



COMUNE DI MERCATO S. SEVERINO

(Provincia di Salerno)

Piano Urbanistico Comunale

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

MODIFICATE A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI

**IN RISPOSTA ALLE RICHIESTE DI MODIFICA E INTEGRAZIONE
DA PARTE DELLA PROVINCIA – NOTA N.140111 DEL 20/09/2010***

Progettisti:

Fedora Architetti Associati:

Stefania Caiazzo Arch.

Zoe Boviatsi Town pl.

Enrico Petti Arch.

Consulente scientifico:

Prof. Arch. Alessandro Dal Piaz

LUGLIO 2010

* Le modifiche e le integrazioni sono riportate con testo sottolineato.

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

PARTE I - GENERALITÀ

- art. 1 – NATURA E CONTENUTI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE
- art. 2 – EFFICACIA E FINALITÀ DELLE NORME

PARTE II - ARTICOLAZIONE SPAZIALE DEI CONTENUTI DI PIANO

- art. 3 – ARTICOLAZIONE DEL PIANO
- art. 4 – ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

TITOLO II- SISTEMI, AMBITI E RISORSE

PARTE III – SISTEMA NATURALE E RURALE

- art. 5 – ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA NATURALE E RURALE
- art. 6 – AMBITI COLLINARI DI TUTELA NATURALE
- art. 7 – AMBITI AGRICOLI PEDECOLLINARI E DI PIANURA
- art. 8 – AMBITI AGRICOLI PERIURBANI

PARTE IV – SISTEMA INSEDIATIVO

- art. 9 – ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO
- art. 10 – AMBITI DI RECUPERO
- art. 11 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI
- art. 12 – AMBITI DI RIASSETTO E COMPLETAMENTO URBANO
- art. 13 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE
- art. 14 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA
- art. 15 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE INTEGRATA
- art. 16 - AREE PRODUTTIVE ESISTENTI E COMPATIBILI CON IL TESSUTO URBANO
- art. 17 - AREE PRODUTTIVE ESISTENTI INCOMPATIBILI
- art. 18 - AREE PRODUTTIVE ESISTENTI CONSOLIDATE ESTERNE O AI MARGINI DEL TESSUTO URBANO DI TIPO A
- art. 19 - AREE PRODUTTIVE ESISTENTI CONSOLIDATE ESTERNE O AI MARGINI DEL TESSUTO URBANO DI TIPO B
- art. 20 - AREE PRODUTTIVE ESTERNE DI RIASSETTO E COMPLETAMENTO
- art. 21 - AREE PRODUTTIVE DISMESSE

- art. 22 - DISTRIBUTORI DI CARBURANTE
- art. 23 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
- art. 24 – ATTREZZATURE PRIVATE
- art. 25 – ATTREZZATURE PUBBLICHE
- art. 26 – DOTAZIONI DI PARCHEGGI CORRELATE AGLI USI

PARTE V – SISTEMA INFRASTRUTTURALE

- art. 27 - SERVIZI GENERALI E IMPIANTI TECNOLOGICI
- art. 28 – RETE VIARIA E RELATIVE FASCE DI RISPETTO
- art. 29- RETE FERROVIARIA E RELATIVE FASCE DI RISPETTO

PARTE VI – RISORSE NATURALI E CULTURALI

- art. 30 – RISORSE
- art. 31 – AREE BOSCADE ED ALTRI ELEMENTI A PREVALENTE
NATURALITA'
- art. 32 – PARCO NATURALE REGIONALE DIECIMARE
- art. 33 – PARCO REGIONALE IDROGRAFICO DEL BACINO DEL SARNO
- art. 34 – PARCHI URBANI DELLE COLLINE
- art. 35 – SITI DI INTERESSE COMUