformità o con variazioni essenziali ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge 47/85, salvo i casi di cui al successivo comma 4.
4. I frazionamenti delle UI conseguenti a successioni o donazioni in linea diretta, a divisioni tra parenti in primo grado nonché a divorzio o separazione legale sono subordinati a titolo abilitativo ma non sono considerati NC.

**Art. 13**  
*(Fondi ricadenti in più zone)*

1. Qualora un fondo sia interessato da due o più norme di zona o prescrizioni particolari, l'entità e la qualità globale dell'intervento sono dati dalla sommatoria di quelle risultanti dall'applicazione degli indici specifici di zona e/o delle prescrizioni particolari a ciascuna delle porzioni a differente disciplina. L'intervento così definito, poi, può essere ubicato ovunque nel fondo a condizione che siano rispettate destinazioni d'uso, De, Dc e VL, nonché le prescrizioni particolari della zona nella quale si colloca.
2. Il comma 1 non si applica per la – ed alla – parte di fondo ricadente in zona Er.
3. Le disposizioni di cui al c. 1 si applicano con riferimento ad una sola categoria di manufatti (UIa, UIp, UIt, MAA, MAI, MAT). È solo consentito ubicare le UIa realizzabili nelle zone D nella parte di fondo ricadente nelle zone residenziali (A, B, C), a condizione che siano comunque osservate la procedura e le prescrizioni di cui all'Art. 36 c. 4 e della zona.

**Art. 14**  
*(Costruzione sul confine e in aderenza)*

1. La costruzione sul confine non edificato è consentita a condizione che:
  - a) la richiesta di concessione sia integrata da una VdC che, qualora non sia prescritta o prevista dalla normativa di zona, può essere limitata alle risposte ai soli punti B.5 e B.7 dell'Art. 9;
  - b) siano rispettate le condizioni dell'Art. 5 commi da 19 a 25.
2. La costruzione in aderenza ad edificio già esistente sul confine è sempre consentita.

**Art. 15**  
*(Allineamenti agli edifici esistenti)*

1. Gli edifici da realizzare ex novo debbono mantenere una distanza dalle strade esistenti pubbliche o private, nonché di quelle previste dal Piano non inferiore a quella prescritta dall'Art. 65. Tuttavia, qualora il lotto da edificare è compreso tra altri già edificati e confinanti con la stessa strada, gli edifici a farsi possono allinearsi alla congiungente il filo dei fabbricati esistenti a distanza infe-

riore più vicini al lotto da ciascun lato, anche se tale linea non rispetta l'arretramento minimo prescritto dalle norme.

2. La facoltà di cui al comma 1 è applicabile a condizione che i fabbricati su cui ci si allinea siano distanti non più di m 60 dai confini del lotto e non più di m 80 fra loro.
3. Se la strada non è rettilinea, la congiungente è costituita da una curva passante per gli spigoli degli edifici di cui al comma 5 ed "omologa" a quella dell'asse della strada.
4. Per i lotti confinanti con due strade confluenti l'allineamento è determinato dalla spezzata costituita dalle semirette parallele al filo stradale condotte da ciascun lato a partire dall'edificio più vicino e dallo smusso ottenuto congiungendo i punti delle due semirette che hanno una distanza dalla loro intersezione pari all'arretramento nominale prescritto per ciascuna delle due strade.
5. Nel caso che uno dei due più vicini edifici aventi distanza inferiore a quella minima prescritta confini con strada confluyente con quella con cui confina il lotto da edificare, l'edificio da realizzare può allinearsi parallelamente alla strada con cui confina il lotto stesso, ad una distanza pari alla media della distanza dei due edifici vicini, a condizione che questi distino non più di m 60 dai confini del lotto da edificare e non più di m 80 fra loro.
6. L'allineamento agli edifici vicini disciplinato dal presente articolo è applicabile nelle zone A1, A2, B2, C1, C2 e Cr.
7. In tutti i casi sopra elencati i minori arretramenti o i diversi allineamenti debbono rispettare i parametri De e Dc della zona e, comunque, non debbono determinare riduzione o variazione della edificabilità dei lotti vicini. A tal fine la richiesta di applicazione delle norme di cui al presente articolo va integrata dalla VdC di cui all'Art. 9.
8. Le disposizioni di cui a tutti i precedenti commi si applicano anche alle recinzioni.

## **Art. 16**

### *(Interventi sugli edifici da demolire)*

1. Gli edifici per i quali il Piano preveda la demolizione totale o parziale possono essere oggetto dei soli interventi di:
  - a) • manutenzione ordinaria
  - b) • manutenzione straordinaria
  - c) • restauro conservativo
  - d) • conservazione tipologica
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia od urbanistica, conservazione morfologica e sostituzione edilizia di tali edifici sono consentiti a seguito di IED integrata da VdC o di IUP di iniziativa privata a condizione che i nuovi manufatti rispettino gli allineamenti dettati dal Piano. In tal caso, alla PU calcolata sulla base del CI di zona va aggiunta quella preesistente. L'intervento può farsi in deroga all'indice Q prescritto per la zona e con l'incremento del 30% dei parametri H e Hmax. Tutti gli incrementi sopra elencati sono aggiuntivi rispetto ad altri eventualmente consentiti.
3. In caso che gli edifici in questione siano oggetto di IUP di iniziativa pubblica l'indice Q è derogabile, la PU può essere incrementata di 1,5 volte quella preesistente, i parametri H e Hmax possono essere aumentati del 50%.
4. Gli incrementi di PU di cui ai commi 2 e3 sono aggiuntivi rispetto ad altri eventualmente consentiti.

## **Art. 17**

### *(Ampliamenti degli edifici esistenti)*

1. Al fine di meglio utilizzare il patrimonio abitativo e le opere di urbanizzazione esistenti, le unità immobiliari esistenti alla data di formazione del Piano possono essere ampliate anche in deroga agli indici CI e Q della zona.
2. Tali ampliamenti sono finalizzati al conseguimento di un soddisfacente standard abitativo nel tessuto edificato esistente, indipendentemente dalla consistenza d'origine, dal numero delle unità immobiliari esistenti, dalla superficie del lotto. Non possono quindi essere computati nella PU dell'area in caso di interventi di RE ed RU.
3. Gli ampliamenti planimetrici delle singole UI sono sempre consentiti a condizione che:
  - a) non si determini un aumento del CI preesistente
  - b) sia rispettata la VL di zona
  - c) venga prodotta una VdC estesa m 100 intorno all'area di pertinenza.
4. Ampliamenti degli edifici ottenuti mediante sopraelevazione sono comunque consentiti a condizione che:
  - a) per effetto dell'intervento derivino non più di 2 nuove UI
  - b) sia rispettato l'indice VL di zona
  - c) la parte da sopraelevare abbia una Sc non superiore a 400 mq
  - d) siano adottati accorgimenti costruttivi atti a garantire il rispetto dei punti C.2, C.3, C.4 delle norme tecniche per le costruzioni approvate con D.M. 16.01.1996 e s.m.i. (quali, ad esempio, concatenazione strutturale all'edificio sottostante e/o a quelli vicini)
  - e) il sottotetto non presenti finestre di aerazione "ad occhio" o simili
  - f) i cornicioni in muratura esistenti siano conservati, nella stessa forma e nella stessa posizione
  - g) venga allegato alla domanda una VdC estesa m 100 intorno all'edificio oggetto dell'intervento.
  - h) vengano cedute le superfici di parcheggio previste dalla norma di zona, calcolate sulla base della Appendice A ed in rapporto alle nuove UI eventualmente realizzate.
5. Gli edifici aventi sottotetti aerati da finestre tipiche (ad esempio, "ad occhio") non possono essere sopraelevati. In tali casi, tuttavia, è ammesso l'incremento della Su e del CI ottenuto trasformando il sottotetto in superficie abitabile mediante variazione di quota del solaio di calpestio del sottotetto. Tale incremento è ammesso a condizione che:
  - a) le finestre tipiche preesistenti non vengano eliminate né alterate e che non ne venga variato il disegno
  - b) la quota e la sagoma del cornicione non siano alterate
  - c) le eventuali nuove finestre necessarie a rendere abitabile il sottotetto non vengano realizzate nei fronti esterni o interni dell'edificio
  - d) venga prodotto una VdC estesa m 100 intorno all'immobile oggetto dell'intervento.
6. Ampliamenti della Su ottenuti a seguito di interventi di RE, ad esempio mediante variazione delle quote d'imposta dei solai intermedi, sono consentiti a condizione che:
  - a) non vengano demolite o alterate le volte eventualmente esistenti fino al secondo impalcato fuori terra
  - b) non venga variato il disegno e la quota altimetrica dei vani esistenti prospettanti su, o visibili da, spazi pubblici
  - c) venga prodotta una VdC estesa m 100 intorno all'immobile oggetto dell'intervento
7. Gli ampliamenti di cui al presente articolo sono applicabili a scelta dell'avente diritto, ma non sono cumulabili tra loro né con altri eventualmente consentiti dalle presenti norme. Gli ampliamenti planimetrici debbono rispettare gli indici Dc, De e VL della zona. Le sopraelevazioni debbono rispettare solo l'indice VL.

8. In caso di sopraelevazione, ai fini della classificazione FN/NF, la verifica delle condizioni di cui all'Appendice B1 ed all'Art. 5 va effettuata con riferimento alla sola parte costruita ex-novo. Per gli ampliamenti planimetrici, invece, la verifica va condotta con riferimento all'insieme costituito dalle pareti esistenti e da quelle costruite ex-novo
9. Qualora l'alloggio sia occupato in regime di affitto il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla stipula e registrazione di un contratto di affitto intestato allo stesso conduttore, relativo sia all'unità abitativa di origine che alle parti a farsi ed avente durata non inferiore ad anni 4, salvo esplicita rinuncia dell'inquilino.
10. In tutti i casi previsti la certificazione storica catastale attestante la consistenza dell'immobile alla data di formazione del Piano e la attestazione dell'Ufficio Tecnico Comunale che l'immobile non ha mai beneficiato degli ampliamenti di cui al presente articolo costituiscono documenti essenziali ed obbligatori a corredo della domanda di titolo abilitativo.
11. Gli ampliamenti di cui al comma 4 sono consentiti una sola volta e vanno annotati sulle mappe di cui all'Art. 97.

### **Art. 18**

*(Lotti minimi nelle zone residenziali)*

1. Al fine di meglio sfruttare le parti del territorio già urbanizzate, gli immobili esistenti alla data di formazione del Piano e ricadenti nelle zone A1, A2, B2, C1, C2 ed Cr sono comunque utilizzabili per realizzare .non più di 1 Ula, anche se la loro superficie è inferiore a quella minima eventualmente prescritta per la zona in cui ricadono o non è sufficiente a conseguire tale PU in base alla normativa di zona.
2. In tali casi la richiesta di concessione va integrata da VdC estesa m 100 intorno al perimetro dell'immobile e da certificazione storica catastale che ne attesti la consistenza alla data di formazione del Piano.
3. La potenzialità urbanistica globale che il Piano conferisce ad un'area (PU) e le quantità specifiche su di essa realizzabili (V, Su, CI) restano determinate dalla sua consistenza alla data di formazione del Piano e non può essere modificata, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà successivi.
4. Sono ammesse ulteriori richieste relative ad area già interessata da concessione o autorizzazione solo nel caso che la concessione o autorizzazione originarie non abbiano esaurito completamente la PU conferite all'area dal Piano.
5. La circostanza di cui al comma 4 deve essere annotata su registri pubblici all'uopo predisposti dal Comune e certificata dall'Ufficio Tecnico Comunale all'atto della richiesta successiva, secondo le modalità di cui Art. 97.

### **Art. 19**

*(Oneri di urbanizzazione)*

1. Indipendentemente dalle modalità di attuazione, ogni qualvolta l'intervento determina un aumento del carico insediativo i proprietari sono tenuti a contribuire alle spese di urbanizzazione e a cedere le superfici di uso pubblico ricadenti nelle particelle catastali esistenti alla data di formazione del Piano, ai sensi dell'art 24 della legge 1150/42, nonché a cedere le superfici di urbanizzazione primaria nella quantità prescritta dalle norme di zona e con le modalità di cui all'Art. 20 e all'Art. 45.
2. Qualora vengano esercitate le opzioni previste ai punti b), c) e d) del comma 7 dell'Art. 5 delle presenti NA, il valore delle superfici cedute non può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione poiché esso viene incorporato nei volumi aggiuntivi che possono essere realizzati nella parte residua equindi viene recuperato dal proprietario integralmente. E a prezzi di mercato.

3. Può essere invece scomputato dagli oneri di urbanizzazione il costo delle opere di urbanizzazione che il proprietario chiede di realizzare direttamente sulle aree cedute, a condizione che stipuli una convenzione nella quale siano precisati i tempi, le caratteristiche tecniche delle opere a farsi e una congrua fideiussione in caso di inadempienza.
4. Nessuno scomputo è invece possibile per eventuali superfici asservite.
5. Non è consentito sostituire la cessione delle aree con il pagamento di somme equivalenti, tranne che nei casi disciplinati dall'Art. 20, c. 3/a.

## **Art. 20**

### *(Superfici di urbanizzazione)*

1. Il Piano assicura la progressiva urbanizzazione delle aree da trasformare e la necessaria dotazione di aree specificamente riservate alle funzioni di cui agli Artt. 3 e 4 del D.M. 02.04.68 n. 1444 (standards urbanistici) sia mediante specifiche destinazioni d'uso indicate nel DS, sia attraverso prescrizioni delle presenti norme. Nell'attuazione del PUC vanno quindi riservate ad uso pubblico le aree destinate alla viabilità (G1), quelle classificate P nelle tavole che definiscono il "Progetto d'uso delle risorse" nonché quelle prescritte dalla normativa di zona.
2. Le modalità di acquisizione delle aree di uso pubblico, tuttavia, sono diverse a seconda che tali aree siano espressamente identificate nel DS o che derivino dalle prescrizioni delle NA
3. Se nelle particelle interessate non ricadono in aree di cui al comma 1, vanno comunque riservate le superfici destinate a parcheggi (P<sub>5</sub>) o a verde pubblico (P<sub>3</sub>, P<sub>4</sub>), nella misura prescritta dalla normativa di zona – e/o che disciplina l'intervento richiesto – con le seguenti specificazioni:
  - a) se la PU dell'immobile oggetto dell'intervento è non superiore a 2 (due) UI, vanno cedute solo aree destinate a parcheggio (P<sub>5</sub>); se viene dimostrata – con relazione del progettista, riconosciuta fondata con motivazione analitica dal RUP – la impossibilità di realizzarle nel lotto oggetto dell'intervento in conformità delle disposizioni di cui all'Art. 45 commi 7, 8, 9 e 10, le aree stesse possono essere monetizzate;
  - b) se la PU è superiore a 2 UI ma non supera le 6 (sei) UI, vanno cedute solo le aree destinate a parcheggio (P<sub>5</sub>);
  - c) se la PU è superiore a 6 (sei) UI ma non supera le 12 (dodici) UI, vanno cedute aree destinate a parcheggio e a verde di vicinato (P<sub>5</sub>+ P<sub>3</sub>);
  - d) se la PU è superiore alle 12 (dodici) UI, oppure se l'intervento deve essere – o viene – attuato mediante IUP, vanno cedute aree destinate a parcheggio, a verde di vicinato e a verde di quartiere (P<sub>5</sub>+ P<sub>3</sub>, P<sub>4</sub>);
4. Se nelle particelle interessate dall'intervento ricadono aree che nel DS sono destinate alla viabilità o agli standards (G1, P1, P2, P3, P4, P5), queste vanno cedute al Comune con le modalità previste dall'Art. 5, dall'Art. 19 e dall'Art. 95, nonché da quelle ulteriori che disciplinano l'intervento richiesto.
5. Le superfici P<sub>3</sub>, P<sub>4</sub>, P<sub>5</sub> da cedere in applicazione del comma 3 concorrono a formare le corrispondenti quantità eventualmente previste dal DS nell'area oggetto dell'intervento. Se sono di estensione inferiore a quelle di uso pubblico ricadenti nel lotto o nell'ambito di intervento, esse vanno incrementate fino a raggiungere le quantità riportate nel DS. Se di estensione maggiore, invece, vanno cedute integralmente.
6. Le aree P<sub>3</sub>, P<sub>4</sub>, P<sub>5</sub> previste dal DS nell'area di intervento ed eventualmente inglobate in quelle cedute ai sensi del comma 3 del presente articolo concorrono alla SV con le modalità previste all'Art. 5.
7. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo va fatto riferimento alla PU globale di tutte le particelle oggetto dell'intervento o da questo interessate.

### **CAPO III**

#### **CASI PARTICOLARI**

##### **Art. 21**

*(Edifici a schiera)*

1. Nelle zone residenziali, nonché in quelle di completamento dei nuclei rurali ed in quelle per attività produttive, qualora la edificazione avvenga con tipi edilizi a schiera (EDS), è ammesso un incremento del 20% degli indici It, If, Ut, Uf, Q e CI prescritti nella zona, con un minimo sempre raggiungibile di 1 UI di incremento.
2. Gli incrementi previsti per gli edifici a schiera si applicano anche a quelli esistenti o da realizzare sul confine diverso da quello stradale, oppure da realizzare in aderenza a fabbricati esistenti.
3. Le disposizioni di cui al comma 4 si applicano solo ai confini esistenti alla data di formazione del piano.
4. Nel caso di intervento misto, che preveda cioè oltre alle cellule a schiera anche cellule diversamente aggregate, gli incrementi di cui al presente articolo si calcolano con riferimento alla PU del lotto, depurata del numero globale di UI a qualsiasi titolo realizzate non a schiera.

##### **Art. 22**

*(Volumi per attività terziarie o produttive)*

1. Le UIt ubicate al piano terreno degli edifici a più piani che siano destinate ad esercizi pubblici e/o commercio e che confinino direttamente con area pubblica o asservita ad uso pubblico, nonché le UIp che siano destinate a laboratori e/o depositi per attività artigianali, possono essere non computate fino ad un massimo del 30% della PU del lotto.
2. Le UIt destinate a studi professionali e laboratori e che siano non ubicati a confine con aree pubbliche o asservite ad uso pubblico, possono essere non computate fino al 20% della PU del lotto.
3. In ogni caso la somma degli incrementi realizzabili “in franchigia” ai sensi dei commi precedenti non può superare il 40% della PU del lotto.
4. Gli edifici esistenti destinati esclusivamente o prevalentemente (più del 70% della Su), ad attività produttive o terziarie, che non ricadano nelle Zone D o in aree assimilate a tali zone, che non siano classificati incompatibili con il contesto e di cui il Piano non preveda la demolizione, possono essere ampliati fino ad un massimo del 100% della Su preesistente e destinata ad attività produttive, a condizione che l’ampliamento sia destinato totalmente ad attività produttive o incluse nelle categorie G 45 e G 47.2, 47.4, 47.5, 47.6 e 47.7 della classificazione Ateco 2007 ed aventi una superficie di vendita non superiore a mq 150..

##### **Art. 23**

*(Attrezzature di interesse turistico)*

1. I manufatti destinati ad attrezzature di interesse turistico (cioè quelle rientranti nelle categorie I 55, I 56 ed R 93 della classificazione Ateco 2007) possono localizzarsi in tutte le zone a destinazione residenziale, in quelle per il tempo libero nonché in quelle di completamento dei nuclei rurali, nel rispetto delle prescrizioni di zona.
2. Per agevolare l'avvio ed il potenziamento delle relative attività imprenditoriali per tali interventi gli indici di zona It, Ut, If, Uf, Q, V e CI si applicano con una maggiorazione del 20%. Gli indii Hf ed H si applicano con una maggiorazione del 40%.

3. Per i manufatti di cui al comma 1 già esistenti alla data di formazione del Piano è comunque consentito l'ampliamento fino ad un massimo del 30% del volume (V) o della superficie utile (Su) esistenti alla stessa data.
4. Gli alberghi residenziali (residences, RSD) possono beneficiare di tutte le agevolazioni di cui al presente articolo, utilizzabili alternativamente a scelta dell'interessato.
5. In ogni caso la domanda di titolo abilitativo va integrata da VdC estesa a m 100 intorno all'immobile oggetto dell'intervento.
6. In tutti i casi sopra previsti il rilascio del titolo abilitativo e del Certificato di Agibilità di cui al Titolo III del DPR 380/2001 (d'ora in avanti, CdA) nonché la validità delle procedure per l'avvio delle attività, sono subordinati alla esibizione delle prescritte autorizzazioni per l'attività prevista, o alla sottoscrizione di un atto d'obbligo unilaterale con il quale il proprietario si impegna ad esercitarla o ad affittare l'immobile con obbligo della specifica destinazione d'uso.
7. Nella determinazione degli standards previsti dal Piano gli incrementi di cui al presente articolo sono stati computati con riferimento alla specifica destinazione d'uso. In mancanza dei documenti di cui al comma 6 o nel caso in cui la destinazione d'uso che ha consentito gli incrementi sopra indicati non venga avviata entro sei mesi dal rilascio del CdA, o venga modificata prima di cinque anni dal suo rilascio, l'intervento va considerato realizzato in totale difformità ai sensi dell'Art. 31 comma 1 del DPR 06.06.2001 n. 380.

#### **Art. 24**

##### *(Edilizia abitativa sociale)*

1. Al fine di incentivare l'immissione sul mercato di abitazioni accessibili ai nuclei familiari a basso reddito o di nuova formazione, di favorirne una localizzazione integrata nell'abitato e di guardarne la realizzazione secondo i bisogni che via via emergeranno, nelle zone a destinazione residenziale A, B, C1 e C3 gli indici Clt, It, Ut, Clf, If ed Uf si intendono aumentati del 30%, mentre l'indice Q può essere aumentato del 20% per la realizzazione di:
  - 1.1. interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e convenzionata richiesti dagli enti abilitati (IACP, cooperative, ecc)
  - 1.2. interventi di privati imprenditori che offrano in locazione convenzionata una quota di alloggi non inferiore al 50% di quelli aggiuntivi realizzabili sul lotto per effetto dell'incremento degli indici.
  - 1.3. interventi di Housing Sociale da realizzare ex L. 05/08/2003 n. 133 e s.m.i. e LRC 13/10/2008 n. 13 e s.m.i. .
2. Le aree richieste per i programmi di cui al comma 1.2 verranno assegnate con le modalità previste dall'art. 51 della Legge 2/10/71 n° 865 nonché all'art 78 della legge 10/77. Tale disposizione sostituisce la previsione localizzata di aree da destinare all'Edilizia Residenziale Pubblica e si applica indipendentemente dall'applicabilità del richiamato art. 51.
3. Gli interventi di cui al comma 1.2 sono consentiti alle seguenti condizioni:
  - 3.1) gli alloggi offerti in locazione convenzionata debbono essere chiaramente indicati ed individuati nei grafici allegati alla richiesta dei titoli abilitativi ed equivalenti per superficie, esposizione, accessibilità, dotazione di servizi ecc. alla media di quelli previsti dall'intervento
  - 3.2) il rilascio del titolo abilitativo va subordinato alla stipula con il Comune di apposita convenzione che preveda:
    - a) l'impegno del richiedente a concedere in locazione gli alloggi alle persone indicate dal Comune ad un canone non superiore a quello minimo previsto dalle leggi che regolano la locazione abitativa, anche nel caso che tale legislazione non sia di obbligatoria applicazione nel Comune;
    - b) l'impegno a realizzare negli alloggi convenzionati finiture equivalenti a quelle degli altri appartamenti;

- c) la data entro la quale gli alloggi saranno disponibili, da fissare comunque non oltre 18 mesi dal rilascio del titolo abilitativo;
  - d) una polizza fidejussoria sufficiente a permettere al Comune di portare a termine la realizzazione della quota di alloggi convenzionati in caso di inadempienza del richiedente.
4. Le cooperative potranno richiedere l'assegnazione di aree e beneficiare degli incrementi previsti dal presente articolo a condizione che:
- a) il numero dei soci sia non inferiore al 90% - arrotondato all'intero più vicino - delle UIa da realizzare
  - b) lo statuto preveda che il subentro di nuovi soci – diverso da quello “mortis causa” – nonché la vendita o la locazione delle UI assegnate, non possono aversi prima di cinque anni dalla data di rilascio del CdA
  - c) la clausola di cui al punto b) sia menzionata nel titolo abilitativo e venga trascritta nei registri immobiliari.
5. Poiché gli standards urbanistici sono stati calibrati prevedendo che l'incidenza dell'edilizia sociale sul totale della produzione edilizia non ecceda una quota ben precisa, in mancanza di una sola delle condizioni di cui ai commi 3 e 4 del presente articolo, le UI eccedenti quelle normalmente realizzabili sulla base della normativa di zona vanno considerate realizzate in totale difformità del titolo abilitativo ai sensi dell'Art. 31 comma 1 del DPR 06.06.2001 n. 380.
6. Le disposizioni di cui al comma 1.1 si realizzano mediante IED, anche se diversamente previste dalla normativa di Piano. Quelle relative agli interventi di cui ai commi 1.2 e 1.3 saranno operative solo dopo che il Consiglio Comunale avrà approvato il contratto standard di affitto ed il regolamento con cui il Comune procederà all'assegnazione degli alloggi in locazione convenzionata ai nuclei di nuova formazione e alle altre categorie di famiglie che possono accedere ai programmi di edilizia sociale.

### **Art. 25**

#### *(Complessi produttivi incompatibili con il contesto)*

1. Le aree impegnate da complessi produttivi che ricadono in zone a diversa destinazione (residenziale, per attrezzature, ecc.) e che nelle tavole di analisi (Tav. O.1.4/a ed O.1.4/b) sono stati riconosciuti "incompatibili o poco compatibili con il contesto" possono essere utilizzate solo per le nuove destinazioni d'uso e con le prescrizioni particolari previste dal Piano per la zona.
2. Sugli edifici ed i manufatti esistenti potranno perciò effettuarsi solo interventi di MO e MS, oppure interventi di RE o RU finalizzati ad adeguare la destinazione d'uso a quelle consentite nella zona.
3. Al fine di favorire la delocalizzazione dei manufatti di cui al comma 1, per gli interventi di SE o RU che interessino l'intera area e che prevedano la cessazione delle lavorazioni industriali incompatibili o poco compatibili nonché l'eliminazione o la diversa destinazione d'uso dei manufatti esistenti, la PU dell'area di pertinenza può essere aumentata in misura pari al 150% della Su preesistente, utilizzabile per un numero di UIa non superiore ad 1/200 della Su globalmente realizzabile, arrotondato all'intero superiore.
4. Le eventuali UIa ed Su residenziali esistenti e di cui si prevede il mantenimento o la ricostruzione possono essere non computate nella PU determinata ai sensi del comma 3..
5. Qualora i manufatti da delocalizzare vengano ricostruiti nel Comune di Volla, la Su produttiva preesistente può non essere computata nella Su realizzabile nella zona di riedificazione, a condizione che il titolo abilitativo per l'intervento di NC nell'area di riedificazione venga richiesto entro 6 mesi dal rilascio del titolo abilitativo per gli interventi di cui al comma 3.
6. La demolizione dei manufatti di cui al comma 1 e la loro riconversione alle destinazioni d'uso consentite nella zona è condizione essenziale e propedeutica per la legittimità degli incrementi di cui ai commi 3, 4 e 5. Pertanto, i titoli con cui vengono autorizzati tali interventi vanno rilasciati con la

condizione essenziale e risolutiva che sono subordinati alla totale demolizione/riconversione dei manufatti esistenti entro 120 giorni dalla fine dei lavori di ricostruzione. Tenuto conto che gli standards previsti dal PUC sono stati dimensionati sulla base dell'applicazione rigorosa delle presenti NA, in mancanza della certificazione del Direttore dei Lavori che asseveri con giuramento che la demolizione/riconversione è avvenuta e che è conforme a quanto riportato nel titolo abilitativo, i lavori autorizzati si intendono realizzati con variazioni essenziali al titolo abilitativo ai sensi dell'Art. 32 del DLg 380/01.

7. Il rilascio del titolo abilitativo relativo ad interventi da realizzare in applicazione del presente articolo è subordinato ad una fideiussione a favore del Comune, di durata pari al periodo di validità del titolo abilitativo stesso e di importo pari alla spesa necessaria alle demolizioni in esso previste.

8. Il rilascio del Certificato di Agibilità per i manufatti realizzati in applicazione del presente articolo è subordinato alla certificazione cui al comma 6

### **Art. 26**

#### *(Complessi produttivi esistenti)*

1. Le aree di pertinenza dei complessi produttivi che nelle tavole di analisi del Piano non sono stati riconosciuti incompatibili o poco compatibili con il contesto sono assoggettate alla disciplina della zona D1, anche se ricadono in zone che il Piano classifica diversamente.

2. Gli edifici ricadenti in tali aree e destinati alle attività produttive possono quindi essere ampliati con le norme di cui all'Art. 37, con la ulteriore limitazione che sul perimetro del lotto la VL deve rispettare quella prevista nella zona in cui ricadono.

3. Per i lotti inclusi in un IUP o per confini diversi da quelli dell'IUP la VL può essere inferiore a quella prescritta per la zona. La norma si applica anche nel caso che gli edifici siano ubicati in più lotti di proprietà dell'azienda o gruppo, anche se non contigui, purché costituiscano un complesso produttivo unitario e intestato alla stessa azienda o gruppo industriale.

4. L'applicazione del presente articolo è comunque subordinata alla presentazione di una relazione tecnica – redatta da uno specialista di questioni ambientali e delle lavorazioni oggetto dell'intervento – che asseveri con giuramento che l'ampliamento da realizzare e le modifiche o incremento di lavorazioni che ne derivano sono compatibili con le caratteristiche e le funzioni della zona in cui l'area ricade e, in particolare, con gli edifici distanti da essa meno di 500 m.

5. Sono fatte salve, comunque, le eventuali diverse destinazioni e modalità di realizzazione previste in convenzioni già esecutive alla data di formazione del PUC.

## TITOLO III

### USO DEL TERRITORIO

#### CAPO I

##### ZONIZZAZIONE

#### **Art. 27**

*(Divisione del territorio comunale in zone)*

1. La tavola del PUC denominata “Progetto d’uso delle risorse” suddivide il territorio comunale in zone a diverse destinazioni d’uso, così specificate:

1. Zone residenziali

- Zone edificate di interesse storico-ambientale o documentale (A<sub>1</sub> e A<sub>2</sub>)
- Zone edificate da ristrutturare (B<sub>1</sub>)
- Zone parzialmente edificate da saturare, (B<sub>2</sub>)
- Zone parzialmente edificate da completare o da riqualificare (C<sub>1</sub> e C<sub>2</sub>)
- Zone di espansione (C<sub>3</sub>)
- Zone di complemento dei nuclei rurali, (C<sub>r</sub>)

2. Zone per la produzione di beni e servizi

- Zone per attività produttive da completare o ristrutturare, (D<sub>1</sub>)
- Zone per nuove attività produttive, (D<sub>2</sub>)
- Zone miste per artigianato e abitazione, (D<sub>3</sub>)
- Zone per attività di logistica (D<sub>4</sub>)

3. Zone di uso agricolo

- Zone agricole ordinarie, (E<sub>o</sub>)
- Zone agricole a coltivazioni pregiate, (E<sub>p</sub>)
- Zone agricole di riserva degli abitati, (E<sub>r</sub>)

4. Zone per attrezzature di interesse generale
    - Zone per l'istruzione superiore, (F<sub>1</sub>)
    - Zone per attrezzature sanitarie, (F<sub>2</sub>)
    - Zone a parco urbano, (F<sub>3</sub>)
    - Zone per altre attrezzature, (F<sub>4</sub>)
  5. Zone a destinazione speciale
    - Zone a destinazione viaria, (G<sub>1</sub>)
    - Zone cimiteriali, (G<sub>2</sub>)
    - Zone per il tempo libero, (G<sub>3</sub>)
    - Zone archeologiche, (G<sub>4</sub>)
    - Zone per campeggi attrezzati, (G<sub>5</sub>)
    - Orti urbani, (G<sub>6</sub>)
    - Zone a parco comprensoriale, (G<sub>7</sub>)
2. Per garantire il rispetto della dotazione di spazi di uso pubblico (standards) nell'ambito delle zone residenziali, produttive ed agricole il Piano identifica inoltre:
6. Lotti di uso pubblico destinati a:
    - Istruzione di base, (P<sub>1</sub>)
    - Attrezzature di interesse comune, (P<sub>2</sub>)
    - Verde di vicinato, (P<sub>3</sub>)
    - Verde di quartiere, (P<sub>4</sub>)
    - Parcheggi di relazione, (P<sub>5</sub>)
3. Il PUC, infine, definisce l'ambito territoriale di applicazione delle prescrizioni particolari – derivanti da prescrizioni nazionali, regionali o fissate dal Piano stesso – alle quali sono ulteriormente sottoposti gli interventi permessi dalle norme specifiche di ciascuna zona.
4. Tali prescrizioni sono volte a garantire:
    7. Protezione di attrezzature, reti ed emergenze, mediante la previsione di adeguate fasce di:
      - Rispetto stradale, (R<sub>1</sub>)
      - Rispetto del demanio idrico, (R<sub>2</sub>)
      - Rispetto di gasdotti, elettrodotti e acquedotti, (R<sub>3</sub>)
      - Rispetto cimiteriale, (R<sub>4</sub>)
      - Rispetto di aree archeologiche, monumenti ed emergenze, (R<sub>5</sub>)
    8. Salvaguardia delle risorse del sistema comunità-territorio, costituite da:
      - Caratteri identitari del territorio e della popolazione, (S<sub>1</sub>)
      - Fonti e sorgenti, (S<sub>2</sub>)
      - Aree verdi di pregio, (S<sub>3</sub>)
    9. Applicazione delle procedure integrative prescritte dalla normativa di:
      - Tutela dell'assetto idrogeologico, (V<sub>1</sub>)
      - Tutela dei beni ambientali, (V<sub>2</sub>)
      - Tutela delle cose di interesse storico e artistico, (V<sub>3</sub>)
      - Salvaguardia delle prescrizioni urbanistiche sovracomunali, (V<sub>4</sub>)
      - Protezione dal rischio sismico, (V<sub>5</sub>)
      - Protezione dal rischio vulcanico (V<sub>6</sub>)
5. Le norme di cui ai punti da 1 a 6 sono riportate nel presente Titolo III; quelle di cui ai punti 7, 8 e 9 sono riportate nel Titolo IV.

## CAPO II

### ZONE RESIDENZIALI

#### Art. 28

(Zone residenziali)

1. Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza. Pertanto, in coerenza con le disposizioni del SIAD, in tali zone sono esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso; centri commerciali, grandi strutture di vendita, così come definite all'Art. 24 della LR Campania n. 7 del 21-04.2020; caserme per la difesa nazionale (ATECO 84.22) o istituti di pena aventi capacità superiore a 50 conviventi; industrie insalubri di I classe incluse nell'elenco allegato al DM Ministero della Sanità del 05 Settembre 1994 nella parte I/A e nella parte I/B, nonché di quelle incluse nella parte I/C ai nn. 1, 8, 9, 13, 14 e 19; industrie insalubri di II classe incluse nel citato elenco nella parte II/A, nella parte II/B ai nn. 5, 15, 29 e 36 e nella parte II/C al n. 14; laboratori per l'artigianato produttivo o di servizio avente macchinari che producono esito sonoro superiore a 60 db od odore molesto; distributori di carburanti, stazioni di servizio e di rimessaggio per autoveicoli commerciali di peso a terra superiore a 3,5 t; stalle, scuderie, porcilaie, pollai; ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.
2. Gli edifici esistenti nelle zone residenziali riconosciuti dal Piano incompatibili o poco compatibili con il contesto, od aventi destinazioni d'uso escluse nella zona, potranno essere mantenuti nella consistenza attuale ma, se demoliti, potranno essere sostituiti solo con costruzioni aventi caratteristiche e destinazioni d'uso compatibili con la normativa di zona o relativa alla specifica destinazione d'uso.
3. Le Medie Strutture di Vendita e i Centri Commerciali esistenti nelle zone residenziali potranno essere ampliati una tantum nella misura del 20% della Su esistente, purché non classificate dal Piano incompatibili o poco compatibili con il contesto.
4. Gli edifici esistenti aventi caratteristiche conformi alle prescrizioni di cui alla LRC 7/2020 possono essere adibiti a Medie Strutture di Vendita, a condizione che rispettino gli indici e i parametri della zona.
5. Sono ammesse officine di riparazione per autoveicoli purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari ad almeno 3 volte la Su dell'officina e purché i locali per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti siano condizionati acusticamente in modo che l'esito sonoro sia contenuto in 60 db. Nelle zone residenziali esistenti (A1, A2, B2 e C1) non è richiesta una superficie di parcheggio minima.  
Per le officine di nuovo impianto da installare in tali zone è comunque richiesto:
  - a) una relazione asseverata da un tecnico, che chiarisca quali sono le aree, pubbliche o private, impegnate dalle lavorazioni all'esterno dell'officina
  - b) l'autorizzazione comunale all'occupazione dello spazio pubblico impegnato dalle lavorazioni.
6. Nelle zone residenziali può essere consentita la commistione funzionale con altre destinazioni d'uso, a condizione che non sia vietata dalla norma specifica di zona o dalle norme che regolano l'esercizio delle attività di cui è prevista la commistione.

7. Le destinazioni d'uso e la commistione funzionale di cui ai commi 1, 4 e 6 del presente articolo possono essere autorizzate solo se tutte le destinazioni d'uso che concorrono alla commistione sono consentite dalla normativa di zona e previa specifica autorizzazione dell'ASL competente.

8. Le zone residenziali si dividono in:
- zone edificate di interesse storico o ambientale (A1 e A2), corrispondenti alle zone "A" del D.M. 1444 del 2.4.88;
  - zone edificate o parzialmente edificate da ristrutturare o da saturare (B1 e B2) corrispondenti alle zone "B" del citato decreto;
  - zone parzialmente edificate da completare o riqualificare (C1, C2) e zone di espansione (C3), tutte corrispondenti alle zone "C" del citato decreto;
  - le zone di completamento dei nuclei rurali (Cr), assimilabili alle zone C ex Art. 2/c del D.M. 1444 del 02.04.1968.

### **Art. 29**

*(Zone di interesse storico-ambientale, A<sub>1</sub>)*

- La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'Art. 28.
- Il Piano si attua mediante IUP, nonché IED integrato o non da VdC.
- A seconda delle modalità di attuazione gli interventi sono così regolati:
  - A seguito di IUP
    - Sugli edifici esistenti sono consentiti tutti i tipi di intervento previsti nell'appendice C, con le differenze da specificare in sede di IUP.
    - Le aree libere possono essere edificate con modalità e misure da specificare in sede di IUP.
    - Si applicano in ogni caso i seguenti indici:
 

CIt	=	35 UI/ha
It	=	5,0 mc/mq per NC; per gli ltri casi: pari al V preesistente, se superiore
Ut	=	0,8 mq/mq
CIf	=	25 UI/ha
If	=	5.00 mc/mq per le NC; pari al volume preesistente, per gli altri interventi
Uf	=	1.5 mq/mq per le nuove costruzioni; gli ampliamenti e gli altri interventi possono realizzarsi con incremento del 30% dell'Ut preesistente.
Q	=	1.00 mq/mq
De	=	5,00 m per FN; 3,00 m per e da NF
Dc	=	2,50 m per FN; 1.50 m per NF
VLV	=	0.60 m/m per NC ed AP; 0,50 per SE
VLL	=	0.20 m/m per NC ed AP; 0,15 per SE
H	=	non superiore a quella media dell'ambito dell'IUP
Hf	=	10,00 m
SI	=	tutti i tipi.
CF	=	consentita per tutte le superfici di uso pubblico (G1, P2, P3, P4, P5) nella misura ricadente nell'ambito di IUP
Sm	=	come dalla tav. "Ambiti di gestione"
P <sub>3</sub>	=	10,00 mq per ogni UI <sub>a</sub> realizzabile o realizzata
P <sub>5</sub>	=	0.5 volte quelli prescritti nell'Appendice A
    - Ai fini dell'applicazione dell'Art. 5 comma 7/c, la SV è data da quella intera del lotto, maggiorata di una superficie pari al doppio di quella di uso pubblico ricadente nel perimetro dell'IUP.
  - A seguito di IED:
    - Sono consentiti solo gli interventi di: MO, MS, RS, CT. Qualora tali interventi implicino rifacimenti o manutenzioni delle facciate esterne l'IED va integrato da VdC estesa m 100 intorno all'immobile oggetto del l'intervento.

**3. A seguito di IED integrato da VdC:**

- 3.1 Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di: MO, MS, RS, CT, CM, RE, AP, SE.
- 3.2 Le aree libere possono essere edificate se risultano già accessibili da aree di uso pubblico o interessate dalla viabilità di piano. Se non sono accessibili possono essere edificate solo per completare eventuali cortine edilizie là dove è espressamente indicato dai grafici di Piano, oppure per realizzare in regime di commistione funzionale le eventuali previsioni di uso pubblico.
- 3.3 In ogni caso vale la disposizione di cui all'ultimo periodo del precedente comma 3 punto 1.
- 3.4 Negli interventi a farsi si applicano i seguenti indici:
- Cif = pari al 130% di quello preesistente in caso di AP o SE; 25 UI/ha per NC.
  - If = per AP e SE pari a quello medio dell'ambito investito dalla VdC; per NC pari al 50% di quello medio, con il limite di 5.00 mc/mq
  - Uf = 1.3 mq/mq per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e gli altri interventi possono realizzarsi con incremento del 20% dell'Uf preesistente.
  - De = 6,00 m per FN; 3,00 m per e da NF
  - Dc = 3,00 m per FN; 2,00 m per NF
  - VLV= per NC ed AP, 0.70; per SE 0.60
  - VLL= per NC ed AP, 0.30; per SE 0.20
  - Hf = 10,00 m
  - H = non superiore a quella media dell'ambito investito dalla VdC
  - SI = tutti i tipi
  - CF = consentita per tutte le superfici di uso pubblico (G<sub>1</sub>, P<sub>2</sub>, P<sub>3</sub>, P<sub>4</sub>, P<sub>5</sub>)
  - Sm = libera per il lotto oggetto dell'intervento; la VdC va estesa a tutte le particelle ricadenti totalmente o parzialmente nel raggio di 50.00 ml intorno all'immobile oggetto dell'intervento
  - P<sub>3</sub> = 6,00 mq per ogni UI<sub>a</sub> realizzabile o realizzata
  - P<sub>5</sub> = 0.5 volte quelli prescritti nell'Appendice A

**Art. 30***(Zone di interesse documentale, A<sub>2</sub>)*

1. La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'Art. 28.
2. Il Piano si attua con le stesse norme della zona A1 con le seguenti eccezioni:

**1. A seguito di IUP:**

- VLV = per NC ed AP, 0.70; per SE, 0,60
- VLL = per NC ed AP, 0.20; per SE 0,15
- P<sub>3</sub> = 9,00 mq per ogni UI<sub>a</sub> realizzabile o realizzata
- P<sub>5</sub> = 0,7 volte quelli prescritti nell'Appendice A

**2. A seguito di IED integrato da VdC:**

- VLV = per NC ed AP, 0.80; per SE 0,70
- VLL = per NC ed AP, 0.30; per SE, 0,20

3. In caso di intervento finalizzato a realizzare in regime di commistione funzionale volumi residenziali o terziari e superfici di uso pubblico P<sub>5</sub> e G, la SV è data da quella lorda del lotto maggiorata di una superficie pari ad 1,5 volte quella di uso pubblico in esso ricadente.

**Art. 31***(Zone edificate da ristrutturare, B<sub>1</sub>)*

1. La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'Art. 28.

2. In tali zone il Piano si attua mediante IUP. Al solo fine di facilitare l'avvio dell'intervento di ristrutturazione urbanistica, sono consentiti IED integrati da VdC estesa m 100 intorno all'edificio da demolire e/o da edificare ad aventi per oggetto:

- a) la costruzione degli edifici previsti dal Piano a completamento delle cortine edilizie
- b) la ricostruzione di edifici di cui il PUC preveda un nuovo allineamento;
- c) la diversa ubicazione di manufatti che, se realizzati là dove consentito dal Piano, impedirebbero l'organica realizzazione dell'intervento di ristrutturazione urbanistica.

3. In ogni caso l'IED può essere autorizzato a condizione che l'ubicazione dei manufatti costruiti o ricostruiti sia compatibile con il tracciato e le caratteristiche della viabilità prevista dal Piano allcui realizzazione è finalizzata la classificazione in "zona da ristrutturare".

4. Nell'attuazione del Piano si applicano i seguenti indici:

1. A seguito di IUP:

- Sm = l'intera zona o quella risultante dalla tavola denominata "Ambiti di gestione", eventualmente allargata fino a comprendere immobili la cui inclusione renda contemporaneamente più vantaggioso per l'Amministrazione Pubblica e i privati interessati l'intervento di ristrutturazione urbanistica (RU)
- Cit = 30 UI/ha oltre al doppio delle UI esistenti
- It = 25.000 mc/ha oltre al doppio del V esistente
- Ut = 7.000 mq/ha oltre al doppio della Su esistente
- Q = 0.70 mq/mq
- De = m 6.00 per FN; m 4,00 per e da NF
- Dc = m 3.00 per FN; m 2,00 per NF
- Hf = 17,00 ml
- H = 14,00 ml
- SI = consentiti tutti i tipi
- VLV = per NC ed AP, 0.80; per SE, 0,70
- VLL = per NC ed AP, 0.15; per SE, 0,10
- CF = consentita per tutte le destinazioni di uso pubblico
- P<sub>3</sub> = 12,00 mq per ogni UI<sub>a</sub> realizzabile o realizzata
- P<sub>5</sub> = pari a quelli previsti nell' Appendice A.

2. A seguito di IED integrato da VdC:

- Cif = 30 Ui/ha, oltre 1,5 volte le UI preesistenti
- De = 0.7 Hf con minimo di m 10.00; per e da NF, m 6,00; pari a quello preesistente, se inferiore
- Dc = 0,35 Hf con minimo di m 2.00; pari a quello preesistente se inferiore
- Hf = m 12,50
- H = m 9,50
- VLV = per NC, 1,00; per AP, 0,90; per SE 0,80
- VLL = per NC, 0,40; per AP, 0,30; per SE, 0,20
- SI = consentiti tutti i tipi
- P<sub>3</sub> = 4,00 mq per ogni UI<sub>a</sub> realizzabile o realizzata
- P<sub>4</sub> = 8,00 mq per ogni UI<sub>a</sub> realizzabile o realizzata
- P<sub>5</sub> = pari ad 1,5 volte quelli prescritti nell' Appendice A.

**Art. 32**

*(Zone parzialmente edificate da saturare, B<sub>2</sub>)*

1. La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista all'Art. 28.
2. In tali zone il Piano si attua:
  - a) mediante IED per lotti aventi una PU non superiore a 9 UI oppure per interventi dcui derivino non più di 12 UI computabili

- b) mediante IED integrata da VdC per lotti aventi una PU pari a 13÷18 UI oppure per interventi dcui derivino non più di 24 UI computabili
  - c) mediante IUP in tutti gli altri casi.
3. Si applicano i seguenti indici:

1. *Nuove costruzioni o sostituzioni edilizie*

- CI<sub>t</sub> = 30 UI/ha
- I<sub>t</sub> = 25.000 mc/ha
- U<sub>t</sub> = 7.000 mq/ha
- CI<sub>f</sub> = 40 UI/ha
- I<sub>f</sub> = 3.0 mc/mq
- U<sub>f</sub> = 1.0 mq/mq
- Q = 0.80 mq/mq
- De = m 10.00 per FN; per e da NF m 4.00, riducibili a m 3.00 con VdC
- Dc = m 5.00 per FN; per NF m 2.00, ulteriormente riducibili a m 1.50 con VdC
- H<sub>f</sub> = pari a quella media di tutti gli edifici circostanti, limitrofi o più vicini, con il limite di m. 14,00
- H = m 11,00
- SI = consentiti tutti i tipi
- VLV = per NC, 1,10, riducibile a 1,00 con VdC e a 0,90 con IUP; per AP, 1,00, riducibile a 0,90 con VdC o con IUP; per SE 0,90 riducibile a 0,80 con VdC o con IUP
- VLL = per NC, 0,40 riducibile a 0,30 con VdC e a 0,20 con IUP; per AP, 0,30, riducibile a 0,20 con VdC e a 0,15 con IUP; per SE, 0,20, riducibile a 0,15 con VdC e a 0,10 con IUP
- P<sub>3</sub> = 7,00 mq per ogni UI<sub>a</sub> realizzabile o realizzata
- P<sub>4</sub> = 14,00 mq per ogni UI<sub>a</sub> realizzabile o realizzata
- P<sub>5</sub> = pari a quelli riportati in tab. A.

2. *Ristrutturazioni*

- CU, H, V, Su = come per le nuove costruzioni; pari a quelli preesistenti se superiori
- D<sub>e</sub>, VL = come per le nuove costruzioni; pari a quelle preesistenti se inferiori
- SI = consentiti tutti i tipi
- P<sub>3</sub> = 7,00 mq per ogni UI<sub>a</sub> realizzabile o realizzata
- P<sub>4</sub> = 14,00 mq per ogni UI<sub>a</sub> realizzabile o realizzata
- P<sub>5</sub> = pari a 0.9 volte quelli prescritti nell'Appendice A

**Art. 33**

*(Zone parzialmente edificate da completare, C<sub>1</sub>)*

- 1. La destinazione d'uso è quella prevista all'Art. 28 delle presenti norme.
- 2. In tali zone il Piano si attua:
  - a) mediante IED per lotti aventi una potenzialità urbanistica non superiore a 12 UI oppure per interventi dcui derivino non più di 15 UI computabili
  - b) mediante IED integrato da VdC per lotti aventi una PU di 13÷20 UI oppure per interventi dcui derivino non più di 24 UI computabili
  - c) mediante IUP in tutti gli altri casi.

## 3. Si applicano i seguenti indici:

CI <sub>t</sub>	=	20 U <sub>i</sub> /ha
I <sub>t</sub>	=	18.000 mc/ha
U <sub>t</sub>	=	6.500 mq/ha
CI <sub>f</sub>	=	35 U <sub>i</sub> /ha
I <sub>f</sub>	=	3,0 mc/mq
U <sub>f</sub>	=	0,85 mq/mq
Q	=	0,70 mq/mq
De	=	m 10,00 per FN; per e da NF m 5,00, riducibili a m 4,00 con VdC
Dc	=	m 5,00 per FN; per NF m 2,50, riducibili a m 2,00 con VdC
VLV	=	per NC, 1,10, riducibile a 1,00 con VdC e a 0,90 con IUP; per AP, 1,00, riducibile a 0,90 con VdC, a 0,80 con IUP; per SE 0,90 riducibile a 0,80 con VdC o con IUP
VLL	=	per NC, 0,40 riducibile a 0,30 con VdC e a 0,20 con IUP; per AP, 0,30, riducibile a 0,20 con VdC e a 0,15 con IUP; per SE, 0,20, riducibile a 0,15 con VdC e a 0,10 con IUP
H <sub>f</sub>	=	m 16,00
H	=	m 13,00
SI	=	consentiti ampio cortile (AC), cortile (C) e patio (P);
P <sub>3</sub>	=	10,00 mq per ogni UIa realizzabile o realizzata
P <sub>4</sub>	=	20,00 mq per ogni UIa realizzabile o realizzata
P <sub>5</sub>	=	come da Appendice A.

**Art. 34***(Zone parzialmente edificate da riqualificare, C<sub>2</sub>)*

1. La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista all'Art. 28 delle presenti norme.
2. In tali zone il Piano si attua mediante IED.
3. Si applicano i seguenti indici:

S <sub>m</sub>	=	pari a quella esistente alla data di formazione del Piano
CI <sub>f</sub>	=	2 UIa per ognuna delle particelle catastali esistenti alla data di formazione del Piano
Q	=	0,60 mq/mq
De	=	m 10,00 per FN; per e da NF m 4,00, riducibili a m 3,00 con VdC estesa m 50,00 intorno al perimetro della particella
Dc	=	m 5,00 per FN, per NF m 3,00, riducibili a m 2,0 con VdC estesa m 50,00 intorno al perimetro della particella
VLV	=	per NC ed AP, 1,00; per AP, 0,90, con VdC; per SE, 0,80 con VdC
VLL	=	per NC ed AP, 0,40; per AP, 0,30, con VdC; per SE, 0,20 con VdC
H <sub>f</sub>	=	13,00 m
H	=	10,00 m
P <sub>5</sub>	=	come da Appendice A.
4. È ammessa la commistione funzionale con le destinazioni di uso pubblico ricadenti nella particella. In tal caso le superfici utilizzate in CF vanno asservite ad uso pubblico con le modalità di cui all'Art. 20.

**Art. 35***(Zone di completamento dei nuclei rurali, C<sub>r</sub>)*

1. Queste zone sono destinate al completamento dei gruppi di abitazioni formati nel tempo nelle aree di insediamento sparso e/o all'utilizzazione dei fondi aventi estensione inferiore alla minima unità colturale, le cui caratteristiche morfologiche o colturali richiedono che, pur ricadendo nella zona agricola, vengano considerate come zone C, in conformità del disposto dell'Art 2 punto E del DM 2.4.68 n. 1444.

2. Esse comprendono pertanto sia le aree identificate nelle tavole del “progetto d’uso delle risorse” sia le particelle catastali che hanno estensione inferiore alla minima unità colturale – così come definita nel censimento dell’Agricoltura del 2020 – e che ricadono in tutto o in parte nella fascia profonda m 50 esterna al poligono circoscritto ai gruppi di due o più edifici distanti tra loro non più di m 80.

3. In queste zone sono consentite solo le costruzioni di cui all'Art. 41, commi 5/A e 5/C delle presenti norme.

4. Il Piano si attua mediante IED, applicando i seguenti indici:

1. Per le costruzioni di cui all'Art. 41 comma 7/A:

Cif = 2 UIa per ognuna delle particelle catastali ricadenti in tutto o in parte nella zona Cr ed esistenti alla data di formazione del PUC,

If = 0.10 mc/mq per gli accessori rurali (cantina, stalla, ecc.);

Q = 0.50 mq/mq

Hf = 10,00 m

H = 7,00 m

De = m 10.00 per FN; per e da NF m 6.00, riducibili a m 4.00 con VdC

Dc = m 5.00 per FN; per NF m 3.00, riducibili a m 2.00 con VdC

VLV = per NC ed AP, 1,00; per AP, 0,90, con VdC; per SE, 0,80 con VdC

VLL = per NC ed AP, 0,40; per AP, 0,30, con VdC; per SE, 0,20 con VdC

H = m 8,00 per le abitazioni, m 10,00 per i manufatti destinati alle attività agricole

2. Per i manufatti destinati alle funzioni integrative di cui all'Art. 41 comma 7/C:

Cif = 1 UIp avente una superficie di vendita non superiore a 100 mq, oppure 1 UIt, per ognuna delle particelle catastali esistenti alla data di formazione del PUC, ricadenti in tutto o in parte nella zona Cr

Q = 0.50 mq/mq

Hf = 10,00 m

H = 7,00 m

De = m 10.00 per FN; per e da NF m 6.00, riducibili a m 4.00 con VdC

Dc = m 5.00 per FN; per NF m 3.00, riducibili a m 2.00 con VdC

VLV = per NC ed AP, 1,00; per AP, 0,90, con VdC; per SE, 0,80 con VdC

VLL = per NC ed AP, 0,40; per AP, 0,30, con VdC; per SE, 0,20 con VdC

5. Per le costruzioni di cui all'Art. 41 comma 7/A sono consentite soltanto case monofamiliari o bifamiliari, isolate o a schiera.

6. Tutti gli edifici da realizzare in tale zona dovranno sorgere ad almeno 10 m dal ciglio delle strade comunali o provinciali e a m 6.00 da quelle vicinali, consortili e comunali classificate E5, salvo diversa prescrizione dei grafici di piano.

7. In tale zona non è consentita la costruzione di ricoveri per animali o di concimaie.

8. Le UI realizzabili in applicazione del comma 3.2 sono aggiuntive a quelle realizzabili in forza del comma 3.1.

### **CAPO III.**

#### **ZONE PER LA PRODUZIONE DI BENI E SERVIZI**

##### **Art. 36**

*(Zone per attività produttive, D)*

1. Le zone per attività produttive sono destinate alla produzione di beni e servizi diversi da quelli agricoli.
2. In tali zone è consentita la realizzazione dei manufatti necessari a svolgere le attività previste nelle tavole di zonizzazione del PUC, così come specificate nell'Appendice H e nell'Appendice I e, con riferimento alla classificazione ATECO 2007, quelle comprese nelle Sezioni C; G, H, I; J; K; M; N ed S, nonché quelle espressamente previste nella normativa di zona.
3. È altresì consentita, per ciascuna azienda, la realizzazione di 1 UIa pertinenziale, a condizione che:
  - a) la Su della UIa sia non inferiore a 65 mq e non superiore a 200 mq;
  - b) il vincolo di pertinenzialità venga trascritto nei registri immobiliari;
  - c) venga rilasciata l'area P5 prescritta dall'appendice A
4. In ogni caso la realizzazione di UIa in tali zone è subordinata alla realizzazione dei manufatti destinati alle attività produttive nonché all'avvio delle attività previste nel progetto. Tale clausola va riportata nel titolo abilitativo come condizione essenziale al rilascio e alla validità dello stesso.
5. Per le UIa il Certificato di Agibilità di cui al Titolo III del DPR 380/2001 potrà essere rilasciato solo dopo che sia stato rilasciato quello per le UIp di cui costituiscono pertinenza.
6. In mancanza dei documenti di cui al comma 4 o in caso di successiva modifica della destinazione d'uso che ha consentito la realizzazione della UIa, l'intervento va considerato realizzato in totale difformità ai sensi dell'Art. 31 comma 1 del DPR 06.06.2001 n. 380.
7. Nelle zone per attività produttive sono vietati gli insediamenti per industrie classificate insalubri ai sensi del Decreto del Ministero della Sanità del 05/09/1994 ed incluse nell'elenco allegato al citato DM alla Parte I/A; alla Parte I/C ai nn. 9, 14 e 19; alla Parte II/A, salvo specifica autorizzazione della ASL competente. Non sono consentiti in qualsiasi caso gli scarichi in fognatura o canali senza preventiva depurazione, da realizzare con procedimenti che saranno definiti di volta in volta dagli organi competenti nelle varie materie, in relazione alla composizione chimica ed organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico sanitari vigenti.
8. Le zone per attività produttive si suddividono in:
  - a) zone industriali da ristrutturare (D1),
  - b) zone industriali di espansione (D2)
  - c) zone miste per artigianato e abitazione (D3)
  - d) zone per attività di logistica
9. Tali zone sono disciplinate come di seguito specificato.

##### **Art. 37**

*(Zone per attività produttive da completare o ristrutturare, D1)*

1. La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista all'Art. 36 delle presenti norme.
2. Nella zona D1 il Piano incentiva la riconversione delle aziende esistenti e la loro sostituzione con piccole e medie aziende nonché – nelle zone di compatibilità e con le specificazioni previste dal S.I.A.D, con gli indici di cui al comma 3 e con le ulteriori prescrizioni di cui al successivo comma 4 – con medie strutture di vendita classificabili M1 o M2 ai sensi dell'Art. 24 comma 1 della LRC 7/2020.
3. Il piano si attua mediante IUP, applicando i seguenti indici:

Sm	=	5.000 mq
U <sub>t</sub>	=	il doppio della Su esistente alla data di formazione del Piano, con il limite di 5.500 mq/ha
U <sub>f</sub>	=	il doppio della Su esistente alla data di formazione del Piano con il limite di 8.000 mq/ha
H <sub>f</sub>	=	14,00 m
H	=	10,50 m
Q	=	0.50 mq/mq per i manufatti destinati ad attività industriali (MAI) o artigianali (MAA); 0,70 mq/mq per quelli destinati ad attività o terziarie (MAT)
De	=	m 20,00; per edifici facenti parte della stessa azienda: m. 10,00 per FN di locali destinati ad uffici o abitazione; m. 3,00 per e da NF di locali destinati alle lavorazioni
Dc	=	m 5,00
VL	=	1,0 m/m per gli ambienti destinati ad uffici, 0.50 m/m per tutte le altre destinazioni d'uso
P <sub>2</sub>	=	8,00 mq per ogni 100 mq di Su realizzabile, di cui non meno di 2,00 mq/100 mq Su vanno destinati ad Asilo Nido
P <sub>4</sub>	=	25,00 mq per ogni 100 mq di Su realizzabile
P <sub>5</sub>	=	pari a quella dell'Appendice A

### Art. 38

*(Zone per nuove attività produttive, D<sub>2</sub>)*

1. La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista all'Art. 36 delle presenti norme.
2. Il Piano si attua mediante IUP di iniziativa sia pubblica che privata. L'IUP di iniziativa privata va esteso all'intero comparto obbligatorio eventualmente indicato nel DS. .
3. Per i fondi confinanti direttamente con strade pubbliche esistenti o previste dal Piano, o comunque interessati da previsioni di uso pubblico, il Piano può attuarsi anche mediante IED. Nell'attuazione del piano mediante IUP di iniziativa privata il rilascio del titolo abilitativo relativo ai singoli lotti è subordinato alla stipula di una convenzione con la quale i soggetti operatori si obbligano alla cessione gratuita delle aree di uso pubblico ricadenti nel lotto e/o a quelle eventualmente derivanti dalle prescrizioni delle presenti norme, nonché alla realizzazione delle reti e degli impianti necessari alla completa urbanizzazione dell'area.
4. Il costo delle reti realizzate direttamente dai proprietari potrà essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione.
5. A garanzia dell'adempimento degli obblighi scaturenti dalle convenzioni di cui al c.3, i soggetti operatori devono prestare, nei modi di legge e contemporaneamente alla stipula delle stesse, una fideiussione che copra il costo di realizzazione delle opere previste.
6. Nell'attuazione del Piano vanno applicati i seguenti indici:

CI <sub>t</sub>	=	4 Uip/ha
CI <sub>f</sub>	=	6 Uip/ha
U <sub>t</sub>	=	4.500 mq/ha
U <sub>f</sub>	=	0,75 mq/mq
H <sub>f</sub>	=	m 14,00
H	=	m 10,50
Q	=	0.50 mq/mq per i manufatti destinati ad attività industriali (MAI) o artigianali (MAA); 0,70 mq/mq per quelli destinati ad attività terziarie (MAT).
De	=	m 10,00 per FN, tranne che per edifici facenti parte della stessa azienda; per e da NF, m. 6,00;
Dc	=	m 5,00
VLV	=	1,00
P <sub>4</sub>	=	25,00 mq per ogni 100 mq di Su realizzabile
P <sub>5</sub>	=	pari a quella dell'Appendice A

7. Nell'attuazione del piano mediante IED vanno rispettati gli indici  $U_f$ ,  $Q$ ,  $De$ ,  $Dc$  e  $VLV$  prescritti per l'IUP. Qualora il lotto sia interessato da destinazioni di uso pubblico (strade, verde pubblico, parcheggi di relazione) previste nel DS, la  $S_f$  va computata con i criteri di cui all'Art. 5.
8. Fino all'adozione dell'IUP, in tali zone sono comunque consentite le costruzioni inerenti le attività agricole, e cioè quelle previste ai punti A, B, D, E, F e G dell'Art. 41, con la normativa specificata all'Art. 42.

### **Art. 39**

*(Zone per attività di logistica, D<sub>4</sub>)*

1. In tali zone è consentito l'esercizio delle attività rientranti nelle Divisioni M 52 ed M 53 della classificazione ATECO 2007.
2. Il Piano si attua mediante IED integrato da VdC per i lotti esistenti alla data di formazione del piano e confinanti con aree pubbliche. Con IUP di iniziativa privata negli altri casi.
3. Si applicano i seguenti indici:
  - CIt = 1 Uip/ha
  - CIf = 2 Uip/ha
  - Ut = 2.000 mq/ha
  - Uf = 0,30 mq/mq
  - Hf = m 8,00
  - H = m 6,50
  - Q = 0.20 mq/mq per i manufatti destinati ad attività industriali (MAI) o artigianali (MAA); 0,05 mq/mq per quelli destinati ad attività terziarie (MAT).
  - De = m 10.00 per FN; per e da NF, m. 6,00;
  - Dc = m 5.00
  - Ip = 0,50
  - VLV = 1.00
  - P4 = 25,00 mq per ogni 100 mq di Su produttiva realizzata o realizzabile
  - P5 = pari a quella dell'Appendice A
4. Le aree scoperte vanno pavimentate in modo da assicurare la totale protezione della falda freatica dalle acque di lavaggio, che vanno sottoposte ad integrale trattamento prima di essere sversate nella fognatura
5. Le attività che si localizzano nella zona a seguito di trasferimento da zone a diversa destinazione, e lì valutate incompatibili o poco compatibili con il contesto, possono beneficiare di un incremento del 20% degli indici  $U_t$ ,  $U_f$  e  $Q$ .
6. Gli incrementi di cui al comma 5 si intendono illegittimamente realizzati se entro 120 giorni dal rilascio del Certificato di agibilità per le attività di cui è stato autorizzato il trasferimento queste non vengono dismesse.

### **Art. 40**

*(Zone miste per artigianato e abitazione, D<sub>3</sub>)*

1. In tali zone sono consentiti edifici classificati MAA e MAT nell'Appendice B2, nonché abitazioni utilizzabili dal titolare e/o dai suoi aventi causa.
2. Il Piano si attua mediante IED per lotti aventi una potenzialità urbanistica non superiore a 5 UIp; con IUP negli altri casi.
3. Si applicano i seguenti indici
  - CIt = 3 UI/ha,
  - Ut = 4.500 mq/mq
  - CIf = 5 UI/ha, con un massimo di 1UIa per ogni UIp ed un minimo sempre raggiungibile di 1UIp e di 1 UIa.
  - Uf = 0.80 mq/mq
  - If = 2.0 mc/mq, per la parte artigianale;
  - Hf = m 11,50

H	=	m 8,50
Q	=	0.50 mq/mq per i manufatti destinati ad attività industriali artigianali (MAA); 0,70 mq/mq per quelli destinati ad attività terziarie (MAT).
De	=	m 10.00 per FN; per e da NF m 6.00, riducibili a m 4.00 con VdC
Dc	=	m 5.00 per FN; per NF m 3.00, riducibili a m 2.00 con VdC
VL	=	0.50 m/m per la parte artigianale; 1,00 m/m per quella abitativa.
SI	=	consentiti tutti i tipi
P <sub>4</sub>	=	25,00 mq per ogni 100 mq di Su produttiva realizzata o realizzabile
P <sub>5</sub>	=	secondo. Appendice A

4. In tali zone le attività produttive sono prioritarie. Le abitazioni sono consentite al solo fine di conseguire una pluralità di funzioni, di evitare che le famiglie degli artigiani risultino isolate, di migliorare la qualità del tessuto urbano che ne risulta. Pertanto il titolo abilitativo per UIa potrà essere rilasciato solo per interventi che prevedano la realizzazione di almeno 1 UIp. Il Certificato di Agibilità delle abitazioni potrà essere rilasciato solo dopo quello eventualmente prescritto per l'esercizio delle attività produttive previste.

5. Qualora le opere relative ai manufatti o alla parte di essi destinati alle attività produttive non risultino avviate entro sei mesi dalla comunicazione al Comune dell'inizio lavori e/o non siano terminate contestualmente a quelle per le abitazioni, le opere a queste relative sono da considerare realizzate in assenza di titolo abilitativo ai sensi dell'Art. 31 comma 1 del DPR 06.06.2001 n. 380.

6. Per gli interventi da realizzare in tale zona vanno presentate dichiarazioni del Direttore dei Lavori che attestino il rispetto delle condizioni di cui al comma 5. Tali dichiarazioni costituiscono documenti essenziali a corredo del Certificato di Agibilità.

7. Le dichiarazioni di cui al comma 6 vanno presentata entro 60 giorni dal termine di cui al comma 5.

8. Le dichiarazioni di cui al comma 6 costituiscono documento essenziale a corredo della richiesta di titolo abilitativo, anche se la loro presentazione viene differita. Costituiscono inoltre documento propedeutico ed obbligatorio per il rilascio del titolo che autorizzano l'uso degli immobili e l'avvio delle attività previste nella richiesta..

## CAPO IV

### ZONE DI USO AGRICOLO

#### Art. 41

*(Zone di uso agricolo, E)*

1. Le zone agricole sono destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole, di trasformazione dei prodotti derivanti direttamente dalle attività esercitate in tali zone, nonché alle attività terziarie che favoriscano l'integrazione dei redditi agricoli (commercio, agriturismo, ecc.). Per conseguire tali finalità le presenti norme definiscono una doppia disciplina: quella per la residenza e le attività agricole, quella per le attività integrative.

2. Gli interventi di trasformazioni ammissibili nelle zone agricole derivano dalla combinata applicazione

- delle norme generali dettate dal presente articolo;
- di quelle specifiche di ciascuna delle zone agricole elencate al punto 3 del comma 1 dell'Art. 27 e disciplinate dai successivi Art. 42, Art. 43 e Art. 44;
- delle esclusioni e delle norme derivanti dal PTP, come definite dall'Art. 77.

3. La concessione ad edificare volumi abitativi può essere rilasciata a: proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia e proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere e considerati Imprenditori Agricoli Professionali (IAP) ai sensi del D.lgs 99/2004..
4. Per le necessità abitative degli aventi diritto di cui al precedente comma è consentito l'accorpamento di lotti di terreno non contigui a condizione che i volumi globalmente realizzati siano non superiori a mc 500, che su tutte le aree asservite venga trascritto presso la competente Conservatoria Immobiliare vincolo di inedificabilità a favore del Comune e che le stesse aree siano evidenziate sulle mappe catastali di cui al comma 8 dell'Art. 97.
5. Le zone agricole si dividono come al punto 3 dell'Art. 27; gli interventi ammessi sono definiti dalle norme specifiche di ciascuna zona e sono così classificati:
  - A) Costruzioni per residenza o a servizio dell'agricoltura e cioè: abitazioni con relativi locali di servizio, quali garage, depositi ecc.; eventuali accessori rurali, quali stalle, pollai, porcilaie, fienili, ecc.; silos, serbatoi idrici; ricoveri per macchine agricole; locali per lavorazioni dei prodotti agricoli. Sono considerati accessori a servizio diretto del fondo agricolo i locali per ricovero animali che non superano il volume globale di mc 500 o i parametri sottoelencati:
    - bovini ed equini: 120 mc/ha
    - suini per uso familiare: 80 mq
    - polli, altri pennuti per uso familiare ed animali da pelliccia: 45 mc
    - ovini: 30 mc
  - B) Costruzioni adibite alla conservazione e alla trasformazione di prodotti agricoli annesse ad aziende agricole che lavorano prodotti propri in misura non inferiore all'80% della loro capacità produttiva, ovvero svolte in forma associativa da aziende agricole ricadenti per non meno del 60% nel territorio di Volla; costruzioni adibite all'esercizio o alla riparazione di macchine agricole.
  - C) Manufatti destinati ad integrare la residenza e ad incrementare i redditi derivanti dalle attività agricole: esercizi di vicinato, laboratori, bar, ristoranti nonché esercizi extralberghieri rientranti nei gruppi I 55.20.51 ed I 55.20.52 della classificazione ATECO 2007
  - D) Tettoie, recinzioni
  - E) Costruzioni, tralicci e simili destinati all'esercizio delle reti di radio e telediffusione, di telecomunicazione, di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, di captazione e distribuzione delle risorse idriche
  - F) Manufatti destinati ad assicurare la mobilità e la sosta, quali strade, aree di parcheggio, stazioni di servizio, ecc.
6. Sono altresì realizzabili, salvo diverse prescrizioni per particolari zone agricole, i seguenti interventi di modifica del territorio:
  - G) Alterazione del profilo e dell'altimetria del suolo strettamente necessari al miglioramento o all'impianto delle colture agricole, con esclusione dei movimenti di terra finalizzati all'estrazione di materiali
  - H) Impianto, trasformazione o espianto di colture agricole; installazione di protezioni stagionali delle colture, realizzate con elementi smontabili e recuperabili
7. I fabbricati esistenti alla data di formazione del Piano ed aventi destinazione agricola possono essere ampliati una sola volta fino ad un massimo del 20% del volume esistente, purché ne sia documentata la diretta utilizzazione nella conduzione del fondo. Su tali fabbricati sono comunque consentiti interventi di MO e MS.
8. Per le costruzioni di cui al comma 5 punto B) necessarie alla realizzazione dei programmi di sviluppo di cooperative, associazioni, ecc., il computo dei volumi può essere effettuato in base ai terreni conferiti o impegnati dai soci per il raggiungimento degli scopi sociali.
9. L'esistenza e la validità dei titoli richiesti dal presente articolo vanno documentata con apposita certificazione o con dichiarazione sostitutiva di atto notorio, resa dal progettista o dal proprietario.
10. Nelle zone agricole non sono consentite medie o grandi strutture di vendita.

11. La realizzazione di volumi destinati ad agriturismo è consentita in conformità della normativa di zona e a condizione che i manufatti globalmente risultanti dall'intervento siano conformi alle disposizioni della Legge Regione Campania del 28/08/1984 n. 41 e s.m.i.

### **Art. 42**

*(Zone agricole ordinarie, Eo)*

1. Nelle zone agricole ordinarie sono consentiti gli interventi definiti all'Art. 41, comma 5, punti A, B, D, E, F, G ed H. Quelli di cui al punto C possono realizzarsi con le modalità di cui al comma 2 punto 3 del presente articolo.

2. Il Piano si attua mediante IED applicando i seguenti indici:

2.1. Per le costruzioni residenziali o a servizio dell'agricoltura di cui all'Art. 41 comma 5/A:

$S_m = 2.000 \text{ mq}$

$I_f = 0.10 \text{ mc/mq}$  per gli accessori rurali (cantina, stalla, ecc.);  $0.03 \text{ mc/mq}$  per le abitazioni

$D_e = m 10.00$  per FN; per e da NF  $m 6.00$ , riducibili a  $m 3.00$  con VdC

$D_c = m 5.00$  per FN; per NF  $m 3.00$ , riducibili a  $m 1.50$  con VdC

$H_f = m 10,00$

$H =$  libera per gli impianti;  $m 7,00$  per le abitazioni

$V_{LV} =$  per NC,  $1,50$ , riducibile a  $1,20$  con VdC e a  $1,00$  con IUP; per AP,  $1,20$ , riducibile a  $1,10$  con VdC, a  $1,00$  con IUP; per SE  $1,00$  riducibile a  $0,90$  con VdC, a  $0,80$  o con IUP

$V_{LL} =$  per NC,  $0,60$  riducibile a  $0,50$  con VdC e a  $0,40$  con IUP; per AP,  $0,50$ , riducibile a  $0,40$  con VdC o con IUP; per SE,  $0,40$ , riducibile a  $0,30$  con VdC o con IUP

$S_I =$  consentiti ampio cortile (AC) e patio (P)

$P_5 =$  come da Appendice A.

Sono consentite solo case unifamiliari o bifamiliari

Pollai e porcilaie debbono distare non meno di  $m 15.00$  dagli altri edifici non facenti parte della stessa proprietà o azienda agricola; non meno di  $m 10.00$  dal confine.

2.2. Per le costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, come identificati all'Art. 41 comma 5/B:

$S_m = 4.000 \text{ mq}$ ; per le aree destinate all'uso di macchine agricole  $5.000 \text{ mq}$

$Q = 0.05 \text{ mq/mq}$

$H =$  libera

$D_e = m 20.00$

$D_c = m 10.00$

$V_{LV} = 1.00 \text{ m/m}$

$V_{LL} = 0,30$

3. Gli accessori rurali presenti negli edifici esistenti alla data di formazione del piano potranno essere ampliati nella misura del 20% della  $S_u$  se l'ampliamento viene destinato alla conduzione del fondo, opportunamente documentata. Possono essere aumentati del 60% della  $S_u$  preesistente se questa e quella in ampliamento vengono convertite alle attività integrative di cui all'Art. 41 comma 5/C.

4. In ogni caso la domanda di autorizzazione per gli interventi di cui al comma 3 va integrata da VdC estesa  $m 1.000$  intorno all'immobile oggetto dell'intervento.

5. Per gli edifici di cui al comma 2 . non sono ammessi scarichi nei canali e corsi d'acqua senza preventiva depurazione e secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dalla ASL competente in relazione alla composizione chimica ed organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti.

6. Per gli edifici di cui al comma 3 il rilascio del titolo abilitativo, della licenza di abitabilità e di quella di uso è subordinata alla esibizione delle prescritte autorizzazioni per l'attività prevista. Per quelli di cui al punto 2.1 il Permesso di Costruire può essere rilasciata, oltre che ai soggetti di cui al comma 3 dell'Art. 41 anche ai loro figli e alle persone incluse negli speciali elenchi AIRE.

#### **Art. 43**

*(Zone agricole a coltivazione pregiate, E<sub>p</sub>)*

1. In tali zone sono consentite le costruzioni di cui ai punti A), B), D) ed E) dell'Art. 41 comma 5 delle presenti norme.
2. Il Piano si attua mediante IED integrato da VdC applicando gli indici di cui all'Art. 42 comma 2, punti 2.1 e 2.2, con la sola eccezione del seguente:
  1. Per le costruzioni di cui all'Art. 41 comma 7/A:  
If = 0.10 mc/mq per gli accessori rurali; 0.05 mc/mq per le abitazioni.

#### **Art. 44**

*(Zone agricole di riserva degli abitati, E<sub>r</sub>)*

1. Tali zone sono destinate all'espansione dell'abitato oltre i limiti spaziali e temporali posti a base del PUC, evitando che siano compromesse da manufatti incompatibili con le eventuali future funzioni urbane. In tali zone è quindi consentito solo l'esercizio delle attività agricole nelle forme e nei modi esistenti alla data di formazione del Piano.
2. Sono consentite nuove costruzioni solo per le attività di cui all'Art. 41 comma 5/A.
3. Il Piano si attua mediante IED applicando gli indici di cui al c. 2.1 dell'Art. 42 con la sola differenza che non sono consentite stalle e concimaie nonché l'accorpamento e/o l'asservimento di cui all'Art. 11 e all'Art. 41 delle presenti norme.
4. I volumi esistenti già destinati alle attività agricole possono essere ristrutturati e destinati a residenza o ad attività terziarie, anche se eccedenti quelli realizzabili ai sensi del c. 3 del presente articolo, a condizione che non ne vengano alterate le sagome altimetriche e planimetriche.
5. Gli interventi di cui al comma 4 sono alternativi a quelli di cui al comma 3.

### **CAPO V**

#### **STANDARDS URBANISTICI**

#### **Art. 45**

*(Aree di uso pubblico)*

1. In tutte le aree residenziali, in quelle per attività produttive ed in quelle agricole il Piano individua dei lotti di uso pubblico, destinati agli standards urbanistici prescritti dalle leggi vigenti per:
  - a) l'istruzione di base (prescolastica, primaria e secondaria di I grado) (P<sub>1</sub>)
  - b) le attrezzature di interesse comune (P<sub>2</sub>)
  - c) il verde di vicinato (P<sub>3</sub>)
  - d) il verde di quartiere (P<sub>4</sub>)
  - e) i parcheggi di relazione (P<sub>5</sub>)
2. Le modalità di acquisizione delle aree di uso pubblico sono diverse a seconda che tali aree siano riportate nel DS o che derivino dalle prescrizioni delle presenti NA.

3. Se nelle particelle interessate dall'intervento ricadono aree che nel DS sono destinate a standards (P1, P2, P3, P4, P5), queste vanno cedute al Comune con le modalità previste da Art. 5, Art. 19, Art. 20 e Art. 95, nonché da quelle ulteriori che, eventualmente, disciplinano l'intervento richiesto.

4. Se nelle particelle interessate non sono previste aree per standards, vanno comunque riservate le superfici destinate a parcheggi (P5) o a verde pubblico (P3, P4), nella misura prescritta dalla normativa di zona - e/o che disciplina l'intervento richiesto - con le seguenti specificazioni:

- a) se la PU del lotto è pari a non più di 2 (due ) UI le aree per standards vanno cedute nella misura prescritta per la zona o monetizzate con i criteri di cui all'Art. 20 comma 3/a;
- b) se la PU è superiore a 2 UI ma non supera le 6 (sei) UI, o se dall'intervento derivano non più di 8 UI, vanno cedute solo aree destinate a parcheggio (P5), le altre vanno monetizzate;
- c) se la PU è superiore a 6 UI ma non supera le 12 (dodici) UI, o se dall'intervento derivano più di 12 UI ma non più di 18 UI, vanno cedute le aree destinate a parcheggio e a verde di vicinato (P5 + P3), le altre vanno monetizzate;
- d) se la PU è superiore alle 12 UI, o se dall'intervento derivano più di 18 UI, oppure se l'intervento va attuato - o viene attuato - mediante IUP, vanno riservate aree destinate a parcheggio, a verde primario e a verde secondario (P5 + P3 + P4);

5. L'estensione complessiva delle superfici da cedere o da asservire è la maggiore tra quella risultante dall'applicazione della normativa di zona o, alternativamente, quella delle aree di uso pubblico eventualmente previste dal DS nell'ambito di intervento.

6. In ogni caso – e salvo quanto disposto dall'Art. 5 – le superfici di standards vanno ubicate in modo che:

- a) risultino accessibili dalle aree di uso pubblico direttamente, o attraverso idonee servitù di passaggio e con il percorso più breve consentito dai luoghi;
- b) la linea di confine tra l'area destinata ad uso pubblico e la residua parte del lotto sia la più corta possibile;
- c) risulti agevole l'uso pubblico CI l'area è destinata.

7. Il verificarsi di tali condizioni va esplicitamente dimostrato dal progettista e riconosciuto fondato con motivazione analitica dalla Commissione Edilizia o dal RUP.

8. Qualora le condizioni oggettive esistenti alla data di formazione del Piano non consentano di reperire le prescritte superfici nel perimetro della/e particella/e oggetto dell'intervento, le aree in questione possono essere reperite anche in altri lotti, purché ricadenti nello stesso ambito di gestione del Piano, aventi la stessa destinazione d'uso e distanti non più di 150 m dai confini del lotto oggetto dell'intervento.

9. Le superfici (edificate e non) di uso pubblico possono anche essere reperite all'interno di manufatti a destinazione residenziale, a condizione che la destinazione di uso pubblico specifica sia compatibile con quella del manufatto, che non ponga problemi di igiene o di sicurezza, che l'intervento venga autorizzato con PdC convenzionato e che la conseguente commistione funzionale sia trascritta nelle forme di legge a favore del Comune.

10. Ai fini dell'applicazione del presente articolo va fatto riferimento alla PU globale di tutte le particelle interessate dall'intervento.

#### **Art. 46**

*(Per l'istruzione di base, P1)*

1. Le aree per l'istruzione di base sono destinate agli interventi necessari a svolgere le attività Ateco 2007 P 85.10, P 85.20 e P 85.31.10.

2. Il Piano si attua mediante IED

3. Si applicano i seguenti indici:

Sm = pari alle norme specifiche per ciascun tipo di attrezzatura

- Q = 0.40 mq/mq  
 De = minimo assoluto di m 10.00  
 Dc = minimo assoluto di m 5.00  
 VLV = 1.50  
 VLL = 1.00  
 SI = consentiti patio (P) e ampio cortile (AC)  
 P<sub>5</sub> = secondo Appendice A.

#### **Art. 47**

*(Per attrezzature d'interesse comune, P<sub>2</sub>)*

1. Tali aree sono destinate agli interventi necessari a svolgere le attività ATECO 2007 incluse nelle Sezioni O e Q, nella Divisione H 53, nonché uffici comunali ed attrezzature per il culto, con le specificazioni riportate nelle Tav. S 1.5.1, Tav. O 7.1/a e O 7.1/b e nell'Appendice G.
2. Il Piano si attua mediante IED
3. Si applicano i seguenti indici:
  - Sm = pari alle norme specifiche per ciascun tipo di attrezzatura
  - Uf = 1.00 mq/mq
  - Q = 0.60 mq/mq
  - De = secondo le norme di zona
  - Dc = secondo le norme di zona
  - VL = secondo le norme di zona
  - SI = consentiti tutti i tipi
  - P<sub>5</sub> = secondo Appendice A
4. I volumi e le aree destinati ad asili nido possono anche essere reperiti, nel rispetto della vigente normativa di settore, nell'ambito dei volumi residenziali, sempre che la norma di zona preveda la commistione funzionale.
5. La commistione funzionale di manufatti a destinazione residenziale con aree a destinazione viaria e con le aree P1, P3 e P5 è consentita compatibilmente con le norme specifiche di ciascuna attrezzatura.

#### **Art. 48**

*(Per verde di vicinato, P<sub>3</sub>)*

1. Il verde di vicinato è costituito dalle aree destinate al gioco bambini, alla sosta delle persone nonché alla rete pedonale di connessione tra residenze, le aree stesse e le attrezzature di uso pubblico.
2. Il Piano si attua mediante IED.
3. In tali aree sono consentite attrezzature per il gioco e la sosta, come precisato nell'Appendice H e nell'Appendice I. Sono altresì consentiti chioschi per la vendita di bevande e bar, aventi carattere precario, dotati di servizio igienico, di H max m. 2,50 e con il limite di mc 25.00.
4. Le attrezzature di cui al comma 3 sono consentite nella misura di 1 (una) per ciascuna delle aree individuate nel DS, anche se questo non ne riporta il simbolo.
5. L'applicazione dei commi 3 e 4 è subordinata alla cessione gratuita al Comune dell'intera area P3 ricadente nella particella oggetto dell'intervento e alla successiva concessione al proprietario o ai suoi aventi causa.
6. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla stipula di una convenzione tipo approvata dal Consiglio Comunale, che definisca:
  - a) la durata della concessione
  - b) l'assunzione da parte del concessionario degli oneri di manutenzione e gestione dell'intera area individuata nel DS
  - c) la penale in caso di inadempienza

- d) una fidejussione di importo sufficiente a consentire al Comune, in caso di inadempienza del concessionario, di effettuare i lavori di manutenzione per la durata di un anno nonché, nel caso di caducazione della concessione, di rimuovere i manufatti e ripristinare l'area;
  - e) quant'altro occorre per il conseguimento dei fini di utilità pubblica cui l'area è destinata.
7. È consentita la commistione funzionale con le aree a destinazione residenziale, viaria e con le aree P1, P2 e P5.
8. Le aree utilizzate in forza del presente articolo possono essere ulteriormente computate, nella misura del 50% della loro effettiva estensione, ai fini dell'applicazione dell'Art. 5 comma 7 delle presenti NA.

#### **Art. 49**

*(Per parco di quartiere, P<sub>4</sub>)*

1. Nelle aree destinate a parco di quartiere sono consentite le costruzioni che integrino la destinazione dell'area e cioè: attrezzature per il gioco e lo sport, spazi da spettacolo all'aperto, chioschi, bar e simili.
2. Le specifiche attrezzature, la loro entità e quella degli eventuali manufatti aggiuntivi realizzabili in ciascuna zona sono quelle risultanti dalla combinata applicazione dei simboli riportati nel DS, delle specificazioni riportate nell'Appendice H e delle grandezze riportate nell'Appendice I.
3. Costruzioni e/o attrezzature possono anche essere eseguite e gestite da privati mediante concessioni temporanee, con l'obbligo di asservire ad uso pubblico gratuito le aree di pertinenza delle costruzioni stesse e di sistemarle a parco.
4. In ogni caso la concessione di cui sopra è subordinata all'impianto del parco sulle aree di pertinenza (quella cioè assunte a base dell'indice Uf), attraverso la piantumazione di non meno di 50 unità di alto fusto e 70 di medio fusto per ettaro.
5. Le essenze ad alto fusto eventualmente esistenti dovranno essere conservate e potranno essere scomutate dalla piantumazione minima prescritta.
6. Il Piano si attua mediante IED, applicando i seguenti indici:
  - Sm = pari a quella individuata nelle tavole di zonizzazione
  - If = 0.05 mc/mq in generale; 0.30 mc/mq nelle zone A<sub>1</sub>, A<sub>2</sub> e B<sub>2</sub>; quello preesistente se superiore.
  - Uf = 0.015 mq/mq in generale; 0.10 mq/mq nelle zone A<sub>1</sub>, A<sub>2</sub> e B<sub>2</sub>; quello preesistente se superiore
  - Hf = 5,00 ml
  - H = 4.00 ml
  - De = secondo le norme specifiche di zona
  - Dc = secondo le norme specifiche di zona
  - VL = secondo le norme specifiche di zona
  - P<sub>5</sub> = secondo.
7. Non è consentita la commistione funzionale con altre destinazioni d'uso.
8. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla stipula di una convenzione tipo approvata dal Consiglio Comunale, che definisca:
  - a) la durata della concessione
  - b) le fasce orarie riservate gratuitamente al Comune, che potrà poi definirne autonomamente le modalità d'uso
  - c) l'assunzione da parte del concessionario degli oneri di manutenzione e gestione delle attrezzature e del verde
  - d) la penale in caso di inadempienza
  - e) una fidejussione di importo sufficiente a consentire al Comune di realizzare le opere di uso pubblico in caso di inadempienza.

- f) quant'altro occorre per il conseguimento dei fini di utilità pubblica cui l'area è destinata.

### **Art. 50**

*(Per parcheggi di relazione, P<sub>5</sub>)*

1. Gli spazi destinati ai parcheggi di relazione sono quelli individuati nel DS nonché le superfici P<sub>5</sub> che vanno ceduti in applicazione delle specifiche norme di zona.
2. I parcheggi di relazione possono essere realizzati sia su aree a ciò specificamente destinate sia in regime di commistione funzionale con altre destinazioni d'uso. In sede di IUP le aree P<sub>5</sub> possono venir realizzate in commistione con le aree a destinazione viaria, residenziali, nonché con quelle classificate P1, P2 e P3; in sede di IED con le aree a destinazione residenziale e con quelle classificate P2.
3. In sede di attuazione del PUC mediante IUP gli spazi di sosta e parcheggio vanno previsti nella quantità fissata nella norma specifica di zona e/o prevista dal Piano nell'ambito dell'IUP, e computati con le modalità di cui all'Art. 5.
4. Per l'attuazione del Piano mediante IED in ordine agli spazi di sosta e parcheggio si possono avere, viceversa, i seguenti casi:
  1. i lotti *interessati totalmente* da destinazioni d'uso P<sub>5</sub> possono anche essere edificati a condizione che venga realizzata dal proprietario ed asservita ad uso pubblico - in regime di commistione funzionale, sotto o sopra il fabbricato - una equivalente superficie di parcheggio. In tale caso gli indici di zona si applicano ad una SV pari a 2,5 volte la superficie del lotto/parcheggio.
  2. i lotti *interessati parzialmente* da destinazioni d'uso P<sub>5</sub> possono essere utilizzati con le modalità previste all'Art. 5. C. 7/b.
  3. i lotti *non interessati* da previsioni P<sub>5</sub> possono essere utilizzati a condizione che siano reperite e cedute al Comune superfici per parcheggio, nella quantità prescritte dalle norme di zona in rapporto alla destinazione d'uso delle aree e/o del manufatto così come specificato all'Appendice A. Tali superfici, sono aggiuntive rispetto ai parcheggi pertinenti prescritti dall'art. 41 sexies della Legge n. 1150 del 17.8.1942. Possono essere ricavate nelle costruzioni stesse, ovvero in aree scoperte di pertinenza dell'edificio, oppure promiscuamente ed anche su aree che non facciano parte del lotto purché queste soddisfino alle seguenti condizioni:
    - a) ricadano nello stesso ambito di gestione
    - b) siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo di atto pubblico da trasciversi a cura e spese del proprietario
    - c) rispondano alle specifiche definite all'Art. 45 delle presenti norme.
5. Le superfici reperite in applicazione del comma 4 vengono computate con le modalità di cui all'Art. 5 c. 7/b. Se le aree eventualmente reperite all'esterno sono classificate P<sub>5</sub> nel DS, si sommano a quella del lotto ai fini della determinazione della SV.
6. Negli spazi di sosta e parcheggio è obbligatoria la piantumazione di essenze a chioma espansa, a condizione che la luce netta tra i fusti a maturità sia multipla della dimensione degli stalli definita nell'Appendice A e che l'insieme delle piante permetta un agevole accesso agli stessi.
7. In caso di commistione funzionale le aree P<sub>5</sub> possono essere coperte dai manufatti in tutto o in parte a condizione che:
  - a) l'altezza libera degli accessi e sugli stalli sia non inferiore a m 5,00
  - b) gli stalli abbiano pendenze non superiori al 5%
  - c) le eventuali rampe di accesso abbiano pendenza non superiore al 12%
  - d) le luci libere tra gli elementi portanti verticali abbiano dimensioni multiple intere di m 2,50 e sviluppo complessivo non inferiore all'80 % del fronte stradale.

## CAPO VI

### ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

#### Art. 51

*(Zone per attrezzature d'interesse generale)*

1. Le Zone F sono destinate alla realizzazione delle attrezzature diverse da quelle di cui all'Art. 3 del DM 02.04.1968 n. 1444.
2. Per agevolare e accelerare l'attuazione del Piano in tali zone possono essere realizzate anche manufatti a destinazione residenziale o terziaria, a condizione che nei grafici siano individuate le fasce perimetrali di loro localizzazione ed esclusivamente con le modalità di cui all'Art. 97
3. Le specifiche attrezzature, la loro entità e quella degli eventuali manufatti aggiuntivi realizzabili in ciascuna zona sono quelle risultanti dalla combinata applicazione dei simboli riportati nel DS, delle specificazioni riportate nell'Appendice H e delle grandezze riportate nell'Appendice I.
4. L'Appendice H definisce la corrispondenza tra le definizioni ATECO 2007, le denominazioni riportate nella legenda ed i simboli presenti nel DS. Tale corrispondenza viene definita al fine di assicurare la corretta attuazione del PUC, indipendentemente dalle attività usualmente corrispondenti ai simboli e alle definizioni presenti negli elaborati di piano.
5. Le definizioni ricavabili dalla Appendice H sono quindi prevalenti su simboli e definizioni riportati negli elaborati di Piano.
6. Le attrezzature realizzabili in tali zone sono solo quelle specificate nelle tavole di piano e/o nelle presenti norme, salvo deroghe consentite all'Amministrazione dalla vigente legislazione. Non sono consentite deroghe per le attrezzature realizzate dai privati, per effetto di concessioni o in applicazione dell'Art. 95 delle presenti NA.
7. In nessun caso nelle zone F potranno realizzarsi manufatti destinati a medie o grandi strutture di vendita. Qualora risulti opportuno e conveniente integrare una particolare attrezzatura con attività commerciali, una parte della Su ammissibile potrà essere destinata ad esercizi di vicinato, a condizione che questa non superi il 5% di quella che viene effettivamente realizzata e che ciascuna UI abbia una superficie di vendita non superiore a 100 mq.
8. L'opportunità e la convenienza di cui al comma 7 vanno dimostrate dal richiedente e riconosciuta fondata dal Responsabile Unico del Procedimento, con motivazione analitica.

#### Art. 52

*(Zone per l'istruzione superiore, F1)*

1. Tale zona è destinata alla realizzazione di attrezzature per l'istruzione di livello diverso da quello di base.
2. Le specifiche attrezzature, la loro entità e quella degli eventuali manufatti aggiuntivi realizzabili in ciascuna zona sono quelle risultanti dalla combinata applicazione dei simboli riportati nel DS, delle specificazioni riportate nell'Appendice H e delle grandezze riportate nell'Appendice I.
3. In tale zona il Piano si attua mediante IED, applicando i seguenti indici:
  - Sm = pari alle norme specifiche per ciascuno tipo di attrezzatura
  - If = 5.00 mc/mq
  - Uf = 0,50 mq/mq
  - Q = 0.60 mq/mq
  - De = minimo assoluto di m 10.00
  - Dc = minimo assoluto di m 5.00
  - VL = secondo la normativa di ciascuna zona contigua

SI = consentiti tutti i tipi  
 P<sub>5</sub> = secondo Appendice A.

4. Ad integrazione delle attrezzature per l'istruzione sono pure consentiti esercizi di vicinato, realizzabili con le modalità di cui al comma 7 dell'Art. 51.
5. Poiché i negozi di vicinato sono integrativi delle attrezzature, la mancata o parziale realizzazione di queste ultime rende nullo il titolo abilitativo per la parte relativa ai negozi.
6. In ogni caso il rilascio del CdA previsto per le attrezzature è propedeutico al rilascio di tale certificato per i negozi di vicinato.

### **Art. 53**

*(Zone per attrezzature sanitarie, F<sub>2</sub>)*

1. Tale zona è destinata alla realizzazione di manufatti ed impianti per la cura e/o il ricovero di persone ed animali di cui alle Divisioni Q 86, Q 87 e Q 88 della classificazione Ateco 2007.
2. In tale zona il Piano si attua mediante IED, applicando i seguenti indici:
  - Sm = pari alle norme specifiche per ciascun tipo di attrezzatura
  - Uf = 0,6 mq/mq
  - Q = 0.50 mq/mq
  - De = minimo assoluto di m 20.00
  - Dc = minimo assoluto di m 10.00
  - Hf = m. 16,00
  - H = m. 13,00
  - VL = secondo la normativa di ciascuna zona contigua
  - SI = secondo le norme sanitarie specifiche
  - P<sub>5</sub> = secondo Appendice A

### **Art. 54**

*(Zone a parco urbano, F<sub>3</sub>)*

1. Tale zona è destinata essenzialmente al tempo libero e allo sport. Oltre al parco, pertanto, in tale zona potranno realizzarsi anche gli impianti pubblici ricreativi, sportivi e culturali.
2. Le specifiche attrezzature, la loro entità e quella degli eventuali manufatti aggiuntivi realizzabili in ciascuna zona sono quelle risultanti dalla combinata applicazione dei simboli riportati nel DS, delle specificazioni riportate nell'Appendice H e delle grandezze riportate nell'Appendice I.
3. Per agevolare e accelerare l'attuazione del Piano in tali zone possono essere realizzati anche manufatti a destinazione residenziale o alle attività terziarie di cui ai Gruppi M 56,1 e M 56.3 della classifica Ateco 2007, con le modalità e nella misura di cui all'Art. 95, all'Appendice H ed all'Appendice I e alla ulteriore condizione che:
  - a) i manufatti aggiuntivi vengano realizzati nella fascia indicata nei grafici di Piano, applicando gli indici della zona residenziale più vicina
  - b) l'area destinata ai manufatti aggiuntivi e alle relative aree di pertinenza sia non superiore al 20% della superficie classificata F<sub>3</sub>;
  - c) la linea di separazione tra le aree di pertinenza dei manufatti e quella a parco sia la più corta possibile;
  - d) venga ceduta gratuitamente al Comune la restante parte dell'area;
  - e) vengano realizzate e cedute gratuitamente al Comune le attrezzature previste dal Piano nella zona.
4. Qualora non venga esercitata la opzione di cui al comma 3, il proprietario potrà realizzare e gestire in proprio le attrezzature e gli impianti previsti in Tabella H, a condizione che venga attrezzato a parco e ceduta gratuitamente al Comune la restante parte del fondo ricadente in F<sub>3</sub>, al netto di quella degli impianti e delle relative aree di pertinenza, queste ultime di estensione non superiore a quella occupata dagli impianti stessi.

5. In tale zona il Piano si attua mediante IUP esteso all'intera zona o ad un'area di superficie non inferiore a 20.000 mq, o a quella maggiore necessaria a realizzare la viabilità di progetto prevista sul perimetro della zona.

6. Attrezzature e impianti potranno realizzarsi applicando i seguenti indici:

$U_t = 0,08$  mq/mq di cui un massimo di 0,04 mq/mq può essere destinato ad impianti coperti o a servizio diretto di quelli scoperti

$Q = 0,08$  mq/mq, misurata con riferimento alla somma della superficie strettamente utilizzata per le attività da svolgere negli impianti scoperti, di quella degli impianti coperti e di quella dei volumi a diretto servizi degli impianti scoperti,

$De = 2 H$  con minimo di m 20.00

$Dc = H$  con minimo di m 10.00

$VL =$  secondo la normativa di ciascuna zona contigua

$H = 6,50$  ml

$P_5 =$  secondo Appendice A

### **Art. 55**

*(Zone per altre attrezzature d'interesse generale, F<sub>4</sub>)*

1. Tali zone destinate alle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico diverse da quelle disciplinate dall'Art. 52, dall'Art. 53 e dall'Art. 54.

2. Il Piano si attua mediante IUP o IED, nel rispetto delle norme specifiche per ciascuna attrezzatura

3. Si applicano i seguenti indici.

$U_t = 0,5$  mq/mq

$U_f = 0,8$  mq/mq

$Q = 0,60$  mq/mq

$De =$  minimo assoluto di m 20.00

$Dc =$  minimo assoluto di m 10.00

$H_f =$  m. 17,00

$H =$  m. 14,00

$VL =$  secondo la normativa di ciascuna zona contigua

$SI =$  consentiti tutti i tipi

$P_4 = 20$  mq per ogni 100 mq di Su.

$P_5 =$  secondo Appendice A.

4. In tali zone le attrezzature e gli eventuali manufatti aggiuntivi vanno realizzati con le modalità specificate all'Art. 51 e all'Art. 95.

## **CAPO VII**

### **ZONE A DESTINAZIONE SPECIALE**

### **Art. 56**

*(Zone a destinazione viaria, G<sub>1</sub>)*

1. Nelle aree a destinazione viaria possono realizzarsi solo gli interventi finalizzati a conservare, potenziare ed integrare la rete cinematica del territorio, così come definita dai grafici di Piano.

2. Le aree a destinazione viaria comprendono:

- le strade

- i nodi stradali
  - i parcheggi connessi alla viabilità primaria e/o alle attrezzature di interesse generale (parcheggi di scambio).
3. Il Piano si attua mediante IED o mediante IUP sulla base delle prescrizioni delle tavole di zonizzazione.
4. Per le strade l'indicazione grafica di Piano ha valore di massima nelle aree non urbane, fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera. Nelle aree urbane (A, B, C, D, F e G) ha valore esecutivo, con le specificazioni di cui ai successivi commi 15 e 16 e salvo che per le parti di cui è ammessa la commistione funzionale e/o la differente definizione di tracciato in sede di IUP. In ogni caso nella realizzazione della rete cinematica vanno rispettate le caratteristiche geometriche e funzionali minime di cui alla seguente classificazione<sup>3</sup>
- A. **Autostrade**, con funzione nazionale ed interregionale; sono accessibili solo attraverso le stazioni previste ed indicate nelle tavole del PUC; larghezza minima definita dall'Ente realizzatore.
  - B. **Strade principali**, con funzione di grande comunicazione interregionale e regionale; sono accessibili solo attraverso i nodi indicati nelle tavole del PUC o attraverso eventuali nuove immissioni di strade secondarie purché distanti non meno di m 1000 dagli accessi preesistenti e da quelli previsti dal PUC; larghezza minima definita dall'ente realizzatore.
  - C. **Strade secondarie**, con funzione prevalentemente comprensoriale o intercomunale; sono accessibili attraverso i nodi indicati nelle tavole del PUC o attraverso eventuali nuove immissioni di strade secondarie purché distanti non meno di m 300 dagli accessi preesistenti e da quelli previsti dal PUC; larghezza minima m 10.50.
  - D. **Strade locali**, suddivise in due categorie
    - D<sub>1</sub> locali comunali con funzione di collegamento del capoluogo con le frazioni e tra queste; sono accessibili mediante normali immissioni dalle strade interne o dai lotti, sempre con l'obbligo di dare la precedenza; in ogni caso le immissioni dovranno distare tra loro almeno m 150; larghezza minima m 8.00.
    - D<sub>2</sub> locali vicinali, con funzione prevalente di servizio alle zone agricole; sono accessibili anche dai lotti da qualunque punto mediante normali immissioni, con l'obbligo di dare la precedenza; larghezza minima m 5.00.
  - E. **Strade urbane**, suddivise nelle seguenti categorie
    - E<sub>0</sub> di scorrimento, destinata all'attraversamento rapido e protetto delle aree urbane, a carreggiate separate, ciascuna con almeno due corsie di marcia, accessibile solo dai nodi indicati dal piano.
    - E<sub>1</sub> di penetrazione, costituenti il prolungamento urbano delle strade secondarie intercomunali o comprensoriali; larghezza minima m. 19,00
    - E<sub>2</sub> di raccordo, con funzione di collegamento delle strade di penetrazione; larghezza minima m. 15,50.
    - E<sub>3</sub> di quartiere, con funzione di strada principale del quartiere; larghezza minima m. 10,50.
    - E<sub>4</sub> di ambito, per l'accesso a gruppi di edifici; larghezza minima m. 8,00.

---

<sup>3</sup> Le strade classificate A, B, C ed nelle presenti norme corrispondono a quelle di pari denominazione di cui all'art. 2 del Codice della Strada. Quelle classificate D corrispondono alle strade denominate F nell'articolo richiamato. Quelle classificate E corrispondono alle strade di pari denominazione nel citato articolo, tranne quelle classificate E<sub>0</sub> dalle presenti norme, che corrispondono alle strade denominate D nel richiamato articolo. L'Appendice D riporta il quadro sinottico della corrispondenza tra le denominazioni di Piano e quelle del Codice della Strada.

E<sub>5</sub> interne, con funzione di distribuzione capillare degli autoveicoli nelle aree urbane; larghezza minima: m 6.50 in generale; m 5.00 per strade a fondo cieco; m 4.00, per rami a senso unico di svincoli complessi.

E<sub>6</sub> ciclabili e pedonali, riservate a ciclisti e pedoni; la larghezza delle strade ciclabili è multipla di m 1.25 con un minimo di m 2.50; quella minima delle pedonali è di m 2.00.

5. Le strade di categoria E5 ed E6 possono anche essere coperte da manufatti, a condizione che l'intera area classificata G1 venga asservita ad uso pubblico e venga assicurata un'altezza libera non inferiore a m. 5,00 per le strade E5 e a m. 3,50 per le E6. Eventuali elementi strutturali necessari a sostenere il manufatto sovrastante possono essere ubicati in mezzeria o al limite della sede stradale, a condizione che la larghezza minima fissata dalle presenti norme venga aumentata in misura pari alla larghezza degli elementi strutturali, maggiorata di m. 0,50 per ogni lato dell'elemento strutturale confinante con la strada.

6. Ai fini dell'applicazione delle norme di cui al presente articolo e di quelle di cui all'Art. 65 le strade private a servizio di 3 o più UI sono assimilate a quelle di categoria E4.

7. I **NODI STRADALI** sono i luoghi di confluenza di due o più strade. In corrispondenza di tali confluenze la fascia di rispetto, anche se non riportata nei grafici, si intende estesa come precisato all'art. 5 del D.M. 1.4.68 n. 1404.

8. Nell'attuazione del PUC dovranno essere modificate o soppresse quelle immissioni o quei nodi esistenti che risultano difformi dalle presenti norme e/o dalle indicazioni grafiche del PUC

9. I **PARCHEGGI** sono le aree o le attrezzature destinate alla sosta dei veicoli, diversi dalle aree P5 di cui all'Art. 49.

10. Di norma tali aree o attrezzature sono ubicate in fregio alla rete viaria fondamentale o a servizio di specifiche attrezzature di interesse generale.

11. Su tali aree è consentita la piantumazione di essenze a chioma espansa ad interasse tale che lo spazio libero tra i fusti all'età di 20 anni sia multiplo intero di quello dei posti macchina.

12. Sono altresì consentite attrezzature e manufatti destinate alla sosta (autosilos, garages).

13. Il Piano si attua mediante IED applicando i seguenti indici:

Sm = pari a quella riportata nei grafici di Piano

Uf = 3.00 mq/mq

14. Le aree e le attrezzature per parcheggi possono essere realizzate e gestite da privati in base ad apposita convenzione.

15. Ai fini dell'applicazione delle norme di cui al presente articolo e all'Art. 65, valgono le seguenti definizioni:

- a) confine stradale: limite della proprietà stradale, quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle aree di esproprio del progetto approvato; in mancanza il confine è costituito: dal ciglio esterno del fosso di guardia, della cunetta o del marciapiede, ove esistenti; dal piede della scarpata, se la strada è in rilevato; dal ciglio superiore se in trincea;
- b) ciglio stradale: è la linea limite della sede o piattaforma stradale e comprende tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, comprese banchine o altre strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle, ecc.), nonché le scarpate e le trincee;
- c) larghezza stradale: è la maggiore delle distanze tra i due cigli stradali delimitanti l'arteria o tra i due confini stradali;
- d) triangolo d'incrocio o di visibilità: è quello risultante dall'applicazione delle norme di cui all'art. 5 del D.M. 1.4.68 n. 1404;
- e) strada a fondo cieco: è tale se percorribile nei due sensi solo a seguito di inversione di marcia; le strade di Piano o quelle interne agli IUP si considerano tali solo se, oltre a tale condizione, terminano con uno slargo circoscritto ad un cerchio di raggio pari alla larghezza stradale;
- f) strada principale: ai fini dell'applicazione della legge R.C. 14/82 sono considerate principali le strade classificate E<sub>0</sub> ed E<sub>1</sub>.

16. Per le strade, i nodi stradali ed i parcheggi – inclusi quelli di cui all'Art. 50 – da realizzare ex-novo o da modificare – la larghezza riportata nel DS serve solo a rendere meglio evidente la categoria di appartenenza. La larghezza effettiva va ricavata attraverso la combinata applicazione delle linee tratto e punti riportate in asse alle strade nelle legende e nei grafici, linee e punti che definiscono la categoria della strada, e delle norme di cui al presente articolo, che definiscono le caratteristiche minime di ogni categoria.

17. Le disposizioni di cui al comma 15 si applicano fino all'approvazione del progetto preliminare dell'intervento o alla prima richiesta di un titolo abilitativo relativo ad una particella catastale interessata da una previsione G1 o P5. In quest'ultimo caso si potranno anche apportare le modifiche di disegno che migliorino la funzionalità dei manufatti o che si rendano necessarie per lo stato dei luoghi, sulla base della seguente procedura e dei seguenti criteri:

- a) alla prima richiesta di Certificati di Destinazione Urbanistica (CDU) o di titolo abilitativo che interessi un'area G1, l'UTC redige un progetto preliminare, esteso al tratto compreso tra i due nodi stradali più vicini al fondo oggetto della richiesta, corredato del solo tracciato in scala non inferiore ad 1:500;
- b) se la richiesta interessa un parcheggio G1 o P5, l'UTC redige un preliminare, costituito da una planimetria 1:200 che riporti la tipologia di aggregazione degli stalli, le corsie di accesso ed il perimetro, quest'ultimo definito in modo che profondità e lunghezza garantiscano sia un numero di stalli non inferiore a quelli realizzabili nell'area riportata nel disegno di suolo sia le eventuali corsie di accesso necessarie;
- c) i progetti preliminari così prodotti saranno liberamente consultabili e verranno poi utilizzati per tutti i CDU e titoli abilitativi interessanti il tratto stradale o i parcheggi progettati e sostituiranno il DS sia per il rilascio dei CDU sia per l'applicazione delle norme di cui all'Art. 5.

### **Art. 57**

*(Zone cimiteriali, G<sub>2</sub>)*

1. In tali zone sono consentite solo costruzioni per servizi pubblici cimiteriali – quali, ad esempio, edifici per i culti, ossari, deposito temporaneo salme, alloggi per il custode, uffici per i drappelli di Polizia Urbana, depositi per la manutenzione, ecc. – nonché per ossari, cappelle e tombe private.
2. La costruzione di tombe e cappelle private è disciplinata dal Piano Regolatore Cimiteriale e dal Regolamento di Polizia Mortuaria.

### **Art. 58**

*(Zone per il tempo libero, G<sub>3</sub>)*

1. Tali zone sono destinate alle attività normalmente praticate nel tempo libero. Sono pertanto consentiti campi da gioco, impianti sportivi, struttura da spettacolo, aree di sosta, attrezzature per il ristoro, discoteche e simili.
2. Le specifiche attrezzature, la loro entità e quella degli eventuali manufatti aggiuntivi realizzabili in ciascuna zona sono quelle risultanti dalla combinata applicazione dei simboli riportati nel DS, delle specificazioni riportate nell'Appendice H e delle grandezze riportate nell'Appendice I.
3. Il Piano si attua mediante IUP esteso almeno all'intera zona, o all'ambito individuato nella griglia di gestione del Piano
4. Si applicano i seguenti indici:
 

U <sub>t</sub>	=	0.50 mq/mq o quello preesistente, se superiore
H <sub>f</sub>	=	m 9,50
H	=	m 8.00 o quella preesistente, se superiore
De	=	m 10.00 o quella preesistente, se inferiore
Dc	=	m 5.00 o quella preesistente, se inferiore
VLV	=	1,00
VLL	=	0,60
P <sub>4</sub>	=	30% dell'ambito dell'IUP

P<sub>5</sub> = secondo Appendice A.

5. Fino alla redazione dell'IUP sui manufatti esistenti sono consentiti interventi di RE finalizzati a riconvertirli alle destinazioni d'uso realizzabili nella zona in applicazione delle prescrizioni del DS, delle specificazioni riportate nell'Appendice H e delle grandezze riportate nell'Appendice I.
6. Gli interventi di cui al comma 4 possono essere attuati con IED integrati da VdC, con le modalità di cui all'Art. 51, ma applicando i seguenti indici:  
Sm, Uf, H, De, Dc, VLV, VLL = pari a quelli preesistenti  
P<sub>5</sub> = secondo Appendice A.
7. Gli impianti esistenti diversi da quelli di cui al comma 1 possono essere mantenuti e fatti oggetto di interventi di MO e MS ma, se demoliti o oggetto di RE, possono essere ricostruiti o riconvertiti solo alle destinazioni d'uso consentite nella zona.
8. I volumi residenziali esistenti in tali zone possono essere mantenuti, su di essi sono consentiti gli interventi di MO, MS, RE nonché quelli di cui all'Art. 17
9. Ad integrazione degli impianti di cui al comma 1 del presente articolo sono anche consentiti negozi di vicinato, realizzabili nella misura e con le modalità di cui all'Art. 51 comma 7, con riferimento alla Su esistente.
10. Per gli interventi che prevedono nuovi impianti e/o l'ampliamento di quelli esistenti, la realizzazione dei negozi di vicinato è subordinata all'effettiva realizzazione degli impianti. Tale clausola va esplicitamente inserita nel titolo abilitativo che li autorizza. Alla sua verifica positiva è subordinato il rilascio del CdA per i negozi.
11. Indipendentemente dalle modalità di attuazione, le aree scoperte non destinate ad attività sportive vanno piantumate con essenze che, entro 3 anni dal rilascio del CdA dei manufatti, ne garantiscano l'ombreggiatura per almeno il 30%.

### **Art. 59**

*(Centro città, G<sub>5</sub>)*

1. Tale zona è destinata ad un intervento di qualificazione morfologica, funzionale e identitaria, atto a dotare la città di Volla di un "centro" riconoscibile, animato e attrezzato.
2. Le specifiche attrezzature, la loro entità e quella degli eventuali manufatti aggiuntivi realizzabili in ciascuna zona sono quelle risultanti dalla combinata applicazione dei simboli riportati nel DS, delle specificazioni riportate nell'Appendice H e delle grandezze riportate nell'Appendice I.
3. Il Piano si attua mediante IUP di iniziativa pubblica esteso all'intera zona, che preveda:
  - c) la riqualificazione dei fronti di Via Famiglietti e Via Filichito
  - d) gli assi viari indicati dal Piano
  - e) edifici di uso pubblico, rappresentativi e capaci di funzionare come poli della composizione
  - f) edifici a destinazione mista, residenziale e commerciale
  - g) un'area pedonale attrezzata
  - h) un'articolazione dei volumi e degli spazi aperti che:
    - i) configuri uno spazio urbano definito e
    - ii) generi un tessuto edilizio connesso con quello delle aree circostanti
  - i) parcheggi di relazione, connessi alla viabilità principale
  - j) comparti di attuazione, comprendenti un numero intero di particelle catastali e ritagliati all'interno dell'IUP in modo da
    - i) assicurare la congruenza dei volumi e delle infrastrutture da costruire,
    - ii) ridurre al minimo il numero di proprietà coinvolte in ciascun ambito e
    - iii) facilitare la realizzazione progressiva degli interventi da parte di una molteplicità di imprenditori
  - k) il rilascio dei PdC per le Su residenziali e terziarie subordinato alla cessione al Comune delle aree e dei manufatti di uso pubblico diversi dagli alberghi

- l) la presa in carico dei proprietari delle opere di raccordo e di ristrutturazione delle reti e dei sottoservizi interessati dall'IUP
  - m) l'utilizzazione obbligatoria di tecnologie che assicurano la copertura del fabbisogno energetico mediante fonti energetiche rinnovabili, nella misura del 100 % per gli edifici pubblici o di uso pubblico e del 40% per gli altri edifici ed attività
4. L'IUP dovrà rispettare i seguenti indici:
- CI<sub>t</sub> = 40 UI/ha
  - U<sub>t</sub> = 6.000 mq/ha, di cui non meno del 30% e non più del 40% va destinato ad edifici di uso pubblico diversi dagli alberghi
  - CI<sub>f</sub> = 60 UI/ha
  - U<sub>f</sub> = 13.000 mq/ha
  - H<sub>f</sub> = 41,00 m
  - H = 17,00 m
  - De = 10.00 m
  - Dc = 5.00 m
  - VL<sub>v</sub> = 1,00
  - VL<sub>l</sub> = 0,60
  - P<sub>3</sub> = 10,00 mq per ogni 100 mq di Su
  - P<sub>4</sub> = 20,00 mq per ogni 100 mq di Su
  - P<sub>5</sub> = secondo Appendice A.
5. I corpi di fabbrica aventi H<sub>f</sub> maggiore di H potranno essere autorizzati solo se aventi una Su di piano non superiore a mq 300.
6. L'IUP di cui al comma 3 dovrà prevedere l'articolazione planovolumetrica, l'individuazione dei comparti di attuazione e la redazione di una convenzione-tipo tali che:
- a) ciascun comparto comprenda un numero intero di particelle catastali
  - b) il numero delle particelle coinvolte sia quello minimo necessario a garantire la completa, autonoma ed agevole realizzazione dei vari blocchi di edifici e dei rami viari previsti nella zona
  - c) le plusvalenze generate dal piano siano utilizzate prioritariamente e, comunque, in misura non inferiore al 15% dei ricavi lordi – misurati come differenza tra il prezzo di mercato degli immobili ed il costo di costruzione, computato al netto del costo dell'area e al lordo di spese generali ed oneri finanziari – per la realizzazione delle attrezzature pubbliche.
  - d) la plusvalenza residua venga ripartita su tutti i proprietari ricadenti nella zona con i criteri di cui all'Art. 33 c. 3 della LRC 16/04.
7. In tale zona il Piano potrà anche essere attuato con un Programma Integrato di Intervento ai sensi della L. 197/92 o di un Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) ai sensi del DM LLPP 21.12.1994. attraverso il procedimento di cui all'art. 34 del D.lgs 267/00 ovvero dell'art. 34 del D.lgs 76/90, anche per iniziativa privata da sottoporre direttamente all'approvazione del Consiglio Comunale. Tali programmi, se nel rispetto delle volumetrie preesistenti e degli incrementi previsti dalle NTA, divengono esecutivi dopo la pubblicazione del Decreto Sindacale di approvazione.
8. Qualunque sia lo strumento di attuazione l'IUP da adottare verrà definito a seguito di concorso di progettazione, a scale non inferiore a quella nazionale.

### **Art. 60**

*(Centro Agro- Alimentare di Napoli, G<sub>6</sub>)*

1. Tale zona è destinata all'esercizio e all'ampliamento del Centro Agroalimentare di Napoli nonché alle strutture universitarie ad esso collegate o che vengano localizzate nell'area.
2. Il Piano si attua mediante IED, in conformità della normativa approvata con D.P.R.C. del 30.09.1991 n. 7616.
3. Per interventi o casi non previsti in tale normativa che dovessero essere realizzati nella parte destinata agli impianti del CAAN si applicano le norme della zona D1.

4. Per quelli ricadenti nella fascia di 150 m dalle sponde del Fosso Reale, destinata ad orti irrigui sperimentali, si applicano le prescrizioni particolari S1, S2, ed S3, nonché i vincoli V1 e V2.

**Art. 61**  
*(Orti urbani, G<sub>6</sub>)*

1. Tali zone sono destinate da una parte alla conservazione delle tradizioni agricole dell'agro e della comunità di Volla e, dall'altra, a consentire ai vollesi di oggi e di domani – anche a quelli che non posseggono appezzamenti di terra – la produzione amatoriale di ortaggi, frutta e fiori, per sé e per la famiglia.

2. Il Piano si attua mediante IED, corredato da un “Progetto di Utilizzazione” (d’ora in avanti, PdU) esteso ad almeno una particella catastale esistente alla data di formazione del Piano.

3. Il PdU deve contenere:

- a) Individuazione cartografica e catastale dell’area destinata alla specifica funzione di orto urbano
- b) Suddivisione (non catastale) dell’area in singoli appezzamenti da destinare ad orto, con indicazione degli accessi, delle corsie di servizio e dei collegamenti con la viabilità pubblica
- c) Individuazione di un’area di parcheggio pertinenziale comune per auto e per biciclette, comprendente un numero di posti rispettivamente pari al 50% e al 70% degli appezzamenti previsti nel PdU
- d) Indicazione del tracciato dei servizi tecnologici (condotta d’acqua per l’irrigazione per ogni singolo orto, eventuale linea per l’energia elettrica)

4. Il PdU dovrà rispettare i seguenti indici e prescrizioni:

- |                |   |   |
|----------------|---|---|
| Appezzamenti   | = | di superficie non inferiore a 50 mq e non superiore a 100 mq;   |
| Manufatti      | = | consentiti solo 1 (un) capanno per ricovero attrezzi per ognuno degli appezzamenti, realizzato in legno, con copertura a falda semplice o doppia, protetta con tegola bitumata o con coppi in cotto, delle seguenti dimensioni: planimetriche, non superiori a 4,00 mq lordi; altezza max, 2,10 alla gronda, 2,50 al colmo; |
| Recinzioni     | = | ciascun lotto orticolo può essere delimitato con rete metallica a maglie larghe aventi vuoto non inferiore a 10 x 10 cm ed avente altezza non superiore a m. 1,00, oppure con siepi vive di pari altezza;   |
| Pavimentazioni | = | sono vietate le pavimentazioni fisse o impermeabili, eccetto che per l’area di appoggio del capanno ricovero attrezzi, maggiorata di cm 30 per lato.  |

5. La concessione in uso dei singoli appezzamenti va stabilita in base ad uno specifico bando – da redigere con il supporto tecnico dell’ANCI, in attuazione del Protocollo d’Intesa ANCI-ITALIA NOSTRA del 30.09.2008 – nel quale siano fissati:

- a) le categorie di cittadini che posso concorrere all’assegnazione
- b) le modalità di presentazione delle domande
- c) i criteri di formazione delle graduatorie
- d) la durata della concessione
- e) il canone annuo di concessione
- f) la decadenza della concessione in caso di mancato rispetto delle condizioni in essa previste o di morte del concessionario

**Art. 62**

*(Zone a parco comprensoriale, G7)*

1. Tali zone sono destinate al tempo libero e alle attività ricreative dell'intera popolazione del comprensorio.
2. Il Piano si attua mediante progetto esecutivo esteso all'intera zona o all'ambito individuato nelle tavole di gestione che preveda:
  - a) parcheggi periferici
  - b) manufatti per le soste e il ristoro (banchine, sedili, tavoli da picnic, barbecues, fontanelle)
  - c) strutture per gioco e attività sportive (radure libere, piste per varie discipline, campi gioco, maneggio)
  - d) percorsi pedonali ed equestri
  - e) strutture per l'informazione naturalistica (chiosco centrale, pannelli esplicativi, cartellini con nomenclatura botanica)
  - f) servizi (servizi igienici, contenitori dei rifiuti, illuminazione di punti specifici).
3. In ogni caso gli interventi di trasformazione o mantenimento debbono rispettare le norme della zona di conservazione integrale del PTCP.
4. Gli edifici esistenti possono oggetto di interventi di MO ed MS. Possono essere altresì ampliati nella misura del 20% essere della Su preesistente solo se sono oggetto di interventi di RE finalizzati ad adibire ad attività terziarie l'intera Su risultante dall'intervento.

## TITOLO IV

### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

#### **Art. 63**

*(Rispetto, salvaguardia e vincoli)*

1. Indipendentemente dalle destinazioni d'uso e dalle modalità di attuazione fissate per ciascuna zona, il Piano identifica l'ambito territoriale o le circostanze in cui gli interventi consentiti sono sottoposti a ulteriori prescrizioni particolari aventi lo scopo di:
  - a) garantire a reti, infrastrutture ed emergenze *le fasce di rispetto* previste dalla vigente legislazione o, comunque, adeguate alla funzione
  - b) assicurare la *salvaguardia delle risorse* del territorio
  - c) richiamare le procedure amministrative derivanti dalle applicazioni delle leggi di *vincolo e tutela* di livello sovracomunale.
2. Le prescrizioni particolari di cui al presente titolo non si sostituiscono alla normativa di zona, ma la integrano; i relativi ambiti di applicazione, pertanto, possono sovrapporsi sia a quelli di zona sia tra loro.
3. Le aree interessate dalle prescrizioni particolari sono comunque computabili ai fini dell'applicazione degli indici di zona, salvo diversa prescrizione riportata nel presente titolo.

### CAPO I

#### FASCE DI RISPETTO

#### **Art. 64**

*(Protezione di attrezzature, reti ed emergenze)*

1. In prossimità di attrezzature, delle reti di trasporto di materie e persone, di corsi d'acqua e coste, nonché di emergenze storiche, archeologiche o legate alla tradizione locale, gli interventi permessi dalla normativa di zona sono sottoposti ad ulteriori limitazioni di distanza o di qualità al fine di proteggere sia attrezzature, reti, ecc. sia i manufatti che vanno a realizzarsi.
2. Tali limitazioni sono definite dal Piano con riferimento a ciascuna attrezzatura e in rapporto al tipo di intervento, secondo la normativa specificata negli articoli del presente titolo.
3. La disciplina di protezione fissata da leggi regionali o nazionali è garantita da quella del PUC; pertanto la dimostrazione del rispetto delle norme che seguono esonera il richiedente dell'obbligo di ulteriori autorizzazioni o vidimazioni dell'autorità preposta alla tutela della rete o infrastruttura interessata, salvo modifiche delle norme di tutela eventualmente intervenute dopo l'adozione del Piano.
4. Poiché i valori delle distanze di protezione fissati dalle norme di legge assorbite dalle norme di cui al presente capo costituiscono dei minimi, le fasce di rispetto di seguito prescritte possono anche risultare più restrittive, in rapporto a particolari esigenze specificamente identi-

ficato nelle presenti Norme di Attuazione o nei grafici di zonizzazione. In tal caso sono prevalenti su quelle di legge.

5. Se, viceversa, nei grafici o nelle Norme di Attuazione del Piano non sono riportate indicazioni sulle distanze e/o sulle modalità di protezione di reti, infrastrutture, ecc. vanno applicate le distanze e/o le modalità minime prescritte dalle relative leggi, anche se il Piano disciplina diversamente casi analoghi.
6. Nelle fasce di rispetto che interessano una zona agricola, gli edifici esistenti alla data di formazione del Piano, dei quali sia documentata la stabile utilizzazione per la conduzione del fondo da parte degli aventi diritto ai sensi del 3° comma dell'Art. 41 delle presenti norme, possono essere ampliati fino ad un massimo del 10% del volume preesistente. Tali interventi potranno concedersi una sola volta e dovranno essere realizzati in maniera che non aumenti la lunghezza della parte del manufatto ricadente a distanza inferiore alla fascia di rispetto.
7. Gli edifici destinati ad attività produttive o terziarie possono essere ampliati con le modalità fissate dalle presenti norme per ciascuna destinazione d'uso.
8. Sugli edifici esistenti alla data di formazione del Piano in tutte le fasce di rispetto sono comunque consentiti gli interventi di MO, MS, RS, CT, CM e RE.
9. Gli interventi di cui al comma 6 vanno annotati sulle mappe di cui all'Art. 97 comma 8.

### **Art. 65**

*(Rispetto stradale, R<sub>1</sub>)*

1. Sulla base della combinata applicazione delle definizioni di cui all' Art. 56 delle presenti norme e dei grafici di Piano in prossimità di tutte le strade esistenti, nonché di quelle di cui il Piano prevede la realizzazione o la modifica, gli interventi sul territorio sono sottoposte alle seguenti ulteriori prescrizioni.

**A. Costruzioni.** Gli interventi di nuova costruzione, di ricostruzione conseguente a demolizione integrale, oppure di ampliamento planimetrico che riduca la preesistente distanza dalla strada, dovranno mantenere dal confine stradale le distanze minime di seguito specificate.

A.1. Nelle zone agricole, l'arretramento dipende dalla categoria della strada, secondo il seguente prospetto:

CATEGORIA	ARRETRAMENTO
A	m 60.00
B	m 40.00 in generale, m 20,00 per le rampe ricadenti in zona Cr,
C	m 30.00
D1	m 20.00, tranne che nelle zone Cr, dove la distanza minima è pari a m. 5,00
D2	m 10.00 tranne che nelle zone Cr , dove la distanza minima è pari a m. 3,00

A.2. Nelle aree urbane (zone A, B, C, D ed F), la distanza minima da osservare dal confine stradale dipende dalla larghezza e/o dalla categoria della strada, secondo il seguente prospetto:

CATEGORIA	ARRETRAMENTO
A	m 30.00, salvo riduzioni concedibili dall'ANAS
B o C	pari alla fascia R <sub>1</sub> riportata nei grafici di Piano, con un minimo di m. 20,00 nella zona C <sub>3</sub>
D <sub>1</sub>	pari alla fascia R <sub>1</sub> , se riportata nei grafici di Piano; come quello di cat. E <sub>4</sub> , se non riportata
D <sub>2</sub>	pari alla fascia R <sub>1</sub> , se riportata nei grafici di Piano; come quello di cat. E <sub>5</sub> , se non riportata
E <sub>0</sub>	pari alla fascia R <sub>1</sub> , se riportata nei grafici di Piano; m. 20,00, se non riportata

E <sub>1</sub>	pari alla fascia R <sub>1</sub> , se riportata; m 15.00 se non riportata
E <sub>2</sub>	pari alla fascia R <sub>1</sub> , se riportata; m 12.00 se non riportata
E <sub>3</sub>	m 10.00
E <sub>4</sub>	m 7.50
E <sub>5</sub>	m 5.00, in generale; m 2.00 per strade a fondo cieco a seguito di IED; a filo nei casi di IUP
E <sub>6</sub>	m 1.00, nei casi di intervento diretto; a filo nei casi di IUP

Per le strade non principali (E<sub>2</sub>, E<sub>3</sub>, E<sub>4</sub>, E<sub>5</sub> ed E<sub>6</sub>) l'arretramento può essere ridotto alla metà a condizione che sia trasferita al Comune gratuitamente e con atto pubblico la intera parte del lotto compresa tra il ciglio stradale da una parte e, dall'altra, la spezzata costituita dal fronte del fabbricato e dalle parallele al ciglio condotte dai punti estremi del fronte stesso, fino ai confini del lotto.

**B. Muri di cinta.** Nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi altezza, natura e consistenza dovranno essere osservate dal confine stradale le distanze minime di seguito specificate.

B.1 Nelle zone agricole

m. 5,00 per le strade di tipo A e B

m. 3,00 per le strade di tipo C, D<sub>1</sub> e D<sub>2</sub>

B.2 Nei centri abitati (zone A, B, C, D, Cr ed F), i muri di cinta di altezza non superiore a m.

2,50 debbono rispettare le stesse distanze delle recinzioni. Quelli di altezza superiore debbono rispettare le norme di cui al punto A.1.

**C. Siepi e recinzioni.** Le siepi vive e morte, nonché le recinzioni in legno, ferro o plastica; reti metalliche; filo spinato, o materiali simili, debbono mantenere dal confine stradale le distanze minime di seguito specificate.

C.1 Nelle zone agricole

m. 1,00 per le siepi mantenute ad un'altezza non superiore a m. 1,00 e per le recinzioni di altezza non superiore a m. 1,00, purché sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non più di m. 0,30 dal terreno

m. 3,00 per le siepi o le piantagioni mantenute ad un'altezza superiore a m. 1,00 e per le recinzioni di altezza superiore a m. 1,00 oppure di altezza inferiore a m. 1,00, ma sostenute da paletti impiantati in cordoli emergenti oltre m. 0,30 dal terreno

Ai fini della distanza minima da osservare, le recinzioni la cui parte piena supera l'altezza di m. 1,00 vanno considerate, come "muri di cinta". Quelle la cui parte piena supera l'altezza di m 2,50 si considerano come "costruzioni".

In prossimità dei nodi stradali, all'interno dei triangoli d'incrocio, non sono comunque ammesse recinzioni di altezza superiore a m 1,00.

C.2. Nei centri abitati (zone A, B, C, D, Cr ed F) le recinzioni vanno costruite a distanza dal confine stradale pari alla metà della corrispondente fascia R1; le aree residue possono essere delimitate con siepi di altezza non superiore a m. 1,00 e piantumate con cespugli di altezza a 10 anni non superiore a m. 2,50, ma non con alberi di medio o alto fusto.

**D. Piantumazioni.**

D.1. Nelle zone agricole è consentito piantare alberi lungo le strade, a condizione che la distanza minima dal confine stradale sia non inferiore alla massima altezza raggiungibile dalla specifica essenza a completamento del ciclo vegetativo e, comunque, sia non inferiore a m. 6,00. In prossimità dei nodi stradali sono consentiti solo alberi di alto fusto, a condizione che l'altezza dell'impalcatura sia non inferiore a m. 5,00.

D.2. Nei centri abitati (zone A, B, C, Cr ed F) gli alberi possono essere piantati a distanza non minore di m 1.00 dal confine stradale.

**D. Escavazioni.** Lungo le strade, i nodi stradali e i parcheggi a servizio della viabilità principale, non possono essere praticati fossi, canali o escavazioni aventi distanze dal ciglio stradale minore della profondità, con un minimo assoluto di m 3.00.

2. In prossimità della confluenza di due o più strade l'arretramento è determinato dalla spezzata costituita dalle semirette parallele al ciglio di ciascuna strada e dallo smusso ottenuto congiungendo i punti delle due semirette che hanno una distanza dalla loro intersezione pari all'arretramento nominale prescritto per ciascuna delle strade.

3. Nelle fasce di rispetto stradale sono comunque consentite stazioni di rifornimento per autoveicoli, in conformità delle prescrizioni dell'ente responsabile della tutela della strada e/o del Piano Comunale Carburanti.

4. Ai fini dell'applicazione delle norme di cui al presente articolo valgono le definizioni di cui al comma 15 dell'Art. 56.

5. Per facilitare la correlazione delle norme del vigente PUC e quelle definite nella presente variante, la classificazione delle strade e la profondità delle relative fasce di rispetto vengono riportate nella Appendice D allegata che, tuttavia, ha solo valore sinottico.

### **Art. 66**

*(Rispetto ferroviario, R2)*

1. Gli interventi consentiti dalle specifiche norme di zona e ricadenti in prossimità delle linee e degli impianti ferroviari debbono osservare distanze dal ciglio delle scarpate o dal piede dei rilevati che, in rapporto al tipo di intervento e alla natura delle linee, sono così specificate:

A) per le *ferrovie*:

- a) costruzione, ricostruzione o ampliamento di edifici o manufatti di qualsiasi specie:
  - m 30.00 dalla zona di occupazione della più vicina rotaia
- b) siepi, muri e recinzioni di altezza superiore a m 1.50:
  - m 2.00, con minimo di m 6.00 dalla più vicina rotaia
- c) siepi, muri e recinzioni di altezza fino a m 1.50:
  - m 1.00, con minimo di m 5.00 dalla più vicina rotaia
- d) alberi di altezza superiore a m 4.00:
  - distanza minima dalla rotaia più vicina, dal ciglio della scarpata o dal piede del rilevato pari alla massima altezza raggiungibile dalla specie vegetale, aumentata di m 2.00
- e) canali, fossi ed escavazioni:
  - distanza non minore della profondità, con minimo assoluto di m 3.00; distanze maggiori debbono essere osservate in relazione alla natura dei terreni, al fine di non arrecare comunque danno alla linea
- f) fornaci, fucine e fonderie:
  - m 50.00 dalla più vicina rotaia
- g) boschi:
  - m 50.00 dalla più vicina rotaia.

B) per le *tramvie, ferrovie metropolitane e funicolari terrestri su rotaia*:

- costruzione, ricostruzione o ampliamento di edifici manufatti di qualsiasi specie:
  - m 2.00, con minimo di m 6.00 dalla più vicina rotaia

2. Eventuali deroghe alla prescrizione del presente articolo sono consentite in conformità di quanto prescritto dall'art. 60 del D.P.R. 11.7.1980 n. 753.

3. In ogni caso sono da osservare le ulteriori prescrizioni di cui al citato D.P.R. nonché quelle di cui alla legge 20.3.1865, al R.D. 9.5.1912 n. 1447 e alla legge 12.9.1968 n. 1202 e successive modificazioni.

4. La rappresentazione grafica delle aree soggette alle prescrizioni del presente articolo ha valore indicativo. Essa ha infatti la finalità di indicare la necessità di verificare la rispondenza degli interventi da realizzare oltre che alle norme di zona anche alle norme specifiche vigenti,

### **Art. 67**

*(Rispetto del demanio idrico, R<sub>2</sub>)*

1. Gli interventi comunque interessanti le acque pubbliche, di superficie e sotterranee, sottostanno alle norme di cui alle leggi: R.D. 25.7.1904 n. 523; 11.7.1913 n. 959; 11.12.1933 n. 1775; 24.7.1981 n. 729 così come delegate alle Regioni ai sensi dell'art. 90 del D.P.R. 24.7.977 n. 616.

2. In ogni caso nelle fasce lungo il confine del demanio idrico è vietata ogni nuova edificazione per una profondità di:

- a) • m 25, per i fiumi al di sopra dei 500 metri s.l.m
- b) • m 50, per i fiumi al di sotto di tale quota
- c) • m 10, per i torrenti di scarsa portata
- d) • m 160, per i laghi.

3. Nelle fasce di rispetto R<sub>2</sub> sono comunque consentite costruzioni prefabbricate ad elementi recuperabili, rispondenti alle norme di zona e a condizione che la concessione e la gestione siano date a titolo precario.

### **Art. 68**

*(Rispetto di gasdotti, elettrodotti ed acquedotti, R<sub>3</sub>)*

1. Lungo il tracciato di gasdotti, elettrodotti ed acquedotti gli interventi consentiti dalle norme di zona sono altresì sottoposti alla normativa di protezione specifica di ciascuna rete.

2. La rappresentazione grafica della fascia soggetta a tale normativa ha valore indicativo; le distanze minime da osservare e le prescrizioni specifiche, infatti, variano in rapporto alle caratteristiche delle linee in conformità delle norme di leggi vigenti, che sono:

- a) per i gasdotti:
  - C.M. Interni n. 38 del 15.5.1952
  - D.P.R. 12.1.1971 n. 208
- b) per gli elettrodotti:
  - R.D. 11.12.1933
  - D.P.R. 21.6.1968 n. 1062
  - D.P.C.M. 23.4.1992
  - DPCM 8.7.2003 Art. 6
- c) per gli acquedotti:
  - punto 2.3. dell'allegato n. 3 alla Del. 4.2.1977 del Comitato dei Ministri di cui all'art. 2 della legge 10.5.1976 n. 319.

3. All'atto della domanda di concessione .va dimostrato il rispetto i tali norme nonché di tutte quelle che successivamente le hanno integrate, modificate o sostituite.

### **Art. 69**

*(Rispetto cimiteriale, R<sub>4</sub>)*

1. Nelle aree circostanti le zone a destinazione cimiteriale esistenti o in progetto, così come riportate nei grafici di Piano, non è ammesso ubicare nuove costruzioni,

2. Sugli edifici abitativi esistenti in tali aree sono consentiti solo interventi di MO, MS, RS, RE, nonché di AP in misura non superiore al 10% del volume preesistente.
3. Sono consentiti chioschi per la vendita di fiori, a titolo precario e con il limite di 50 mc cadauno, nonché i manufatti di cui all'Art. 61, comma 4.
4. Sono altresì consentite tettoie di protezione di prodotti non alimentari, a condizione che siano aperte su tutti i lati e che vengano realizzate con strutture smontabili, nonché la sistemazione o la pavimentazione del suolo per realizzare depositi a cielo libero, parcheggi di superficie e strutture sportive che non prevedano costruzioni..
5. Gli interventi di cui ai commi 3 e 4 sono 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 delibere di allargare il cimitero o, comunque, di utilizzare tali aree per funzioni a questo connesse.
6. Nell'atto di costituzione della servitù deve essere esplicitamente menzionato che, nel caso di ampliamento del Cimitero, il proprietario si obbliga:
  - a) a demolire i manufatti realizzati in forza del presente articolo
  - b) a ripristinare lo stato *quo ante* del terreno a sua cura e spese, entro le scadenze fissate dal Comune
  - c) a rinunciare alla quota di indennizzo corrispondente all'incremento di valore del fondo conseguente alle opere realizzate.

#### **Art. 70**

*(Rispetto di aree di pregio, monumenti ed emergenze, R<sub>5</sub>)*

1. Nelle aree in diretto rapporto visuale o con le aree o gli elementi puntuali classificati V4 o S1 sono consentite solo le attività esistenti alla data di formazione del Piano.
2. Se si tratta di zone agricole è ammessa, per le costruzioni di cui all'Art. 41 comma 5/A, l'integrazione degli accessori rurali nei limiti consentiti dalla normativa specifica di zona e subordinatamente alla integrazione della documentazione con VdC estesa m 300 intorno all'area o all'elemento classificati R6 o alla maggiore distanza da cui l'elemento è pienamente visibile.

## **CAPO II**

### **SALVAGUARDIA DELLE RISORSE DEL SISTEMA**

#### **Art. 71**

*(Risorse del sistema comunità-territorio)*

1. Il territorio di Volla e la comunità che lo usa costituiscono un sistema, articolato in due sub-sistemi: di risorse disponibili e di bisogni degli utenti, attuali e futuri.
2. La protezione e la salvaguardia delle risorse del territorio vanno assicurate con riferimento all'evoluzione del sistema, sia sulla base del valore intrinseco delle risorse sia con specifico riferimento alla cultura della popolazione utente, con il fine di garantire lo sviluppo di questa e la valorizzazione di quelle.

3. Il PUC tutela quindi non solo le risorse già oggi riconosciute di pregio, ma anche quelle che diventeranno tali nella percezione della comunità nell'arco di vigenza dello strumento urbanistico. Un albero che crescendo diventa maestoso, un manufatto legato ad eventi significativi per la comunità costituiscono esempi – non limitativi – di elementi di pregio del territorio, che il piano tutela nel loro divenire.
4. Le risorse che il PUC tutela sono perciò tutte quelle identificate nei grafici, integrate da quelle che man mano verranno segnalate come tali da associazioni o gruppi di cittadini.
5. La segnalazione va supportata da una relazione tecnica che la motivi analiticamente e che provi che le nuove risorse da tutelare sono state identificate applicando gli stessi criteri adottati nella redazione del PUC, così come illustrati nella Relazione, e rispondono alle finalità e regole generali di cui all'Art. 3. Il Consiglio Comunale, sentita la Commissione Edilizia e riconosciuta fondata la richiesta, classifica per analogia le nuove risorse in una delle categorie individuate dal PUC e dà mandato alla Giunta di predisporre un piano esecutivo specifico che, in conformità delle norme dettate dal presente Titolo, attui il PUC in ordine alle nuove risorse da tutelare.
6. Le richieste di autorizzazione e/o di concessione per interventi localizzati negli ambiti di salvaguardia così definiti vanno integrati dagli studi analitici specificati negli articoli seguenti.

### **Art. 72**

*(Documenti identitari del territorio e della popolazione, S1)*

1. Indipendentemente dalla eventuale applicazione delle norme cui al DL 42/2004, il PUC identifica sia le emergenze sia gli ambiti territoriali in cui l'insediamento, anche sparso, o le coltivazioni, o la morfologia del sito presentano caratteri che per singolarità, ricorrenza, particolare pregio o tradizioni meritano di essere conservati a testimonianza e a valorizzazione della cui cultura della comunità di Volla e delle risorse globali del territorio.
2. L'ambito di tutela comprende le aree perimetrare nelle tavole di zonizzazione nonché quelle comprese nel raggio di m 150 dalle emergenze identificate dal PUC o classificate tali ai sensi dell'ultimo comma dell'Art. 74.
3. In tale ambito, quindi, qualsiasi richiesta di intervento, compreso le modifiche della destinazione d'uso, deve essere obbligatoriamente integrata da una Verifica di Compatibilità (VdC) che dimostri che l'intervento progettato è tale da non alterare i caratteri tipologici e morfologici del territorio né quelli culturali della popolazione.
4. In particolare, se si tratta di nuove costruzioni o di ampliamento di quelle esistenti, lo studio deve dimostrare, anche con l'ausilio di fotomontaggi significativi, che la nuova edificazione non contrasta con quella preesistente, segnatamente per ciò che concerne coperture, balconate e scale esterne.
5. Il Piano si attua mediante IUP costituito da PUA di iniziativa pubblica negli ambiti territoriali individuate nelle tavole "Progetto d'uso delle risorse del territorio" e "Gestione del Piano", o esteso ad una determinata categoria di manufatti.
6. Tale IUP può essere integrato dalle schede di iniziativa pubblica o privata prodotte successivamente con la stessa metodologia del PUA e deliberate con le modalità di cui all'Art. 71.
7. Il PUC si attua mediante IED integrato da VdC per gli immobili distanti in tutto o in parte meno di m. 300 dagli elementi classificati in tale tavola come emergenze.
8. Per le masserie e gli altri manufatti classificati S1 – ricadenti nelle zone G ed F e per le quali il piano prevede la riconversione a strutture per la ristorazione ed il tempo libero – è consentito un ampliamento una sola volta nella misura del 10% della Su preesistente, a condizione che il volume aggiunto sia chiaramente differenziato, per materiali e tecnologia, da quello preesistente.
9. Le condizioni di cui al comma 8 si intendono verificate se il volume aggiunto riprende la morfologia delle serre, con pareti e coperture integralmente vetrate. Sono ammesse soluzioni

che prevedono morfologia e tecnologia diverse, a condizione che con opportune simulazioni venga dimostrato che valorizzano meglio il manufatto preesistente.

10. L'opportunità delle soluzioni alternative va dimostrata dal progettista e riconosciuta con motivazione analitica dal Responsabile del Procedimento.

11. Le aree di sedime dei manufatti classificati S1 esistenti alla data di formazione del piano, nonché quelle di loro pertinenza, sono inedificabili anche in caso di crollo o di degrado irreversibile degli stessi.

### **Art. 73**

*(Fonti e sorgenti, S<sub>2</sub>)*

1. Indipendentemente dalle norme relative alla tutela delle acque pubbliche e di quelle di cui al DLgs 199/99 il Piano identifica le risorse idriche considerate terapeutiche o comunque ritenute di pregio nella cultura locale.
2. L'ambito di tutela comprende sia le aree perimetrate nelle tavole di zonizzazione sia quelle comprese nel raggio di m 100 dalle sorgenti (emergenze) identificate dal Piano o classificate tali con la procedura di cui all'Art. 71, commi 4 e 5.
3. È consentito lo sfruttamento di tali risorse in conformità di un Piano di utilizzazione esteso all'intero ambito di tutela e corredato da specifica relazione idrogeologica.
4. Se l'ambito di tutela investe zone agricole fino alla redazione di tale Piano sono consentite le costruzioni di cui all'Art. 41 comma 5/A, applicando gli indici di cui all'Art. 44 comma 3.
5. In ogni caso per la richiesta di concessione la documentazione standard prevista dal RUEC a corredo della richiesta di autorizzazione va integrata con certificato redatto da un geologo iscritto all'albo professionale, che asseveri che le opere richieste non arrecano nocumento al regime delle acque superficiali o profonde dell'intero ambito né lo alterino.

### **Art. 74**

*(Aree verdi di pregio, S<sub>3</sub>)*

1. Il PUC individua i parchi, i giardini, gli orti e gli spazi aperti che, anche se non inclusi negli elenchi di cui al DLgs 42/2004, per la qualità o l'imponenza delle essenze vegetali, del disegno, dell'integrazione con l'ambiente costruito circostante o semplicemente per l'uso che ne fa la popolazione, o l'accezione che ne ha, meritano di essere tutelati sia nella destinazione d'uso che nell'aspetto.
2. Nelle aree così individuate, pertanto, è obbligatorio tutelare e mantenere le essenze vegetali e le coltivazioni esistenti.
3. Il PUC si attua perciò applicando le norme specifiche di zona ma con la ulteriore limitazione che non può essere coperta la parte del lotto classificata S3.
4. Nei parchi e nei giardini è consentito l'impianto di attrezzature sportive leggere (quali piscine, campi da bocce e simili), a condizione tassativa che la realizzazione delle attrezzature non richieda né determini la realizzazione di volumi o l'abbattimento di alberi di alto fusto. Quest'ultima condizione va comprovata con opportuno rendering realizzato su immagine zenitale ripresa non più 1 anno prima della richiesta del titolo abilitativo.
5. In ogni caso la concessione per le attrezzature di cui al comma 4 è subordinata all'impegno, trascritto nelle forme di legge, di non richiedere l'indennizzo relativo alle attrezzature e/o agli impianti in caso di esproprio dell'area.
6. Negli orti sono consentiti gli avvicendamenti colturali ma non la modifica della tipologia di coltivazione.
7. Le aree classificate verdi di pregio possono essere computate ai fini della realizzazione degli interventi consentiti dalla norma specifica di zona.

8. Gli elementi vegetali isolati che sono ritenuti di pregio per rarità, età, portamento, interesse botanico, singolarità ambientale o ricorrente accezione nella cui cultura della comunità, vanno considerati "emergenze" e come tali tutelati i sensi dell'Art. 72.

### **CAPO III**

#### **VINCOLI E TUTELA**

##### **Art. 75**

*(Finalità e procedure integrative)*

1. Il PUC riporta l'ambito di applicazione delle procedure speciali previste da leggi nazionali o regionali a tutela dell'assetto idrogeologico, del patrimonio boschivo, dei beni ambientali, di quelli culturali; a protezione dal rischio sismico e da quello vulcanico; a salvaguardia delle prescrizioni dei piani urbanistici di livello sovracomunale.
2. In tali ambiti la procedura ordinaria di rilascio del titolo abilitativo va integrata con quella prevista dalle specifiche leggi e riportata negli articoli seguenti.

##### **Art. 76**

*(Tutela dell'assetto idrogeologico, V<sub>1</sub>)*

1. Nelle aree soggette a vincolo idrogeologico qualsiasi iniziativa che comporti la trasformazione del suolo (sbancamenti, movimenti di terreno, apertura di nuove strade, scavi, nuove costruzioni, e simili) dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Ufficio Dipartimentale della Agricoltura e Foreste, ai sensi dell'art. 1 del R.D. 30.12.1923 n. 3267 e successive modificazioni.
2. In tali zone, a norma del R.D. 16.5.1920 n. 1125, prima di iniziare le costruzioni delle opere che si intendono eseguire deve esser presentata regolare dichiarazione all'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste, affinché possa essere controllata l'esecuzione particolareggiata dell'opera stessa.
3. Vanno inoltre applicate le disposizioni di cui al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico Rischio di Frana per il bacino Campania Centrale.

##### **Art. 77**

*(Tutela dei beni paesaggistici e ambientali, V<sub>3</sub>)*

1. Nelle aree sottoposte a tutela ai sensi del DLgs 42/2004, nonché delle disposizioni regionali emanate o emanande in forza dell'art. 82 del D.P.R. n. 616/77, o della legge 431/87, le disposizioni di cui all'Art. 100 si applicano anche per gli interventi da cui derivino meno di 4 UI, e con l'ulteriore limitazione che la H non può superare m. 6,50.
2. In ogni caso, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato al preventivo parere favorevole della competente Sovrintendenza o degli uffici regionali delegati.
3. Il parere può essere anche direttamente provocato dall'interessato prima della richiesta del titolo autorizzativo.

### **Art. 78**

*(Tutela del patrimonio culturale, V<sub>4</sub>)*

1. Le aree, i manufatti e le cose sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004, non possono essere oggetto di interventi di qualsiasi genere (compreso le modifiche della destinazione d'uso) senza il preventivo nulla osta della competente Sovrintendenza.
2. In tali aree le disposizioni di cui all'Art. 100 si applicano anche per gli interventi cui derivino meno di 4 UI.
3. In caso di assoluta urgenza possono essere seguiti i soli lavori provvisori di assicurazione indispensabili ad evitare l'aggravarsi del danno, purché entro 48 ore ne sia data comunicazione immediata alla Sovrintendenza competente e a questa venga inviato, nei successivi dieci giorni, il progetto delle opere di assicurazione e poi, nel più breve tempo possibile, il progetto dei lavori definitivi per l'ottenimento del prescritto nulla osta.

### **Art. 79**

*(Salvaguardia delle prescrizioni dei piani urbanistici sovracomunali, V<sub>5</sub>)*

1. Nelle aree investite dai piani urbanistici che ai sensi della legge 1150/42 e successive modificazioni sono prevalenti rispetto al PUC sono consentiti solo gli interventi che siano contemporaneamente conformi sia alle prescrizioni del PUC sia a quelle del Piano di livello superiore, se questo è vigente o adottato.

### **Art. 80**

*(Protezione dal rischio sismico, V<sub>6</sub>)*

1. Indipendentemente dalla destinazione di zona l'uso del territorio è comunque subordinato alle prescrizioni derivanti dall'indagine geologico tecnica allegata al PUC.
2. Sulle tavole di Piano sono riportate i vari ambiti desunti dalla "Zonizzazione in prospettiva sismica", ai quali si applicano le prescrizioni specifiche riportate in tale indagine, prevalenti rispetto a quelle di Piano eventualmente contrastanti.
3. Tutti gli interventi per il recupero del patrimonio edilizio pubblico e privato danneggiato dagli eventi sismici del 1980/81 e ss., anche se inseriti in programmi unici, vanno eseguiti in ottemperanza alle procedure straordinarie di cui al D.Lgs 30 Marzo 1990 n. 76 e, se in contrasto, anche in deroga al P.U.C.

### **Art. 81**

*(Protezione dal rischio vulcanico, V<sub>6</sub>)*

1. Indipendentemente dalla destinazione d'uso, in tutto il territorio comunale le coperture dei manufatti da realizzare ex-novo, da ampliare, ristrutturare o da sopraelevare vanno verificate, oltre che per i sovraccarichi prescritti dalla vigente normativa tecnica per l'edilizia di cui al DL 29.10.1999, n. 490, e s.m.i., per un sovraccarico accidentale supplementare dovuto al deposito di ceneri od altri elementi eruttivi.
2. Il valore di tale sovraccarico è così definito:
  - a) 300 Kg/mq per le coperture piane o con pendenza < del 10%
  - b) 200 Kg/mq per le coperture aventi pendenza compresa tra il 10% ed il 30%
  - c) 150 Kg/mq per le coperture aventi pendenza superiore al 30%
3. Alla richiesta di titolo abilitativo dovrà essere allegata una relazione tecnica del progettista delle strutture che asseveri che nei calcoli depositati presso i competenti uffici si è tenuto conto dei sovraccarichi di cui al presente articolo, ancorché non prescritti dalle specifiche normative.
4. I valori sopra riportati si intendono automaticamente adeguati a quelli diversi che dovesse essere prescritti dai piani di sicurezza emanati dai competenti organi regionali o statali, se superiori o più restrittivi.

## TITOLO V

### DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

#### CAPO I

##### DISPOSIZIONI FINALI

#### **Art. 82**

*(Strade esistenti alla data di formazione del PUC)*

1. Le strade locali esistenti alla data di formazione del PUC nelle zone di ristrutturazione, di saturazione e di completamento (B e C), siano esse pubbliche, di uso pubblico o private, possono subire modifiche di tracciato, di sezione o di destinazione solo per adeguarle alle previsioni del PUC.

#### **Art. 83**

*(Autorimesse)*

1. Nei fabbricati esistenti è comunque consentita la realizzazione di nuove aperture di accesso a locali destinati ad autorimessa privata nella misura di una apertura per ciascuna unità immobiliare destinata ad abitazione.

2. Nelle zone A1 e A2 tali aperture sono consentite a condizione che siano conformi agli schemi tipo approvati dall'Amministrazione Comunale. Eventuali deroghe agli schemi tipo sono consentite previa VdC relativa alle cortine stradali nelle quali l'apertura va realizzata, estesa m 50.00 per lato ed integrata dalla documentazione fotografica dell'intero ambito investito.

3. Nella zona B2 le aperture conformi agli schemi tipo possono essere consentite mediante semplice autorizzazione.

4. È altresì consentita la costruzione di autorimesse in aderenza o in confine a condizione che abbiano una superficie lorda non superiore a 40 mq e altezza non superiore a m 2.50 rispetto al terreno circostante o alla quota di pavimento del più basso dei piani abitabili degli edifici esistenti nei lotti limitrofi e distanti meno del parametro Dc dagli altri confini del lotto.

#### **Art. 84**

*(Provvedimenti edilizi antisismici)*

1. Per ottemperare alle prescrizioni della legislazione antisismica volta a tutelare l'incolumità delle persone e per ridurre l'impatto di un evento sismico, nelle strade e nelle aree sottoposte a servitù di pubblico passaggio sono sempre consentiti elementi strutturali orizzontali di concatenazione o contrasto (quali cordoli, puntoni, ecc.) o di protezione del passaggio (quali voltoni, terrazzi di copertura, ecc.), anche se tali elementi insistono su suolo pubblico.

2. Tali strutture possono realizzarsi nelle zone A, B, C e D, a condizione che:

- a. siano realizzate con tecnologia e materiali analoghi a quelli degli edifici contigui, che abbiano lo stesso comportamento dinamico, che migliorino la resistenza al ribaltamento delle facciate

- b. siano dimensionate per resistere al carico dinamico derivante dal crollo degli elementi non strutturali sovrastanti
  - c. abbiano altezze nette sul piano stradale non inferiori a:
    - m 5,00 per le aree destinate ai – o utilizzabili dai – veicoli
    - m 3,50 per le aree destinate esclusivamente al transito ciclopedonale.
3. La richiesta di autorizzazione per realizzare tali elementi va comunque giustificata mediante
- a) una VdC estesa m 50.00 intorno agli immobili oggetto dell'intervento
  - b) un'analisi dei meccanismi di danno preesistenti, nonché di quelli prevedibili a seguito dell'intervento
  - c) la verifica che tali meccanismi sono impediti o sopportati dall'insieme strutturale che ne deriva.
4. L'analisi e la verifica dei meccanismi di danno va condotta con la metodologia ed i criteri esposti nel “Repertorio dei meccanismi di danno, delle tecniche di intervento e dei relativi costi negli edifici in muratura”, edito da Regione Marche, Università degli Studi dell’Aquila e Consiglio Nazionale delle Ricerche..
5. Al fine di eliminare il rischio di danneggiamento derivante dal fenomeno cosiddetto della “colonna corta”, gli ambienti ubicati al piano terra o seminterrato degli edifici esistenti e i cui campi tra i pilastri a tale livello risultino tompagnati per più del 50% dell’altezza netta del campo – misurata sotto la trave – possono essere destinati ad attività terziarie, anche in deroga delle eventuali contrastanti disposizioni delle presenti NA, a condizione che il tompagno venga integralmente demolito o che il campo venga integralmente tompagnato.
6. I programmi unici di intervento volti al recupero di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per la tutela del rischio sismico, possono essere realizzati anche in deroga delle presenti N.A, se in contrasto con esse, se adottati e resi esecutivi nel rispetto della legislazione straordinaria di cui al D.Lgs 30 Marzo 1990 n. 76.

### **Art. 85**

#### *(Elementi aggettanti)*

1. Balconi aperti, chiusi lateralmente o grigliati, ed altri elementi decorativi (pensiline, cornicioni) aggettanti dalle fronti degli edifici verso spazi pubblici o privati, non vanno considerati nella verifica dei parametri De e Dc.
2. I volumi aggettanti chiusi o vetrati (bow windows) vanno invece considerati nella verifica di cui al c. 1.
3. Per i balconi aperti la distanza dal confine laterale deve essere non minore di m 1.50.
4. In ogni caso gli elementi aggettanti, chiusi o aperti, non possono ridurre le VLV e VLL prescritte per la zona.
5. Ai fini del presente articolo sono considerati aperti anche balconi e scale con parapetti pieni e/o sorretti/delimitati da pilastri perimetrali correnti da un piano all’altro, a condizione che i parapetti abbiano un'altezza lorda non superiore a cm 110 e i pilastri impegnino non più del 10% del perimetro del balcone non confinante con la facciata del fabbricato.
6. In ogni caso tutti gli elementi aggettanti – chiusi o aperti, praticabili o non, strutturali o decorativi - non possono intercettare il piano che delimita la VLV e la VLL degli edifici esistenti o realizzabili nel lotto oggetto dell'intervento o in quello vicini.
7. Gli elementi aggettanti possono insistere anche su spazi pubblici a condizione che mantengano un'altezza netta non inferiore a:
  - m 5,00 per le aree destinate ai veicoli o, comunque, da questi utilizzabili
  - m 3,50 per le aree destinate esclusivamente ai pedoni o ai cicli e/o permanentemente sottratte al transito dei veicoli.

### **Art. 86**

*(Scale esterne e porticati)*

1. Porticati e scale esterne non chiuse - cioè quelle che siano liberamente aperte per almeno 3/4 del perimetro - sono equiparate ai balconi ai fini del computo della Su e della verifica dei parametri De e Dc.
2. In nessun caso tali elementi – e quelli ad essi assimilabili - possono ridurre la VLL e la VLV degli edifici esistenti nel lotto né di quelli esistenti/realizzabili nel lotto oggetto dell'intervento e/o in quelli vicini.

### **Art. 87**

*(Piscine e vasche)*

1. Piscine e vasche ornamentali possono realizzarsi in tutte le zone, a condizione che il progetto sia accompagnato da una VdC, integrata da una relazione geotecnica che asseveri che l'opera è compatibile con la natura dei terreni, che non arrecherà danno alle strutture fondali degli edifici vicini esistenti né che richiederà accorgimenti particolari o aggravio di costi per realizzare le strutture fondali degli edifici a farsi nei lotti vicini, anche nel caso che questi dovessero essere ubicati sul confine.
2. Nella costruzione di piscine e vasche vanno applicati i seguenti indici:  
 $D_c$  = pari alla profondità massima della vasca, con un minimo di m. 1,00  
 $D_e$  = pari ad 1,5 volte la profondità massima della vasca, con un minimo di m. 1,50
3. La verifica va condotta ipotizzando che gli edifici a farsi nei lotti vicini vengano ubicati sul confine, indipendentemente dallo stato dei luoghi o dagli eventuali progetti presentati.
4. In caso di piscine e vasche realizzate in aree in pendenza o che presentino salti di quota, la profondità della vasca da assumere a base della verifica delle  $D_c$  e  $D_e$  è la più alta delle distanze tra il fondo vasca ed il terreno circostante, misurata con riferimento a tutti i livelli circostanti, anche se situati al di là del confine.

### **Art. 88**

*(Chioschi, gazebo, tettoie, e recinzioni)*

1. Chioschi, gazebo, tettoie e recinzioni possono realizzarsi in tutte le zone, salvo le limitazioni di cui ai commi successivi e con le seguenti modalità.
2. Nelle zone agricole
  - a) Possono realizzarsi chioschi e gazebo esclusivamente per la vendita diretta dei prodotti agricoli dell'azienda o per consentire il riparo di attrezzi di piccola taglia o prodotti agricoli. Chioschi e gazebo devono essere realizzati con struttura in legno o ferro battuto lavorato poggiante su supporti aventi ciascuno una sezione non superiore a 400 cm<sup>2</sup>
  - b) Le tettoie possono essere realizzate solo se isolate, con supporti verticali aventi uno sviluppo complessivo in pianta non superiore al 10% della SC della tettoia, con copertura avente pendenze non superiori al 25% ed applicando i seguenti indici:  
 $Q$  = 0.05 mq/mq  
VLV = 1.00 m/m
  - c) Tettoie addossate ai fabbricati sono consentite solo se questi erano esistenti alla data di formazione del Piano, applicando i seguenti indici:  
 $Q$  = 0.50 mq/mq, calcolato come rapporto tra la superficie aggiuntiva coperta dalla tettoia e quella scoperta della particella  
VLV = 1.00 m/m
  - d) Non sono consentite tettoie addossate a muri di cinta, anche se questi erano esistenti alla data di adozione del Piano.

- e) Le recinzioni sono consentite in conformità delle prescrizioni di cui all'Art. 65 e all'Art. 100 comma 7.
- 3. Nelle zone urbane (A, B, C, F)
  - a) Chioschi, gazebo e tettoie possono essere realizzati sia nelle aree scoperte di pertinenza dei fabbricati sia sulle coperture
  - b) Le tettoie possono essere realizzate solo se di superficie non superiore a 30 mq, di altezza non superiore a m. 2,50 e con struttura in legno poggiante su supporti aventi ciascuno una sezione non superiore a 400 cm<sup>2</sup>.
  - c) Le tettoie addossate alle pareti sono consentite con le stesse caratteristiche di cui al comma 3.2, con la ulteriore condizione che la parte chiusa non può superare il 40% del perimetro.
  - d) Le recinzioni possono essere realizzate con le modalità di cui al comma 2/e.
- 4. Nelle zone per attività produttive o a destinazione speciale (D e G)
  - a) Chioschi, gazebo e tettoie possono essere realizzati nelle aree scoperte di pertinenza dei fabbricati
  - b) Le tettoie possono essere realizzate fino ad un massimo del 50% dell'area scoperta di pertinenza
  - c) Tettoie addossate sono consentite a condizione che la parte chiusa non superi il 50% del perimetro della tettoia
  - d) le recinzioni possono essere realizzate solo in tufo a faccia vista a condizione che la parte piena abbia altezza non superiore a m. 2,50.
- 5. Nelle zone agricole ed in quelle urbane non sono consentite coperture realizzate con pannelli in lamiera di acciaio grecato, a meno che questi non siano utilizzati come struttura sottotegola finalizzata ad assicurare l'impermeabilità della copertura
- 6. In tutti i casi sopra elencati tettoie e recinzioni debbono rispettare le distanze e le altre prescrizioni di cui al Titolo IV, Capo I delle presenti NA.

## CAPO II

### DISPOSIZIONI TRANSITORIE

#### **Art. 89**

*(Negozii)*

- 1. La costruzione di nuovi negozi nonché l'adeguamento funzionale di quelli esistenti sono disciplinati dalle norme di zona e da quelle dello Strumento di Intervento per l'Apparato Distributivo (SIAD) definito ai sensi della legge della Regione Campania n. 7/2020
- 2. Fino all'entrata in vigore del SIAD la realizzazione dei negozi è disciplinata dalle seguenti norme:
  - a) in tutte le zone residenziali la costruzione o la ristrutturazione di superfici a destinazione d'uso commerciale è subordinata alla condizione che la Su sia non inferiore a:
    - mq 20 nelle zone di interesse ambientale (A di ristrutturazione e di saturazione (B)
    - mq 40 nelle zone di completamento e di espansione (C)
  - b) nelle zone agricole la costruzione o la ristrutturazione di negozi di vicinato o di locali destinati all'artigianato di servizio è subordinata alla condizione che la Su sia non inferiore a:
    - mq 15 nelle zone Eo

mq 40 nelle zone Cr.

### **Art. 90**

*(Recinzioni a distanza non regolamentare)*

1. Le recinzioni esistenti alla data di formazione del piano che siano a distanza inferiore a quella prescritta dalle presenti norme possono essere mantenute fino all'adeguamento della strada alle previsioni di piano, a condizione che il proprietario:
  - a) costituisca una servitù di uso pubblico sull'area compresa tra la recinzione e la linea di arretramento ridotto come definita all'Art. 65 comma 1/A.2 ultimo periodo;
  - b) trascriva alla Conservatoria dei Registri Immobiliari l'obbligo unilaterale di rinunciare all'indennizzo per l'eventuale demolizione e ricostruzione della stessa e ne dia comunicazione al Sindaco, con le modalità prescritte dal DPR 380/22001 e s.m.i. per la presentazione della SCIA.
2. La facoltà di cui al comma 1 va esercitata entro tre anni dall'entrata in vigore delle presenti norme.

### **Art. 91**

*(Titoli abilitativi in itinere)*

1. I titoli abilitativi richiesti in applicazione del vigente PRG ed il cui iter non si è ancora concluso alla data di adozione del PUC possono essere rilasciati solo se conformi alle prescrizioni del PUC stesso.
2. I titoli abilitativi rilasciati in forza del vigente PRG ed oggetto di giudizi di legittimità non ancora conclusi alla data di adozione del PUC possono essere rilasciati sulla base della combinata applicazione delle richieste a suo tempo presentate e delle prescrizioni derivanti dalla sentenza, anche se l'intervento risulta non conforme alle prescrizioni del PUC.
3. Comunque, al fine di evitare lesione dei diritti dei vicini, gli interventi di cui al comma 2 debbono rispettare comunque i parametri De e Dc prescritti dal PUC nella zona.
4. I proprietari interessati agli interventi di cui al comma 2 possono anche optare per l'applicazione della disciplina prevista dal PUC. In tal caso la normativa di zona e le prescrizioni particolari relative all'area e/o all'intervento richiesto vanno applicate integralmente, senza che possa essere invocata l'applicazione parziale, integrativa o sostitutiva di norme o prescrizioni derivanti dal vigente PRG o dalla sentenza.
5. L'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo vanno richieste, a pena di decadenza, entro 180 giorni dalla sentenza di cui al comma 2 o dall'entrata in vigore delle presenti norme, se successiva alla sentenza.

### **Art. 92**

*(Interventi nelle zone F del PRG 1991)*

1. Le aree classificate F dal PRG approvato con DPR del 17.06.1991 n. 7616 (PRG 1991) e quelle incluse nel Programma di Settore Attrezzature (PSA) che siano state oggetto di interventi realizzati in conformità della normativa all'epoca vigente, possono essere ulteriormente trasformate per adeguare alla disciplina dettata dalle presenti norme per la nuova destinazione di zona i manufatti autorizzati o già realizzati.
2. Le aree incluse nelle Zone F, al netto di quelle di pertinenza degli edifici autorizzati o realizzati, possono essere utilizzate solo come standards nei redigenti Piani Operativi.
3. Le aree eventualmente cedute al Comune o asservite ad uso pubblico in applicazione delle Modalità di Attuazione dei PSA possono essere ricomputate secondo i criteri di cui all'Art. 5 delle presenti norme.

4. Le facoltà di cui ai commi 1 e 3 vanno esercitate entro un anno dalla data di approvazione del PUC.

### **Art. 93**

*(Attivazione delle aree per la logistica)*

1. Ad evitare un incremento di traffico pesante sull'attuale rete stradale, il polo logistico previsto tra la SP 61 e la linea ferroviaria potrà essere attivato solo a seguito dell'avvio della realizzazione della rampa di collegamento dell'area CAAN con la SP 61.
2. La disciplina dettata dall'Art. 39 delle presenti norme entrerà in vigore 30 giorni dopo l'aggiudicazione della gara per la realizzazione della rampa.

### **Art. 94**

*Criteri di redazione dei Piani Operativi*

1. La capacità eificatoria globale determinata dagli indici previsti nei redigendi Piani Operativi non potrà superare quella del fabbisogno abitativo minimo indicato nella Tab. S.5 allegata alla Relazione del Piano Strutturale.
2. Le aree di uso pubblico da reperire nelle zone residenziali dovranno avere una estensione che garantisca una dotazione di standards non inferiore a 19,00 mq/ab.
3. Le strade di nuova realizzazione dovranno avere preferibilmente un tracciato a cavallo dei confini di proprietà.
4. Dovranno essere identificati i manufatti dissonanti dal contesto e bisognerà favorirne la sostituzione con incentivi appropriati.
5. Fino all'approvazione dei Piani Operativi nelle aree previste trasformabili nel Piano Strutturale sono consentiti solo interventi di MO, MS, RS, CT, CF, RE.

## TITOLO VI

### GESTIONE DEL PIANO

#### CAPO I

#### GESTIONE DEL PIANO

##### **Art. 95**

*(Attrezzature di interesse comune e generale)*

1. Per agevolare ed accelerare l'attuazione del Piano, le attrezzature di interesse pubblico previste nelle aree per standards urbanistici (P) e in quelle di interesse generale (F) potranno essere realizzate anche dai privati, a meno che l'Amministrazione non preveda di realizzarle direttamente.
2. Per innescare un ordinato processo di trasformazione del territorio e, al tempo stesso, evitare l'inutile dispendio di risorse, la realizzazione delle attrezzature da parte dei privati si attua con una procedura particolare, che privilegia l'iniziativa pubblica ma dia anche certezze di tempi al privato che intende realizzarle.
3. A tal fine da una parte i proprietari delle aree destinate ad attrezzature pubbliche possono intervenire solo se e dopo che l'Amministrazione ha dichiarato esplicitamente che non intende realizzare direttamente le opere, dall'altra l'Amministrazione deve dichiarare la propria volontà entro un termine prestabilito e, se espressa in senso positivo, deve attuarla in tempi certi.
4. La procedura per la realizzazione delle opere di interesse generale da parte dei privati va attivata dai proprietari, o dagli altri aventi titolo, che possono presentare all'Amministrazione istanza per realizzare direttamente le opere previste dal PUC, allegando alla richiesta un progetto preliminare, redatto nelle forme previste dalla vigente legislazione sugli appalti pubblici.
5. Entro 60 giorni dalla ricezione della richiesta l'Amministrazione comunica agli interessati se intende realizzare direttamente le opere oppure se essi possono avviare le ulteriori attività tecniche e finanziarie necessarie alla realizzazione dell'opera (progettazione definitiva, eventuale acquisto dei suoli, ecc.). In tale ultimo caso assegna il termine perentorio di ulteriori 90 giorni per la presentazione di tutti gli elaborati prescritti per l'acquisizione del titolo abilitativo.
6. In caso di silenzio protratto oltre il termine di cui al 1° periodo del comma 5 i richiedenti possono presentare diffida all'Amministrazione affinché provveda sull'istanza.
7. La rinuncia dell'Amministrazione a realizzare direttamente l'opera si intende manifestata se non dà risposta entro 30 giorni dalla ricezione della diffida di cui al comma 6 o se, avendo comunicato che intende realizzare direttamente l'attrezzatura, non approva un proprio progetto preliminare delle opere previste nell'area oggetto della richiesta entro un anno dalla data della comunicazione di cui al 1° periodo del comma 5 o di quella di cui al comma 6.
8. La facoltà concessa al proprietario di realizzare direttamente le attrezzature previste dal piano si intende non esercitata se:
  - a) gli elaborati necessari all'ottenimento del titolo abilitativo non vengono presentati entro 90 giorni dalla scadenza dei termini di cui al primo periodo dei commi 5 e 7 del presente articolo;

- b) il progetto non viene ripresentato entro il termine perentorio assegnato per apportare le eventuali modifiche richieste a seguito dell'istruttoria;
- c) il titolo abilitativo non viene ritirato entro 60 giorni dalla comunicazione della favorevole conclusione del procedimento.

9. Nelle aree in questione l'Amministrazione potrà realizzare le attrezzature previste dal piano o quelle che si riveleranno opportune al momento dell'attuazione. I privati potranno invece realizzare solo le attrezzature previste dal PUC.

10. Il rilascio del titolo abilitativo per interventi da parte dei privati è subordinato alla stipula di una convenzione-tipo approvata dal Consiglio Comunale, che definisca:

- a) la cessione gratuita in proprietà al Comune delle aree di uso pubblico ricadenti nel lotto o da cedere in applicazione delle presenti norme
- b) la sistemazione a cura e spese del proprietario delle aree di uso pubblico e l'allacciamento alle reti esistenti
- c) le caratteristiche tecniche delle opere di uso pubblico e degli allacciamenti
- d) l'assunzione da parte del concessionario degli oneri di manutenzione e gestione delle attrezzature
- e) una fidejussione di primario istituto bancario o assicurativo che consenta la realizzazione completa delle opere di uso pubblico poste a carico del richiedente, sulla base di una stima di costo prodotta dal richiedente e validata dall'UTC
- f) le condizioni di locazione dell'attrezzatura o le fasce orarie riservate al Comune, che potrà poi definirne autonomamente le modalità d'uso, o le modalità di erogazione del servizio
- g) la penale in caso di inadempienza
- h) quant'altro occorre per il conseguimento dei fini di utilità pubblica cui l'area è destinata.

11. Al fine di favorire la realizzazione di un tessuto urbano plurifunzionale e di offrire ai privati un profitto supplementare che compensi la cessione gratuita al Comune dell'attrezzatura o il suo uso gratuito parziale, nelle zone F3 ed F4 potranno essere realizzati – in aggiunta alle attrezzature ed eventualmente in commistione funzionale – anche manufatti con destinazione abitativa e/o terziaria.

12. I manufatti di cui al comma 11 debbono essere ubicati nella fascia perimetrale definita nei grafici del PUC e debbono rispettare gli indici e le prescrizioni della normativa della zona omogenea contigua diversa dalla Zona F. Le norme di zona vanno applicate integralmente, ad eccezione della Su dei manufatti aggiuntivi, che va definita ai sensi del successivo comma 13.

13. La Su dei manufatti di cui al comma 11 non può superare in ogni caso il più basso dei seguenti limiti:

- a) la percentuale di cui alle colonne 10 e 11 dell'Appendice H, variabile a seconda della redditività della specifica attrezzatura e/o delle modalità d'uso da parte del Comune;
- b) la Su derivante dall'Ut prescritto dalla norma di zona utilizzata.

14. Per la realizzazione di tali manufatti il titolo abilitativo è comunque subordinato all'inserimento nella convenzione di cui al comma 10 delle seguenti ulteriori condizioni:

- a) la Su aggiuntiva prevista alla colonna 10 dell'Appendice H può essere realizzata a condizione che il tempo riservato in uso gratuito al Comune sia non inferiore al 30% del tempo di apertura complessivo dell'impianto, quest'ultima da verificare con cadenza annuale;
- b) la Su aggiuntiva prevista alla colonna 11 dell'Appendice H può essere realizzata a condizione che venga ceduta gratuitamente al Comune la proprietà delle attrezzature e delle relative aree di pertinenza, queste ultime non inferiori a quelle che la normativa vigente o i manuali di tecnica urbanistica prescrivono per la specifica destinazione d'uso;
- c) qualora le specifiche caratteristiche funzionali richiedano una Su superiore a quella definita in applicazione del comma 12, la parte di uso pubblico eventualmente eccedente va

trasferita al Comune ad un prezzo non superiore al costo di costruzione, così come definito nel DPR 06.06.2001 n. 380, all'Art. 16 comma 9 1° periodo

15. Per i manufatti aggiuntivi di cui al comma 11 la commistione funzionale tra le diverse destinazioni d'uso deve essere compatibile ai sensi delle presenti Norme di Attuazione e di quelle specifiche delle attrezzature previste nell'Appendice H.

### **Art. 96**

#### *(Interventi in aree prive di urbanizzazione)*

1. Nelle zone diverse dalle aree agricole e nei casi in cui le aree oggetto di intervento risultino prive delle reti di urbanizzazione – oppure che siano servite da reti inadeguate a sopportare l'ulteriore carico che si chiede di realizzare – la costruzione di nuovi manufatti o l'ampliamento di quelli esistenti potranno essere concessi a condizione che:

- a) il Comune disponga di un progetto generale delle reti idoneo a permettere l'inquadramento tecnico-operativo dell'intervento richiesto nell'intera zona priva di urbanizzazioni;
- b) l'Ufficio Tecnico Comunale – sulla base dei documenti tecnici adottati, da citare esplicitamente – attesti che le opere stesse saranno approntate entro tre anni;
- c) alla richiesta di concessione sia allegato un progetto esecutivo degli impianti e delle reti sostitutivi, idonei a garantire le prestazioni delle reti comunali mancanti od inadeguate fino alla loro entrata in funzione;
- d) la ubicazione degli impianti ed il tracciato delle reti interne all'area di intervento dovranno essere tali che il collegamento con le reti pubbliche a farsi risulti poi agevole e non implichi oneri economici o servitù ricadenti sul Comune o su terzi;
- e) l'Ufficio Tecnico Comunale certifichi l'attendibilità e la congruenza tecnica del progetto in questione.

2. In ogni caso il rilascio del titolo abilitativo è subordinata alla stipula di una convenzione che, in aggiunta alle condizioni specificamente definite per la zona o per la natura dell'intervento, preveda:

- a) la realizzazione a cura e spese del richiedente degli impianti sostitutivi e delle reti interne all'area;
- b) l'impegno del richiedente a realizzare i futuri collegamenti a proprie spese, con le modalità e nei tempi che verranno indicati dall'Amministrazione Comunale
- c) il rilascio di una garanzia fidejussoria pari all'importo presumibile delle spese di manutenzione ordinaria, straordinaria e di gestione degli impianti e delle reti realizzate dal richiedente. La garanzia deve essere pari all'ammontare presunto delle spese per almeno un triennio dopo il rilascio del certificato di abitabilità e potrà essere ridotta progressivamente di un terzo all'anno.

### **Art. 97**

#### *(Controllo del carico insediativo sul territorio)*

1. Nell'attuazione del PUC va verificato che gli interventi che man mano si realizzano non superino le capacità urbanistiche globali previste dal Piano né riducano le dotazioni di superfici e attrezzature di uso pubblico.

2. La verifica di cui al comma 1 va condotta sulla base degli ambiti di gestione definiti dal PUC, che sono stati adottati per il dimensionamento preventivo delle varie destinazioni d'uso e che vanno utilizzati per la verifica in itinere della capacità edificatoria globalmente consentita. Essa è dunque essenziale per garantire l'equilibrio tra le esigenze della comunità e le risorse territoriali esistenti o future.

3. Poiché gli indici che determinano la potenzialità urbanistica insediativa delle aree sono stati fissati con riferimento alla struttura delle proprietà esistenti alla data di formazione del PUC,

alla richiesta di concessione dovrà essere sempre allegato un certificato che attesti la consistenza dell'immobile a tale data. Se l'intervento si riferisce ad un immobile derivante da frazionamento o trasferimento avvenuti successivamente, la richiesta di autorizzazione va integrata da un Prospetto di Utilizzazione Urbanistica (PUU) dell'area interessata e di quella originaria, che asseveri l'ammissibilità dell'ulteriore CI richiesto.

4. Il PUU va sottoscritto e attestato rispondente al vero mediante dichiarazioni sostitutive di atto notorio, rese separatamente dal proprietario richiedente, dal tecnico progettista e dal proprietario originario. La dichiarazione di quest'ultimo può essere sostituita da quella del tecnico, se asseverata da giuramento.

5. L'Ufficio Tecnico Comunale (UTC):

- a) confrontata la richiesta con le altre eventualmente autorizzate e/o realizzate sulla particella originaria e riconosciuta veritiera;
- b) verificato che il CI richiesto non supera quello unitario previsto sul fondo e quello complessivamente realizzabile sulla particella originaria;
- c) verificato che per effetto della nuova richiesta il CI complessivo non supera quello globalmente consentito dal Piano nell'ambito di gestione;

certifica che l'ulteriore CI richiesto è compatibile con quello esistente, autorizzato e/o realizzato nell'ambito, salvo conferma del RUP.

6. Ai fini della certificazione di cui al comma 5, l'UTC provvederà a sottrarre dalla PU globale dell'ambito sia le UI, la Su ed il V che siano stati realizzati in conformità di autorizzazioni o concessioni rilasciate, sia le UI, la Su e il V che sono stati eventualmente realizzati in difformità o in assenza del titolo abilitativo e dei quali l'UTC sia a conoscenza. La eventuale ulteriore riduzione della residua capacità edificatoria dell'ambito derivante dagli interventi illegittimamente realizzati va ripartita su tutti gli immobili in esso ricadenti. La riduzione va applicata proporzionalmente alla PU di ciascun immobile, arrotondandola per eccesso con le seguenti approssimazioni:

- a) CI = all'unità
- b) Su = alla decina di mq
- c) V = al centinaio di mc.

7. Viceversa, le UI ed i volumi supplementari derivanti da incrementi realizzati o concessi ai sensi delle presenti norme, vanno menzionati e computati ai fini del monitoraggio dell'attuazione del PUC, ma non vanno sottratti alla PU dei singoli immobili ricadenti nell'ambito di gestione ma non ancora edificati.

8. All'atto del rilascio del titolo abilitativo l'UTC provvede ad annotare su apposite mappe catastali, tenute in pubblica visione, il CI ed il volume ulteriormente concessi. Sulle stesse mappe vanno altresì riportati i fondi asserviti o accorpati ai sensi dell'Art. 11.

9. Sulla base delle mappe di cui al comma 8 e delle verifiche di cui ai commi 5 e 6, nei certificati di destinazione urbanistica vanno indicati:

- a) La PU dell'area da cui eventualmente deriva per frazionamento la particella oggetto della richiesta di certificazione
- b) Le eventuali riduzioni applicate ai sensi del precedente comma 6
- c) La PU residua della particella oggetto della richiesta di certificazione

10. Per il Capoluogo gli ambiti di gestione sono quelli identificati nella tavola specifica. Per la zona agricola vanno identificati due ambiti di gestione: quello dei nuclei rurali – che comprende tutte le aree classificate "Zone di completamento dei nuclei rurali, Cr" – e quello delle case sparse, che comprende tutte le altre zone agricole.

11. Nella Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) prescritta dall'Art. 24 del DPR 380/01 il riferimento agli "estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale" di cui al comma 5/d dell'articolo citato va integrato con la copia, certificata conforme dal tecnico che redige la SCA, dei grafici allegati alla domanda e vistati dall'Agenzia del Territorio.

## **Art. 98**

### *(Modifiche al Disegno di Suolo)*

1. Il Disegno di Suolo (DS) riportato nelle tavole denominate "Progetto d'uso delle risorse del territorio" esprime l' articolazione ottimale tra le diverse destinazioni d'uso in rapporto alle condizioni del sistema comunità-territorio esistenti all'epoca di formazione del Piano e delle tendenze riconosciute compatibili con le risorse del territorio e i piani sovraordinati.
2. In particolare, le aree destinate ad uso pubblico rispondono agli interessi comunitari da assicurare nel relativo ambito di gestione; esse, quindi, vanno privilegiate nella azione di adattamento del territorio.
3. Il DS, tuttavia, non è tassativo. Per permettere che il PUC aderisca con continuità all'evoluzione del sistema, in fase di attuazione esso potrà essere modificato a condizione che:
  - a) non risulti alterato il Piano Strutturale (Tavv. 1.6/a e 1.6/b)
  - b) siano rispettate le regole generali di cui all'art. 2
  - c) siano conseguite le stesse finalità, con prestazioni pari o migliori di quelle garantite dal disegno originario
  - d) non aumenti il CI globale
  - e) sia rispettata la originaria ripartizione percentuale delle destinazioni d'uso previste dal PUC nell'ambito di gestione
  - f) le modifiche introdotte nell'ambito di intervento non costringano a modificare anche il DS all'esterno.
4. Le modifiche debbono perciò investire ambiti costituiti da un numero intero di particelle catastali contigue e complete, debbono rispettare i criteri di cui all'Art. 5 e all'Art. 45 e possono essere autorizzate, con riferimento alle diverse collocazioni delle aree di uso pubblico, con i seguenti strumenti di attuazione:
  - con **IED**, se la previsione di Piano da disegnare diversamente ricade completamente all'interno della particella catastale oggetto dell'intervento o di più particelle intestate allo stesso proprietario e, comunque, se la modifica non investe la fascia perimetrale interna profonda m. 10.00, misurata a partire dall'involuppo di tutte le particelle interessate dall'intervento.
  - con **IED+VdC** se la previsione da modificare ricade all'interno della/e particella/e catastale/i ma le modifiche investono la fascia perimetrale interna (m. 10.00) e/o il perimetro esterno dell'intervento.
  - con **IUP** di iniziativa privata se la previsione da modificare è interna ad ambiti costituiti da più particelle catastali intestate a proprietari diversi, ma la modifica non investe la fascia perimetrale interna profonda m. 15.00.
  - con **IUP** di iniziativa pubblica esteso all'intero ambito di gestione se la modifica investe la fascia perimetrale.

## **Art. 99**

### *(Carenza o ambiguità di prescrizioni)*

1. Le prescrizioni, le destinazioni d'uso e le altre indicazioni disciplinate dalle presenti norme ma non riportate nei grafici di Piano si intendono non previste, anche se normativa e simbologia sono riportate nelle legende. Qualora vi sia contrasto tra previsioni riportate in tavole a diversa scala fa sempre testo la tavola a scala maggiore.
2. Nel caso che gli immobili esistenti abbiano ubicazione, sagoma o tracciato diversi da quelli riportati nei grafici di Piano, le prescrizioni stesse si intendono riferite all'effettivo stato dei luoghi o dei manufatti.
3. In ogni caso qualora per carenza o ambiguità di indicazioni sorgano dubbi sulla ammissibilità dell'intervento richiesto, o siano possibili differenti interpretazioni, le presenti norme possono essere applicate nel senso più prossimo a quello richiesto dal proprietario rispettando le regole generali di cui all'Art. 3 e, comunque, a condizione che l'intervento:

- a) risulti aderente alle finalità e agli obiettivi del PUC definite all'Art. 3
  - b) rispetti le regole generali di cui all'Art. 3
  - c) risulti, comunque, più vantaggioso per gli interessi comunitari perseguiti dal PUC.
  - d) non riduca i diritti dei vicini, comunque interessati;
  - e) garantisca nell'immobile interessato un comfort abitativo non inferiore a quello minimo prescritto per la zona.
4. La sussistenza della carenza o ambiguità di interpretazione è condizione propedeutica per l'applicazione del presente articolo e va esplicitamente documentata dal progettista.
  5. Il rispetto di tutte le condizioni di cui al comma 3 va adeguatamente provato dal progettista
  6. Il Responsabile del Procedimento, riconosciuta esplicitamente con motivazione analitica la sussistenza della carenza o ambiguità di interpretazione nonché il rispetto delle condizioni di cui al comma 3, applica le disposizioni di cui al primo periodo del comma stesso.

### **Art. 100**

#### *(Qualità del paesaggio)*

1. Le regole generali e particolari sviluppate nelle presenti Norme di Attuazione sono state desunte dall'analisi morfologica dell'edificato storico, dalla morfologia del paesaggio agricolo e dell'evoluzione del rapporto tra risorse del territorio e bisogni della comunità che lo utilizzava. Esse sono congruenti con il progetto d'uso di tali risorse definito nel corso della produzione partecipata del PUC.
2. Al fine di preservare l'identità del sistema comunità-territorio, assicurare continuità storica all'azione di adattamento del territorio e garantire una buona qualità del paesaggio urbano è opportuno che gli interventi di nuova edificazione producano una stretta congruenza tra le strade e le cortine edificate che le delimitano. Si è anche riconosciuto, tuttavia, che l'esigenza generale di controllare la qualità del paesaggio urbano va temperata con il diritto dei singoli di utilizzare linguaggi architettonici anche diversi da quelli consolidati e che la qualità del paesaggio urbano è determinata sia dall'insieme di interventi correnti di taglia minore sia da interventi ad alto impatto.
3. Pertanto, in applicazione della regola generale definita all'Art. 3, per conseguire gli obiettivi di cui al presente articolo, gli interventi di **nuova edificazione** o di **ricostruzione** comprendenti più di 3 UI - oppure di volume superiore a 2.000 mc - debbono rispettare le seguenti regole morfologiche:
  - composizione: le UI complessivamente realizzabili sul lotto vanno preferibilmente accorpate in un unico corpo di fabbrica, possibilmente con linee di gronda sfalsate, con finiture esterne e spartiti architettonici differenziati, di norma corrispondenti a ciascun blocco di appartamenti serviti da una scala; l'articolazione del volume complessivo in più corpi di fabbrica deve accompagnarsi, di norma, ad una loro differenziazione tipologica;
  - tipologia: a schiera o in linea, con il lato lungo parallelo alla strada; oppure edifici a torre, con altezze assortite;
  - copertura: tetti a padiglione o a doppio spiovente, con colmo parallelo alla strada, realizzati con manto di elementi in materiali argillosi; oppure terrazze a livello, multiple e degradanti;
  - altezze: possibilmente differenziate; a tal fine sono consentiti corpi di fabbrica di altezza fino a 1,00 m maggiore della Hf prescritta per la zona, a condizione che nell'edificio siano presenti altri blocchi di pari Sc ma di altezza inferiore alla Hf nella stessa misura e, comunque, che non sia superata la H di zona.
4. Possono essere realizzati **complessi edilizi diversamente articolati** nel caso che il progetto preveda e garantisca la realizzazione di viali alberati, piantumati su ciascun lato con non meno di una pianta di alto fusto ogni 8,00 m, scelta tra le specie autoctone.

5. Gli interventi di **ampliamento della Su** realizzati attraverso la chiusura dei balconi vanno realizzati con elementi a struttura metallica preverniciata e a condizione che:
  - a) la struttura aggiuntiva inglobi al suo interno, o sostituisca, il parapetto originario, in modo che esso non risulti visibile dall'esterno
  - b) la struttura da realizzare abbia colorazione diversa dall'alluminio, naturale o dorato, e da quella di tutte le altre più vicine
  - c) venga allegata una relazione tecnica – integrata da disegni dettagliati ed esaurienti – che illustri gli accorgimenti tecnici posti in atto per evitare infiltrazioni all'attacco della nuova struttura con gli elementi sovrastanti e sottostanti
  - d) venga attestata la rispondenza della nuova struttura alle disposizioni della legge sul contenimento dei consumi energetici (DPR 06.06.2001 n. 380 e s.m.i.)
  - e) venga allegato la deliberazione dell'Assemblea Condominiale che autorizza gli interventi di cui al presente comma.
6. Nelle **zone agricole** tutti gli interventi dovranno rispondere alle finalità e alle regole generali definite all'Art. 3 delle presenti Norme di Attuazione nonché le prescrizioni di cui all'Art. 65 comma 1/C
7. In ogni caso in tali zone gli interventi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
  - a) Le recinzioni dovranno essere realizzate con siepi vive o, se in muratura, a condizione che:
    - la parte piena sia di altezza non superiore a m. 0,50 e realizzata in tufo
    - i vuoti dell'eventuale rete o griglia costituiscano non meno del 90% della loro superficie
    - l'altezza complessiva della recinzione, misurata con riferimento al più basso dei fondi contigui, sia non superiore a m. 2,00.
  - b) I muri di sostegno, se consentiti dalla norma di zona, non potranno superare l'altezza fuori terra di m. 1,00 né distare tra loro meno di m. 10,00
8. Nelle **zone destinate ad attività produttive D1 e D2** i singoli lotti dovranno essere chiaramente identificabili attraverso la piantumazione lungo il perimetro di alberi di alto fusto scelti tra le essenze localmente più diffuse, di altezza al colletto non inferiore a m. 3,00 e posti ad un interasse non superiore al diametro della chioma all'età di 10 anni.
9. Nelle **Unità di Paesaggio (UP)** identificate nella relativa tavola, gli interventi di trasformazione del territorio dovranno rispettare i seguenti criteri:
  - a) Nelle UP “Centri Urbani” si applicano le prescrizioni di cui ai commi 3, 4 e 5 del presente articolo.
  - b) Nelle UP “Nuclei Rurali” sono consentite tipologie edilizie isolate o a schiera.
  - c) Nelle UP “Campagna abitata” è consentita solo la tipologia edilizia isolata. Le colture consentite sono quelle orticole, le arboree poliannuali, le coltivazioni arboree intensive di specie vivaistiche e le serre.
  - d) Nelle UP “Orti” possono essere impiantate solo colture orticole.
10. Eventuali **deroghe** alle prescrizioni di cui ai commi 3, 4 e 5 del presente articolo sono consentite a condizione che l'effetto risultante venga provato con simulazioni computerizzate, comprendenti almeno tre viste dalla strada e da eventuali altri punti significativi e che sia dimostrato con motivazioni analitiche che l'intervento proposto ha una qualità superiore a quella ottenibile dall'applicazione delle regole morfologiche sopra definite.
11. Le richieste di trasformazione di cui al comma 9 punti b) e c) vanno integrate con la Verifica di Compatibilità di cui all'Art. 9.
12. Gli **edifici** definiti **dissonanti** nelle tavole di analisi del PUC non possono essere oggetto di interventi classificabili AP o SE, o di RE che non modifichi i fronti visibili da strada pubblica.

13. Gli edifici di cui al comma 12 possono essere oggetto di interventi di demolizione e ricostruzione, o di RE diversi da quelli del comma 12, realizzabili con incremento del 100% degli indici CIF, Uf e V ma, comunque, rispettando gli altri indici di zona.

### **Art. 101**

*(Incentivi all'uso di fonti energetiche rinnovabili)*

1. Negli interventi di NC e AP che prevedono impianti che utilizzano **fonti energetiche rinnovabili** la PU del lotto può essere incrementata del:
  - a) 2% per l'installazione di impianti solari termici, che abbiano un serbatoio di accumulo di capacità non inferiore a 200 litri per ogni UI da realizzare, con un minimo di incremento sempre raggiungibile di 1 UI<sub>a</sub>.
  - b) 5% per l'installazione di impianti fotovoltaici che abbiano potenza di almeno 20 w per mq di Su da realizzare, con un minimo sempre raggiungibile di 1 UI<sub>a</sub> di incremento.
2. Gli incrementi di cui al comma 1 si applicano a condizione che:
  - a) gli impianti vengano installati in tutte le UI e che servano tutta la Su da realizzare;
  - b) alla richiesta di titolo abilitativo venga allegata relazione di un tecnico abilitato che illustri le caratteristiche tecniche degli impianti previsti e che ne asseveri la rispondenza ai parametri di cui al comma 1;
  - c) alla richiesta del Certificato di Abitabilità venga allegata la documentazione tecnica e la fattura dell'impianto installato e che il tecnico che redige la certificazione energetica asseveri sia la rispondenza degli impianti realizzati alle prescrizioni di cui al comma 1 sia la loro corretta installazione.
3. Gli **incrementi** di cui al presente articolo sono finalizzati alla mitigazione dell'impatto ambientale derivante dalle nuove edificazioni e ad una riduzione dei consumi energetici e di essi si è tenuto conto nella Valutazione Ambientale Strategica e nel Piano per il Contenimento dei Consumi Energetici, documenti integranti del PUC ai sensi degli Art. 47 e Art. 23 comma 9 della LRC 16/04. Sono quindi aggiuntivi degli altri previsti dalle presenti norme.
4. La **omissione** dell'installazione degli impianti previsti, l'installazione di impianti con caratteristiche inferiori a quelle prescritte, la mancanza della documentazione di cui al comma 2 o la presentazione di una documentazione non veritiera rendono nullo il titolo abilitativo per la parte relativa agli incrementi, che si considerano quindi realizzati in assenza o in totale difformità del titolo abilitativo ai sensi dell'Art. 31 del DPR 06.06.2001 n. 380.

### **Art. 102**

*(Eliminazione degli alloggi impropri)*

1. Al fine di incentivare l'eliminazione degli alloggi impropri e di sostenere le attività terziarie, le superfici P5 da cedere o asservire possono essere monetizzate se dall'intervento derivano non più di 2 nuove UI<sub>It</sub> od UI<sub>Ip</sub> né una Su terziaria o produttiva globalmente superiore a 200 mq.
2. Per conseguire gli stessi fini sono consentite modifiche di destinazione d'uso finalizzate alla realizzazione di UI<sub>It</sub> anche se queste hanno una altezza netta inferiore a quella minima prescritta dalle presenti norme o dal RUEC.
3. Per interventi realizzati in tempi e/o con richieste differenti ma interessanti lo stesso immobile esistente alla data di formazione del Piano – e da cui derivino globalmente una Su o un CI che superano i limiti di cui al comma 1 – vanno riservate integralmente le superfici P5 prescritte per la zona.
4. Il conguaglio di cui al comma 3 va effettuato all'atto della presentazione della richiesta di titolo abilitativo relativo all'intervento che determina il superamento dei limiti indicati in tale comma.
5. Le norme di cui al presente articolo sono applicabili nelle Zone A e B.

**Art. 103**

*(Comparti edificatori)*

1. Le aree che il PUC prescrive siano attuate con IUP corrispondono ai comparti di cui all'Art. 33 della LRC 16/04.
2. Le indicazioni di cui al comma 2 dell'articolo sopra citato sono quelle esposte nell'Appendice H e nell'Appendice I.
3. Le quote edificatorie attribuite ai proprietari sono proporzionali alla PU conferita a ciascun lotto dalle presenti NA.
4. Ai fini della determinazione delle quote edificatorie, il V, la Su e le UI degli edifici eventualmente esistenti, vanno computate con la normativa della zona in cui ricadono e, in caso di demolizione e successiva ricostruzione, si sommano alla PU del lotto su cui insistono.

**Art. 104**

*(Norme sovraordinate)*

3. Nel rispetto dell'art. 86 -paragrafo 2 del Trattato istitutivo della Comunità Europea ed in applicazione dell'Art. 5 della legge 08.02.2007 n.9, come definiti dal D.M 22 Aprile 2008 n. 3904 ai sensi del comma 286 dell'Art. 2 della legge 24.12.2007 n. 244, facendo proprie le Linee Guida della Programmazione dell'Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.) emanate dalla Regione Campania con delibera G.R. n.231 del 06.02.2008 pubblicata sul B.UR.C. n.13 del 31.03.2008, in recepimento dell'art. 13 della legge Regione Campania 22.12.2004 n.16, nella nuova accezione dell'E.R.S. quale servizio economico di interesse generale, essa è da ritenere standards ai fini dell'inquadramento urbanistico del PUC.

## APPENDICI



## Appendice A

### PARCHEGGI PERTINENZIALI E DI RELAZIONE

1. Per tutti gli interventi da cui derivino aumenti di V, di Su o di CI è obbligatorio riservare nelle aree di pertinenza degli edifici, o in volumi ad hoc, posti macchina privati e pubblici.
2. Per gli immobili aventi una PU non superiore a due UI o per interventi da cui non derivino UIp, Uit o più di due UIa, vanno fisicamente reperiti solo i **parcheggi pertinenziali** (L. 122/89).
3. Per gli immobili di cui al comma 2 i parcheggi **di relazione** (DM 1444/68) possono essere monetizzati, con le modalità previste dall'Art. 50 delle presenti norme.
4. Per gli immobili che superano i limiti sopra definiti il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla cessione o all'asservimento di superfici destinate a parcheggi **di relazione** calcolati in rapporto al totale delle UI o alla Su di Riferimento per i Parcheggi (SRP), come specificato nelle tabelle che seguono:

TABELLA A/1 Pm IN RAPPORTO ALLE UI e alla SRP

ATECO 2007	S UPERFICI  DESTINAZIONE D'USO DI MANUFATTI E AREE	PARCHEGGI		
		PERTINENZIALI (privati)	DI RELAZIONE, P <sub>5</sub> (pubblici)	
		Pm/100 mq di Su	Pm/UI	Pm/100 mq di SRP
	<b>Residenziale</b> , con eventuali unità produttive e/o terziarie aventi una Su globale ≤ al 40% di quella globale - per interventi da cui derivino fino a 2 UIa - per interventi da cui derivino più di 2 UIa oppure una o più UIp od Uit: per le UIa per le UIp per le UIt	2,0 // 2,0 2,4 2,4	1,6 2,0 2,2	0,8 1,0 2,2
55	<b>Residenziale a rotazione d'uso</b> Alberghi (55.10.0) Case vacanza, B&B, Residence (55.20.5) Campeggi (55.20.1) Ostelli (55.20.2)	2,0 1,0 1,0 1,0	1,0/stanza 1,0/stanza 0,3/piazzola 0,3/p. letto	6,0 3,0
01.3	<b>Riproduzione e vendita al dettaglio di piante</b>	2,0	4,0	0,5
C	<b>Attività produttive manifatturiere</b> , svolte in edifici nei quali la somma delle Su produttive sia > del 30% e < dell'80% della Su globale	4,0	10,0	15,0
	<b>Attività produttive</b> svolte in edifici a ciò specificamente destinati (con SU <sub>p</sub> ≥ all'80% della Su globale)	1,2	2,0	1,0
52	<b>Magazzini e logistica</b>	1,2	2,0	1,0
47	<b>Supermercati e centri commerciali</b> , o edifici nei quali la Su terziaria sia pari o superiore all'80% di quella globale: dotazione come da All. E alla LRC 7/2020 e s.m.i., con minimo assoluto: - per strutture con Superficie di vendita < 5.000 mq - per strutture con Superficie di vendita > 5.000 mq	1,2 1,2	60,0 120,0	150,0 250,0
O/84	<b>Uffici pubblici o di uso pubblico</b>	1,2	4,0	4,0
91	<b>Biblioteche, musei e archivi</b>	2,0	4,0	4,0
Q	<b>Ospedali, cliniche e ambulatori</b>	2,0	6,0	3,0
56	<b>Ristoranti, bar e simili</b>	1,2	6,0	4,0
90	<b>Teatri, cinema e luoghi di svago</b>	10,0	20,0	0,5 pm/pasto
93	<b>Impianti sportivi, palestre e simili</b>	1,2	10,0	5,0
P	<b>Istruzione</b> - prescolastiche, primarie, secondarie 1° livello - altre e università	1,2 1,2	10,0	3 pm/aula 4 pm/aula
S,T,U	<b>Altre attività di servizio</b>		3	0

5. I **parcheggi pertinenziali**, da ricavare nelle aree di pertinenza degli edifici, vanno calcolati con riferimento alla Su totale dei manufatti residenziali non a rotazione d'uso. Negli edifici residenziali a rotazione d'uso e in quelli non residenziali, nonché per tutte le eventuali altre destinazioni d'uso presenti nei manufatti ad uso residenziale, la Su di riferimento è quella destinata esclusivamente agli addetti e/o permanentemente e certamente sottratta all'accesso del pubblico.

6. Per gli edifici residenziali I **parcheggi di relazione**, da ricavare in aree da cedere al Comune o da asservire ad uso pubblico, vanno calcolati con riferimento alle UIa e alla Su totale. Per le altre destinazioni d'uso il computo dei p.m. da cedere o asservire va svolto con riferimento sia alle UI o ad altre grandezze sia ad una "Superficie Convenzionale per i Parcheggi" (SCP), variabile a seconda delle attività che vi si svolgono e della conseguente frequentazione del pubblico.

TABELLA A/2  
GRANDEZZE DI RIFERIMENTO PER IL COMPUTO DEI PARCHEGGI DI RELAZIONE

DESTINAZIONE	UI	SCP
<b>Residenziale a rotazione d'uso:</b>		
- Alberghi, B&B	N° Stanze	50% della Su autorizzata
- Case vacanza, Residence	N° Stanze/Appartamenti	40% della Su autorizzata
- Campeggi e villaggi turistici	N° Piazzole/Appartamenti	Su degli spazi comuni
- Ostelli	N° Posti letto	Su degli spazi comuni
<b>Attività produttive</b>	Quelle accatastate	80% della Su autorizzata
<b>Riproduzione e vendita piante</b>	Quelle accatastate	20% della Su autorizzata
<b>Supermercati e centri commerciali</b>	Quelle accatastate	100% della Superficie di vendita
<b>Uffici pubblici o di uso pubblico</b>	Quelle accatastate	60% della Su autorizzata
<b>Biblioteche, musei e archivi</b>	Quelle accatastate	60% della Su autorizzata
<b>Ospedali, cliniche e ambulatori</b>	Quelle accatastate	60% della Su autorizzata
<b>Ristoranti, bar e simili</b>	Quelle accatastate	60% della Su autorizzata

7. Fin qui

8. Nel caso che la dotazione di parcheggi risultante dall'applicazione dei parametri alla Su o alle altre grandezze fornisca valori diversi, va adottato quello più alto.

9. Negli edifici nei quali sono presenti diverse destinazioni d'uso (ad esempio: distribuzione merci e depositi, convivenze ed uffici, ecc.) i parcheggi di relazione vanno proporzionati con riferimento a tutte le destinazioni d'uso previste.

10. Ai fini dell'applicazione della presente tabella si definisce "posto macchina" (o stallo) un'area che comprende interamente un rettangolo di m 2,50 x 5,00.

11. Gli spazi per parcheggio debbono comprendere un numero intero di stalli – arrotondato per eccesso – e debbono essere maggiorati delle corsie di accesso e di manovra, se necessarie.

12. Gli stalli debbono essere agevolmente e direttamente accessibili dalle aree di uso pubblico. In caso di comprovata necessità – che va riconosciuta e motivata analiticamente dal Funzionario Responsabile – l'accesso ai parcheggi può avvenire attraverso aree asservite a pubblico passaggio, di larghezza non inferiore a m. 5,50, riducibili a m. 4,00 se percorribili in un solo senso di marcia.

13. L'insieme degli stalli deve comunque rispettare le prescrizioni di cui all'Art. 45 comma 6 e Art. 50, commi 6 e 7.

14. Nel caso di compensazione tra aree di parcheggio e altre superfici di uso pubblico previste sul lotto (Art. 20 comma 6), in assenza di una planimetria di dettaglio in scala non inferiore ad 1/100, che dimostri la realizzabilità e la comoda accessibilità degli stalli prescritti, si assume che la superficie impegnata da uno stallo e dai relativi spazi di manovra sia pari a 15,00 mq. Eventuali maggiori superfici di accesso e manovra possono essere richieste dal Comune, su conforme parere del Funzionario Responsabile, analiticamente motivato.

15. La capacità degli impianti scoperti è quella risultante dalle autorizzazione dei VVFF, della USL e/o degli altri organi preposti al rilascio delle autorizzazioni all'esercizio. Essa va documentata all'atto della richiesta del titolo abilitativo.

16. Gli stalli vanno totalmente ombreggiati con essenze a chioma espansa e pavimentati con elementi prefabbricati in calcestruzzo o materiale sintetico, riempiti di substrato e inerbiti, posati su apposita stratificazione drenante di supporto, aventi una superficie drenante globale non inferiore al 40% dell'area totale del parcheggio.

## Appendice B<sub>1</sub>

### INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

Gli indici ed i parametri urbanistici riportati nelle Norme di Attuazione del PUC vengono così definiti:

#### **CF =Commistione funzionale**

Si intende per commistione funzionale la contemporanea presenza di differenti destinazioni d'uso, sia pubbliche che private, eventualmente disciplinate da differenti norme, insistenti su una stessa area o ubicate in un stesso volume edificato.

#### **CI =Carico insediativo**

Definisce il massimo carico insediativo su reti, attrezzature e spazi pubblici esistenti o previsti nell'ambito di riferimento, in rapporto al quale sono determinate la qualità e l'estensione delle superfici per standards urbanistici previste dal Piano e/o da realizzare in fase d'attuazione. Viene misurato in unità immobiliari per ettaro (UI/ha), eventualmente differenziate a seconda della prevalente destinazione d'uso (abitativa, terziaria, produttiva) sia con riferimento alla  $S_f$  (CI<sub>f</sub>) che alla  $S_t$  (CI<sub>t</sub>)

#### **CU =Carico urbanistico**

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

#### **Dc =Distanza dai confini**

Lunghezza del segmento minimo perpendicolare alla parete dell'edificio da realizzare, emergente più di cm. 90 dal terreno, che la congiunge con il confine di proprietà o dal limite delle particelle catastale, anche se questa confina con aree dello stesso proprietario.

#### **De =Distanza dagli edifici**

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio da realizzare con quelli vicini, ricadenti in altra o medesima particella catastale.

La  $D_e$  va misurata perpendicolarmente a ciascuna parete emergente dal terreno per più di cm. 90, sia degli edifici esistenti che di quelli a farsi.

#### **FN =Parete finestrata**

Si definisce finestrata una parete che, alternativamente:

- a) presenti aperture definibili "vedute" ai sensi del Codice Civile;
- b) presenti aperture definibili "luci ingredienti" ai sensi del Codice Civile aventi superficie complessiva superiore al 3% di quella della parete;
- c) presenti una o più porte-finestre aventi ciascuna una parte trasparente superiore a mq 0,20 e/o una superficie complessiva superiore al 10% di quella della parete;
- d) abbia una lunghezza superiore a m. 9.00
- e) presenti balconi incassati che, per le loro caratteristiche, siano computabili nella Su.

**Hf = Altezza delle fronti**

Serve a determinare i distacchi da osservare per/da ciascuna fronte de fabbricato e concorre alla determinazione di H.

L'altezza è data dalla differenza fra linea di intersezione tra il piano della fronte e quello della sistemazione esterna lungo il perimetro del manufatto e la più alta tra le tre quote:

- a) bordo superiore della linea di gronda
- b) linea di intersezione tra il piano della fronte e quello di intradosso del solaio di copertura, orizzontale o inclinato con pendenza non superiore al 35 %
- c) baricentro della copertura inclinata avente pendenza superiore al 35%.

Nel caso di fronti arretrati, la quota più bassa va misurata lungo la linea di intersezione virtuale tra il fronte stesso e la media del marciapiedi o del terreno lungo il perimetro al suolo dell'edificio. La quota più alta va misurata sul piano verticale passante per il fronte arretrato.

Nel caso che la linea di intersezione tra il piano del fronte e quello del solaio di copertura risulti inclinata, l'altezza del fronte viene convenzionalmente definita dal rapporto tra la sua superficie e la sua lunghezza orizzontale.

**H = Altezza media**

L'altezza media del manufatto va calcolata come rapporto tra la somma dei volumi fuori terra - calcolati vuoto per pieno come prodotto della Superficie lorda di piano per le relative altezze lorde - e la Sc.

**If = Indice di fabbricabilità fondiaria**

Esprime il volume massimo costruibile e/o esistente (V) per ogni mq di superficie fondiaria Sf (mc/mq).

**Ip = Indice di permeabilità**

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

**It = Indice di fabbricabilità territoriale**

Esprime il volume massimo costruibile e/o esistente (V) per ogni ha di superficie territoriale (St) (mc/ha)-

**PFN = Parete finestrata**

Si definisce finestrata una parete che, alternativamente:

- a) presenti aperture definibili "vedute" ai sensi del Codice Civile;
- b) presenti aperture definibili "luci ingredienti" ai sensi del Codice Civile aventi superficie complessiva superiore al 3% di quella della parete;
- c) presenti una o più porte-finestre aventi ciascuna una parte trasparente superiore a mq 0,20 e/o una superficie complessiva superiore al 10% di quella della parete;
- d) abbia una lunghezza superiore a m. 9.00
- e) presenti balconi incassati che, per le loro caratteristiche, siano computabili nella Su.

**PNF = Parete non finestrata**

Si definisce non finestrata una parete che, contemporaneamente:

- a) sia priva di aperture definibili "vedute" ai sensi del Codice Civile;
- b) presenti aperture definibili "luci ingredienti" ai sensi del Codice Civile aventi una superficie complessiva non superiore al 3% della parete stessa;

- c) presenti una o più porte-finestre aventi ciascuna una parte trasparente non superiore a mq 0,20 e/o una superficie complessiva non superiore al 10% di quella della parete;
- d) abbia una lunghezza non superiore a m. 9.00

Si definisce altresì non finestrata una parete nella quale non si possono realizzare vedute, per servitù o altro onere risultanti dai registri immobiliari, oppure perché realizzata sul confine.

### **PI =Piccolo intervento**

Si intende per piccolo intervento qualsiasi modifica del territorio (NC, RU, AP, RE, CM, CT, ecc.) o della destinazione d'uso dalla quale derivino globalmente non più di sei nuove UI, delle quali non più di tre possono essere classificate UIt e/o UIp.

### **PU =Potenzialità urbanistica**

Definisce le UI, il V e la Su realizzabili su un immobile incluso nelle zone A, B, C, D od E. Va calcolata applicando gli indici di zona alla superficie fondiaria esistente alla data di formazione del piano, senza tener conto di eventuali incrementi consentiti in rapporto alle modalità dell'intervento (ad esempio per case a schiera, edilizia sociale, ecc.).

### **PRU =Prospetto di utilizzazione urbanistica**

Definisce il numero di UI realizzate e/o realizzabili sulla particella catastale esistente alla data di formazione del Piano nonché sulle particelle da essa derivate alla data di presentazione della richiesta di titolo abilitativo .

È costituito da planimetrie catastali, aerofotogrammetriche e dallo stralcio dello strumento urbanistico integrati da un quadro sinottico dal quale risulti:

- a) la identificazione catastale, aerofotogrammetrica ed urbanistica della particella originaria esistente alla data di formazione del Piano
- b) la potenzialità urbanistica (PU) conferita dal Piano a tale data
- c) le particelle nel frattempo già alienate con indicazione del carico insediativo (CI) che su ciascuna è già stato autorizzato e/o realizzato
- d) il CI ancora realizzabile sull'originaria superficie
- e) l'ulteriore CI richiesto nella particella interessata
- f) il CI residuo ancora disponibile sulla parte residua della particella originaria.

### **Q =Rapporto di copertura**

È il rapporto tra la Superficie coperta ( $S_C$ ) e la Sf. Va riferito a tutte le opere edificate (mq/mq).

### **S<sub>1</sub> =Superficie per opere di urbanizzazione primaria**

Comprende le aree destinate a:

- a) Strade classificate E<sub>3</sub>, E<sub>4</sub>, E<sub>5</sub>, E<sub>6</sub> all'Art. 56 delle presenti norme;
- b) Spazi di sosta e parcheggio classificati P<sub>5</sub>;
- c) Aree di verde primario classificato P<sub>3</sub>.

### **S<sub>2</sub> =Superficie per opere di urbanizzazione secondaria**

Comprende le aree destinate a:

- a) Opere per la pubblica istruzione, P<sub>1</sub>;
- b) Verde pubblico attrezzato a parco, sport o gioco, P<sub>4</sub>;
- c) Attrezzature di interesse comune, P<sub>2</sub>

**Sc =Superficie coperta**

Area compresa nella linea di involuppo delle proiezioni sul piano orizzontale dei contorni lordi di tutti i piani fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti, aperte e di sporgenza inferiore a m. 1,50, come balconi, sporti di gronda e pensiline.

Sono compresi nei contorni lordi le superfici dei corpi aggettanti chiusi (bow windows) e di quelli seminterrati emergenti dal terreno più di m. 0.90.

**Sf =Superficie fondiaria**

Per Superficie fondiaria, sulla quale si applicano gli indici  $U_f$ ,  $Q$ ,  $I_f$  e  $CI_f$  si intende la superficie effettiva di un'area classificata edificatoria inclusa in una zona omogenea, misurata al netto delle superfici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ( $S_1$   $S_2$ ), previste o esistenti.

Nelle zone e nei casi indicati dalle presenti norme la  $S_f$  può comprendere, eventualmente come superficie virtuale, anche le parti del lotto destinate ad opere di urbanizzazione primaria, secondaria e/o di interesse generale.

La Superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo la minima unità prevista per gli IED.

**Sm =Superficie minima di intervento**

Quantità di area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi (IUP) che diretti (IED) oppure ambito predeterminato graficamente dalle tavole di piano come unità minima per gli IUP oppure parte del territorio perimetrato da strade pubbliche esistenti e/o di Piano, quest'ultime comprese.

**Sp = Superficie permeabile**

Si definisce "superficie permeabile" la parte di superficie fondiaria o territoriale priva di costruzioni, sia fuori terra che interrate, di copertura e di pavimentazione impermeabile, sistemata a verde o comunque con soluzioni filtranti alternative, quali le pavimentazioni di masselli o blocchi di calcestruzzo su fondo sabbioso sovrastante il terreno naturale, non cementate con posa degli elementi con fuga permeabile, o quelle che impiegano materiali idonei a garantire il passaggio dell'acqua almeno per il cinquanta per cento della superficie pavimentata.

**St =Superficie territoriale**

Per "Superficie territoriale", sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità, utilizzazione e carico insediativo territoriali, si intende la superficie effettiva di un'area non inferiore alla  $S_m$ , comprendente la Superficie fondiaria e le aree per Dotazioni territoriali di quartiere ( $S_1$  e  $S_2$  (zone  $G_1$  e P) ).

La superficie territoriale va perciò misurata al netto delle zone destinate alla viabilità, esistente o prevista dal PUC (strade classificate A, B, C, D,  $E_0$ ,  $E_1$ ,  $E_2$ , nodi stradali e parcheggi annessi alla viabilità primaria secondo le definizioni di cui all'Art. 56 delle presenti norme), nonché delle strade pubbliche esistenti sul perimetro dell'area.

Salvo diverse indicazioni specificamente previste dalle presenti norme, la superficie territoriale va misurata, altresì, al netto delle superfici destinate ad attrezzature di interesse generale (zone F).

Le aree di uso pubblico ricadenti nel perimetro della  $S_t$ , e che per effetto delle presenti NA concorrono a determinare la SV dei lotti ivi compresi, incrementano in pari misura la  $S_t$ .

**Sl =Superficie lorda**

È costituita dalla somma delle superfici racchiuse nel contorno lordo di tutti i piani fuori ed entro terra. Comprende i corpi aggettanti chiusi, anche se con pareti completamente vetrate.

**Su =Superficie utile**

La Su è la parte di SL che determina il carico insediativo sul territorio, e che viene assunta a base della verifica degli indici prescritti delle norme di Piano. Va misurata a ciascun piano al netto delle superfici impegnate da:

- a) gli elementi strutturali portanti, perimetrali ed interni
- b) le murature non portanti che delimitano il perimetro dell'edificio nonché, negli edifici comprendenti più di 1 UI, quelle che delimitano le varie UI
- c) i vani scala e ascensore che servono edifici comprendenti più di 1 UI
- d) i locali accessori destinati ad autorimesse (cat. S2/d), cantine, legnaie, magazzini (cat. S2/c) e servizi tecnici (cioè centrale termica e/o di condizionamento), se di altezza netta non superiore a m. 2.20
- e) i ricoveri per animali di altezza netta in gronda non superiore a m. 2,50
- f) i portici di uso pubblico
- g) i portici di uso privato nei quali la parte piena – corrispondente alla somma della lunghezza dei lati addossati al fabbricato e dei supporti verticali – non superi il 60% del perimetro complessivo dell'area coperta a portico
- h) le tettoie a servizio delle UI destinate ad attività produttive o terziarie
- i) i sottotetti aventi altezza netta media non superiore a m. 1.70, e/o con altezza superiore a m. 2.00 per una parte non maggiore del 20% della Sl del sottotetto

Sono invece da computare nella Su – misurandole con gli stessi criteri di cui ai punti a) e b) del comma precedente – le seguenti superfici,:

- a) l'intera superficie di autorimesse, cantine, legnaie, magazzini, locali per servizi tecnici e ricoveri per animali di altezza netta superiore a m. 2,20
- b) la parte di autorimesse, cantine, legnaie, magazzini e servizi tecnici che, pur avendo altezza netta non superiore a m. 2.20, eccede i limiti planimetrici di:
  - 30 % della Su per le autorimesse
  - 10 % della Su per l'insieme di cantine, legnaie e magazzini (cat. S2/c)
  - 3 % della Su per i servizi tecnici
- c) l'intera superficie dei portici di uso privato nei quali la parte piena superi il 60% del perimetro del portico
- d) i sottotetti con altezza netta media superiore a m. 1.70.
- e) la parte dei sottotetti avente altezza netta superiore a m. 2.00 quando l'estensione di tale parte supera il 20% della Sl del sottotetto, limitatamente alla parte eccedente.

**Sv =Superficie virtuale**

È la superficie teorica alla quale si applicano gli indici specifici fissati dalle presenti norme; è data dalla  $S_f$  o  $S_t$  effettiva maggiorata dalle superfici destinate ad uso pubblico e cedute o assevite al Comune, computate nella misura di volta in volta prevista dalle norme di zona.

**UI =Unità immobiliare**

Si definisce UI qualsiasi manufatto - o parte di esso - che, alternativamente:

- a) costituisce una unità immobiliare catastalmente individuata come tale
- b) è comunque capace di produrre reddito autonomo
- c) può produrlo a seguito di ulteriori interventi di modifica delle partizioni interne o di destinazione d'uso

Le UI si distinguono in:

- UIa** (UI abitative), se sono qualificate o qualificabili di gruppo R nei registri catastali oppure se sono destinate totalmente o prevalentemente (più del 70% di Su) ad abitazione e se hanno una Su non superiore a 200 mq;
- UIt** (UI terziarie) se sono qualificate o qualificabili di gruppo P, V o T nei registri catastali, oppure se destinate totalmente o parzialmente (più del 30% di Su) ad attività terziarie (studi professionali, negozi, ecc.), e se hanno una Su non superiore a 150 mq;
- UIp** (UI produttive) se sono qualificate o qualificabili di gruppo Z nei registri catastali oppure se destinate totalmente o prevalentemente (più del 70% di SU) ad attività artigianali produttive, artigianali di servizio (laboratori, ecc.) o produttive industriali; e se hanno una Su non superiore a 250 mq per i manufatti destinati ad attività artigianali (MAA);

I manufatti aventi una Su superiore a quella limite, verranno computati per un numero di UI pari alla Su effettiva diviso la Su limite, arrotondato all'unità superiore.

#### **Ut =Indice di utilizzazione territoriale**

Esprime la massima Superficie Utile (Su) realizzabile per ogni Ha di superficie territoriale ( $S_t$ ) (mq/ha).

#### **Uf =Indice di utilizzazione fondiaria**

Esprime la massima Superficie Utile (Su) realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria ( $S_f$ ) (mq/mq).

#### **V =Volume**

La somma dei prodotti delle Su di ogni piano, per le relative altezze lorde misurata da pavimento a pavimento; per i sottotetti, da pavimento a soffitto.

#### **VL =Visuale libera**

Il parametro VL definisce la porzione di calotta celeste di cui comunque va assicurata la vista da pareti finestrate o finestrabili, nonché da vedute esistenti, previste in progetto o realizzabili.

Le norme di zona delimitano la VL mediante un insieme di parametri, che disciplinano il rapporto tra altezze e distanze reciproche tra i manufatti, nonché tra le vedute dell'edificio oggetto dell'intervento (o di quelli vicini) e gli altri elementi degli edifici a farsi (o di quelli vicini).

Al fine di assicurare il necessario comfort abitativo sia all'edificio nel suo insieme che ai singoli ambienti abitabili, le norme di zona fissano due parametri:

- a) la Visuale Libera Verticale (VLv)
- b) la Visuale Libera Laterale (VLI).

La **VLv** è l'altezza massima che può raggiungere un manufatto in rapporto alla distanza che lo separa da una parete finestrata o finestrabile, esistente o realizzabile nel lotto e nei lotti vicini, nonché la distanza minima che la parete finestrata dell'edificio oggetto dell'intervento deve mantenere dai manufatti esistenti o realizzabili nel lotto e nei lotti vicini, in rapporto alla loro altezza.

La **VLI** è la distanza minima orizzontale che gli elementi dell'edificio oggetto dell'intervento e/o di quelli esistenti a meno di m. 5,00, debbono mantenere dal più vicino spigolo di una apertura esistente o a farsi in una parete finestrata, in rapporto alla loro distanza dalla parete stessa.

In definitiva, per le PARETI FINESTRATE, va verificato che i manufatti esistenti, previsti o realizzabili non intacchino la superficie costituita da:

a) per la VLv, il **semipiano** che ha:

- \* origine nella linea di intersezione tra la parete dell'edificio e, alternativamente, il terreno, il piano delle sistemazioni esterne, la copertura di corpi più bassi, il piano di calpestio del corpo da sopraelevare;
- \* inclinazione rispetto alla parete pari al valore della VLv di zona;

b) per la VLI, i **due semipiani** verticali che hanno:

- \* origine nei bordi estremi della veduta più vicina
- \* inclinazione rispetto al piano verticale perpendicolare alla parete pari alla VLI prescritta per la zona.

La VL va verificata secondo lo schema riportato in Appendice F.

## Appendice B<sub>2</sub>

### ALTRI TERMINI UTILIZZATI NELLE NORME

#### **BLC = 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.

#### **EDF = 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.

#### **EDS = Edificio a schiera**

Edificio costituito da due o più UI aventi una disposizione planimetrica in cui ciascuna cellula divide almeno un fronte cieco con ciascuna di quelle contigue e dispone di almeno un'altra fronte libera in corrispondenza della quale sono disposti gli ingressi e lo spazio libero antistante o retrostante.

Sono altresì considerate a schiera gli edifici costituiti da due o più UI che abbiano tutte le caratteristiche di cui al comma precedente e siano disposti su due livelli sovrapposti in modo che sia la UI inferiore che quella superiore abbiano accesso diretto da area pubblica o di loro pertinenza, con esclusione di scale condominiali o comuni.

#### **EDU = Edificio unifamiliare**

Per edificio unifamiliare si intende quello costituito un'unica UIa funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

#### **CHS = Chioschi**

Si definisce chiosco un manufatto isolato, avente struttura in legno o metallo fissata ad una piattaforma stabile mediante bulloni, in modo da essere completamente rimovibile senza danno alle strutture o agli eventuali tamponamenti. Di altezza alla gronda non superiore a m. 2,50 e di superficie non superiore a mq 20,00, il chiosco può essere aperto, chiuso o chiudibile con pannelli mobili.

#### **GZB = Gazebo**

Si definisce gazebo un manufatto con struttura in metallo, legno o materie plastiche, interamente smontabile, con elementi portanti verticali di sezione non superiore in totale a 100 cm<sup>2</sup>, ancorato al suolo con sistemi che ne permettano la integrale rimozione.

Di altezza al colmo non superiore a m. 2,80, di superficie non superiore a mq 16,00, coperto con telo impermeabile, aperto su tutti i lati o chiudibili con tende avvolgibili coperto con telo impermeabile,

**LGG = Loggia e loggiato**

Si definisce “Loggia” o “Loggiato” un elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

**MAA = Manufatti per Attività (produttive) Artigianali**

Si intendono destinati ad “attività artigianali” i manufatti, o l’insieme di manufatti, nei quali la Su destinata al ciclo lavorativo, alla commercializzazione della produzione e alle attività accessorie impegna una Su globalmente non superiore ai 4/5 (quattro quinti) di quella totale

**MAI = Manufatti per Attività (produttive) Industriali**

Si intendono destinati ad “attività industriali” i manufatti, o l’insieme di manufatti, nei quali la parte destinata al ciclo lavorativo (deposito dei prodotti e/o delle materie da trasformare, lavorazioni, stoccaggio dei prodotti finiti) alla commercializzazione della produzione (uffici, esposizione, vendita diretta) e alle attività accessorie (cabine di trasformazione, pesa, ecc.) impegni una Su globalmente superiore ai 4/5 (quattro quinti) di quella totale.

**MAT= Manufatti per Attività Terziarie**

Si intendono destinati ad attività terziarie i manufatti, o l’insieme di manufatti, nei quali la parte destinata alla distribuzione di merci e beni e/o ad attività di servizio impegni una Su globalmente superiore ai 3/5 (tre quinti) di quella totale.

**OPS = Opere di allacciamento ai pubblici servizi**

Sono i condotti di fognature, di adduzione idrica e gas, le linee elettriche e, comunque, tutte le opere di collegamento con le reti esterne all’area e/o con le zone già urbanizzate.

**OUP = Opere di urbanizzazione primaria**

Sono le strade, gli spazi di sosta e parcheggio, la fognatura, la rete idrica, la rete di distribuzione di energia elettrica e gas, la pubblica illuminazione, l’arredo delle aree a verde di primo livello.

**OUS = Opere di urbanizzazione secondaria**

Sono opere per la pubblica istruzione, attrezzature degli spazi pubblici destinati a parchi per il gioco e lo sport, attrezzature pubbliche, culturali sociali, amministrative, sanitarie, religiose.

**PFT=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.

**PNS = Pensilina**

Si definisce pensilina un elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

**PRT =Portico**

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

### **PRZ =Pertinenza**

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

### **PSI =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.

### **PIN=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.

### **RSD = Residence**

Si definiscono "residence" gli edifici aventi le seguenti caratteristiche:

- a) comprende numero di alloggi non inferiore a 10
- b) la Su di ciascun alloggio è non superiore a 50 mq
- c) ciascun alloggio è completamente arredato e include un angolo cucina dotato delle attrezzature che consentano l'autonoma preparazione di pasti
- d) sono previsti locali di uso collettivo non pubblico aventi una Su non inferiore al 30% di quella globalmente destinata agli alloggi e alle relative aree di accesso, con esclusione delle scale comuni.
- e) sono accatastati o accatastabili come un'unica UI
- f) sono classificati o classificabili nell'attuale categoria catastale D/2 o nella futura Z/5

### **SPP=Soppalco**

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione in uno spazio chiuso di una struttura portante orizzontale, aperta per almeno il 25% del suo perimetro.

### **STT =Sottotetto**

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

### **STU = Standards urbanistici**

Sono costituiti dalle superfici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria; sono dimensionati per ciascun ambito di rilevamento e/o gestione in rapporto al carico insediato previsto per ciascun ambito.

### **TRR =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.

### **TTT =Tettoia**

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da pilastri aventi ciascuno una sezione non superiore a 1600 cmq e che non occupino più del 20% del perimetro coperto dalla tettoia adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

## Appendice C

### INTERVENTI EDILIZI

Gli interventi edilizi ammessi dallo strumento urbanistico e dalle relative norme di attuazione che disciplinano ciascuna zona vengono così definiti:

#### **MO= Manutenzione ordinaria**

Comprende le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

In particolare tali opere consistono in:

- tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento di intonaci;
- riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manto di copertura e pavimentazione esterna;
- sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni;
- riparazione e ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici tecnologici.

#### **MS = Manutenzione straordinaria**

Comprende le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienicosanitari e tecnologici, sempre che tali interventi non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche della destinazione d'uso.

In particolare tali opere consistono in:

- consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne o interne;
- sostituzione totale o parziale delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) senza che ciò comporti variazioni delle quote di intradosso delle strutture stesse;
- destinazione di uno o più locali compresi nell'edificio a servizi igienici nonché ad impianti tecnologici mancanti o inadeguati;
- rifacimento totale o parziale degli elementi architettonici esterni o interni quali intonaci, inferriate, bancali, cornici, zoccolature, infissi pavimenti, ecc. con materiali della stessa natura e forma.

Negli interventi di Manutenzione Straordinaria non è ammessa la modifica della forma, della posizione e delle dimensioni delle aperture originali (porte, finestre, ecc.) nonché la modifica di posizione, dimensioni e pendenza delle rampe di scale interne esterne.

#### **RS =Restauro o risanamento conservativo**

È un intervento essenzialmente rivolto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tale intervento comprende 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.

In particolare tali interventi consistono in:

- rifacimento o ripresa di intonaci;
- consolidamento o risanamento delle strutture murarie;
- riparazione di elementi architettonici quali bancali, cornici e zoccolature;

- realizzazione di servizi igienici e di impianti tecnologici;
- demolizione o costruzione di tramezzi interni non portanti;
- sostituzione di strutture orizzontali piane (solai, coperture, architravi fatiscenti o instabili senza modifica delle quote originali dei solai, delle linee di gronda e di colmo, delle pendenze dei tetti);
- riparazione delle strutture orizzontali curve (volte, archi, ecc.);
- apertura di abbaini o lucernai a giorno o vetrati di modeste dimensioni che non emergano dalla copertura esistente. La misura della proiezione orizzontale di tali aperture non deve superare complessivamente 1/10 della superficie dei sottotetti abitabili e ciascuna apertura non deve superare, in proiezione orizzontale, la superficie di mq 1.40;
- demolizione, senza ricostruzione, delle superfetazioni;
- sistemazione di parchi e giardini.

### **CT =Conservazione tipologica**

È un intervento teso a conservare e valorizzare le caratteristiche formali distributive e strutturali già ricorrenti negli organismi edilizi, pur consentendone l'adattamento agli usi attuali.

In particolare tale intervento comprende, oltre a quelli descritti ai precedenti punti, anche quelli di:

- sostituzione parziale delle strutture portanti verticali interne;
- sostituzione delle strutture orizzontali curve, eccettuato gli archi e le volte che coprono ambienti compresi nel primo piano completamente fuori terra e in tutti quelli sottostanti.

Negli interventi di CT non sono ammesse variazioni della posizione delle strutture verticali esterne ed interne, delle strutture orizzontali curve o piane nonché della forma e posizione delle scale esterne ed interne.

### **CM=Conservazione morfologica**

È un intervento teso a conservare l'aspetto degli spazi pubblici e privati definiti dalle cortine esterne degli edifici.

Esso comprende oltre che le operazioni di cui ai precedenti punti anche quelle di:

- sostituzione parziale o totale mediante demolizione e ricostruzione delle strutture verticali portanti interne;
- sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali piane o curve eccettuate quelle al di sotto del piano di copertura degli ambienti completamente fuori terra;

Negli interventi di conservazione morfologica non è ammessa la modifica della forma e della posizione delle aperture originali esterne.

Dovranno essere conservati gli allineamenti esterni (escluse le superfetazioni, che sono da demolire) la posizione dei collegamenti verticali esistenti anche se, per motivi funzionali, potrà variare la dimensione delle rampe.

Sono ammesse eventuali variazioni delle quote dei solai, nella misura strettamente necessaria a raggiungere le altezze minime interne previste da RUEC.

### **RE =Ristrutturazione edilizia**

È un intervento rivolto 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. Tale intervento comprende il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Esso consiste, oltre che nelle opere di cui ai punti precedenti, nelle seguenti operazioni:

- modifica nella forma e posizione delle aperture originali esterne e interne;
- modifica della posizione, della dimensione e dell'articolazione dei collegamenti verticali;
- modifica della distribuzione interna.

Negli interventi di ristrutturazione dovranno essere conservati gli allineamenti, le sagome planimetriche e le altezze.

**AP =Ampliamento**

È un intervento di ristrutturazione edilizia (RE) o di conservazione morfologica (CM) per effetto del quale si realizza un'aggiunta all'edificio esistente di nuovi volumi computabili senza che aumenti il numero delle unità immobiliari. Tali volumi possono anche derivare da modifiche delle strutture interne od esterne e della destinazione d'uso per effetto delle quali si ottenga un aumento della superficie utile (Su), pur restando inalterati sagoma e volume geometrico dell'edificio.

**SE =Sopraelevazione**

È un intervento che determina l'aggiunta all'edificio di uno o più piani che coprono in tutto o in parte quelli esistenti.

**NC =Nuova costruzione**

Si intende per nuova costruzione qualsiasi intervento che produce manufatti non esistenti prima e/o un aumento del carico insediativo (CI). Sono da considerare nuove costruzioni che comportano quindi una corrispondente variazione degli standards urbanistici tutti gli interventi che pur non implicando aumenti di V o di SU, determinano un aumento delle unità immobiliari preesistenti (ristrutturazioni edilizie con frazionamento, modifiche di destinazione d'uso, ecc.).

**RU =Ristrutturazione urbanistica**

È un intervento volto a sostituire l'esistente tessuto urbanisticoedilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, che possono anche comprendere modificazioni del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale nonché delle sagome altimetriche o planimetriche degli edifici preesistenti.

Eventuali diverse definizioni degli interventi derivanti da leggi o da regolamenti di livello sovracomunale sono prevalenti solo se più restrittive di quelle riportate.

## APPENDICE D

**QUADRO SINOTTICO DELL'ARRETRAMENTO DALLE STRADE\*  
E DELLA CORRISPONDENZA TRA LE DIVERSE DENOMINAZIONI**

CODICE DELLA STRADA		PUC VOLLA		FUNZIONE	LARGH. MIN  (m)	ARRETRAMENTO (m)									
CAT	DENOMINAZIONE	CAT	DENOMINAZIONE			COSTRUZIONI		MURI DI CINTA		SIEPI E RECINZIONI		ALBERI		SCAVI	
<b>Extraurbane</b>		<b>Extraurbane</b>				extraurb	urbane	extraurb	urbani	extraurb	urbane	extraurb	urbani	extraurb	urbani
A	Autostrada	A	Autostrada	Nazionale, interregionale		60,00	30,00	5,00		1,0/3,0		6,00			
B	Principale	B	Principale	Interregionale, regionale		40,00	20,00	5,00		1,0/3,0		6,00		3,0	
C	Secondaria	C	Secondaria	Comprensoriale, intercomunale	10,50	30,00	20,00	3,00		1,0/3,0		6,00			
F	Locale	D1	Locale comunale	Collegamento capoluogo-frazioni	8,00	20,00	7,50	3,00		1,0/3,0		6,00			
F	Locale	D2	Locale vicinale	Di servizio rurale	5,00	10,00	5,00	3,00				6,00			
<b>Urbane</b>		<b>Urbane</b>													
D	Urbana di scorrim.	E <sub>0</sub>	Di scorrimento		4 corsie		( <sup>2</sup> ) 20,00		10,00		10,00			1,0	
E	Urbana di quartiere	E <sub>1</sub>	Di penetraz.ne		19,00		15,00		6,00		6,00			1,0	
E	"	E <sub>2</sub>	Di raccordo		15,50		13,00		5,00		5,00			1,0	
E	"	E <sub>3</sub>	Di quartiere		10,50		10,00		5,00		5,00			1,0	
E	"	E <sub>4</sub>	Di ambito		8,00		7,50		3,75		3,75			1,0	
E	"	E <sub>5</sub>	Interne		5,00 <sup>(1)</sup>		5,00		2,5/1,0		2,5/1,0			1,0	
E	"	E <sub>6</sub>	Ciclabili, pedonali		2,50		1,00		1,0/0,0		1,0/0,0			1,0	

\* I valori riportati nella presente tabella hanno valore puramente indicativo. In caso di contrasto con le Norme o i grafici di piano, questi sono prevalenti.

[A1]

## APPENDICE E

QUADRO SINOTTICO DELLA VISUALE LIBERA, DELLA DISTANZA DAGLI EDIFICI E DAI CONFINI  
NELLE ZONE RESIDENZIALI ED AGRICOLE

Pareti degli edifici	CIRCOSTANTI	F N						N F					
	A FARSI	F N			N F			F N			N F		
ZONA OMOG.	STRUMENTO DI ATTUAZIONE	IED	IED + VdC	IUP	IED	IED + VdC	IUP	IED	IED + VdC	IUP	IED	IED+VdC	IUP
A <sub>1</sub>	D <sub>e</sub>	3,00	2,00		3,00	2,00							
	D <sub>c</sub>	1,50	1,00		1,50	1,00							
	VLV	0,70	0,60					0,70	0,60				
	VLL	0,30	0,20					0,30	0,20				
B <sub>1</sub>	D <sub>e</sub>	10,00	4,00		5,00			5,00			5,00		
	D <sub>c</sub>	5,00	2,00		2,50			2,50			2,50		
	VLV	1,00	0,80					1,00					
	VLL	0,40	0,15					0,40					
B <sub>2</sub>	De	10,00	10,00	10,00	4,00	3,00	3,00	4,00	3,00	3,00	4,00	3,00	3,00
	Dc	5,00	5,00	5,00	2,00	1,50	1,50	5,00	5,00		2,00	1,50	1,50
	VLV	1,10	1,00	0,90				1,10	1,00	0,90			
	VLL	0,40	0,30	0,20				0,40	0,30	0,20			
C <sub>1</sub>	De	10,00	10,00	10,00	4,00	3,00	3,00	4,00	3,00	3,00	4,00	3,00	3,00
	Dc	5,00	5,00	5,00	2,00	1,50	1,50	5,00	5,00		2,00	1,50	1,50
	VLV	1,10	1,00	0,90				1,10	1,00	0,90			
	VLL	0,40	0,30	0,20				0,40	0,30	0,20			
C <sub>2</sub>	De			6,00			4,00			6,00			4,00
	Dc			3,00			2,00			3,00			2,00
	VLV			0,80						0,80			
	VLL			0,40						0,40			
C <sub>r</sub>	De	10,00	10,00	10,00	6,00	4,00		6,00	4,00		6,00	4,00	
	Dc	5,00	5,00	5,00	3,00	2,00		3,00	2,00		3,00	2,00	
	VLV	1,00	1,00	1,00				1,00	1,00	1,00			
	VLL	0,40	0,40	0,40				0,40	0,40	0,40			
En	De	10,00	10,00	10,00	6,00	3,00	3,00	6,00	3,00	3,00	6,00	3,00	3,00
	Dc	5,00	5,00	5,00	3,00	1,50	1,50	3,00	1,50	1,50	3,00	1,50	1,50
	VLV	1,50	1,20	1,00				1,50	1,20	1,00			
	VLL	0,60	0,50	0,40				0,60	0,50	0,40			

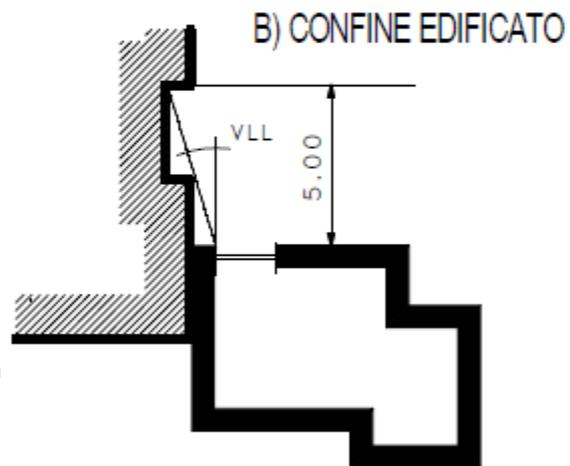
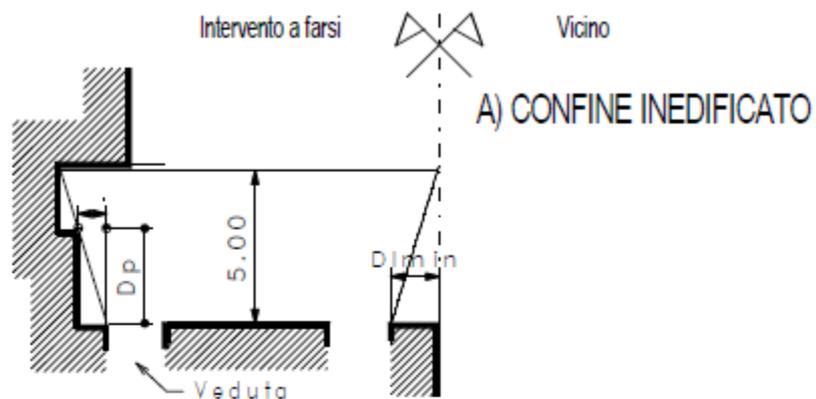
N.B. I parametri riportati nel quadro hanno valore esclusivamente sinottico. Vanno completati con quelli riportati nelle norme specifiche di zona, che sono prevalenti in ogni caso, anche ai fini dell'applicazione dell'Art. 100Art. 101.

## APPENDICE F

### APPENDICE F SCHEMA VISUALE LIBERA

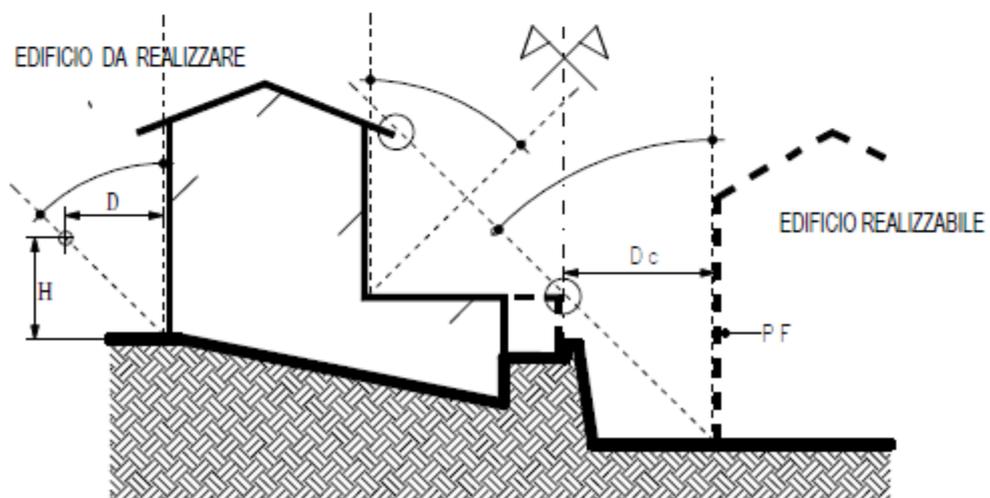
#### VL Laterale

$$VLL = D/D_p$$
$$D_{min} = VLL/5.00$$



#### VL Verticale

$$VLV = D/H$$



## APPENDICE G

**CORRISPONDENZA TRA LEGENDE DI PIANO E LA CLASSIFICAZIONE ATECO 2007**

Codice	RIFERIMENTO LEGENDA		RIFERIMENTO Ateco 2007
		Destinazione d'uso	
<b>Istruzione</b>			
la	Scuola materna		P - 85.10
le	Scuola elementare		P - 85.20
lm	Scuola media		P - 85.31.1
ls	Scuola superiore		P-85.31.2; P- 85.32.0; P-85.4
lv	Centro di formazione varia		P-85.51 ; P-85.52; P-85.59.2 ; P-85.59.3; P-85.59.9
lu	Centro Universitario		P-85.42 ; M-72; I-55.90.2
<b>Uffici Pubblici</b>			
Ucc	Municipi e vari comunali		
Uip	Privati di interesse pubblico		I 55.1; I 56.10.1; M; O; Q.; S96.04
Upt	Poste		H-53
Ups	Pubblica sicurezza e Carabinieri		O - 84.24
Upv	Altri		
<b>Distribuzione e annonarie</b>			
Dg	Mercato generale		G - 46.2 ; G - 46.3 ; G - 46.4
Dm	Mattatoio		C - 10.1
DI	Centrale del Latte		C - 10.51.1
Dz	Foro boario		G - 46.23
Da	Mercato di ambulanti		G - 47.8
Dc	Mercato coperto, supermercato		G - 47.11.2
Di	Ipermercato		G - 47.11.1
Db	Banca e affini		K - 64.19
Df	Istituzioni fieristiche		N - 82.3
<b>Sanitarie e assistenziali</b>			
Ha	ambulatorio		Q - 86.2
Hh	ospedale		Q - 86.1
Hn	asilo nido		Q - 88.91
Hp	assistenza, centri benessere		Q-87; Q-86; S-96.04
Hc	cimiteri		
<b>Svago, tempo libero, cultura</b>			
Ss	Sport da spettacolo		R - 93.1
Sg	Campo giochi e impianti polivalenti		R-93.11.2; R-93.11.3; R-93.11.9; R-93.12;
Sc	Circoli ricreativi e sale da ballo		R- 93.29
St	Cinema, teatro e auditorium		R-90.04 ; J-59
Sb	Biblioteca		R-91.01
Sm	Museo, esposizioni		R-91.02
Sr	Ristorante, bar e agriturismo		I-56.10.1 ; I-56.10.3 ; I-56.3 ; I-55.20.52
<b>Religiose e associative</b>			
Rc	Luoghi di Culto		S - 94.91
Ra	Associazioni varie		S - 94
Rv	Varie		

**Convivenze e residenze speciali**

<b>Cp</b>	Istituto di pena	O - 84.23
<b>Cm</b>	Caserma	O - 84.22
<b>Cf</b>	Vigili del Fuoco	O - 84.25
<b>Cr</b>	Ricovero specializzato	Q - 87.3
<b>Cc</b>	Collegio	Q - 87.9
<b>Cv</b>	Convivenze religiose e conventi	S - 94.91
<b>Ch</b>	Alberghi e pensioni	I - 55.1 ; I 55.20.5
<b>Co</b>	Ostello, colonia, Kinderheim	I - 55.20.2 ; I - 55.20.4
<b>Cg</b>	Campeggio	I -55.3
<b>Ca</b>	Casa-albergo	I 55.20.5

**Composite**

<b>CC</b>	Centro civico, urbano o di Quartiere	
<b>CI</b>	Centro di servizio all'industria	M - 72
<b>CG</b>	Centro Congressi	N-82.3; I-55.1; I-56.1; I-56.3

APPENDICE H

APPENDICE I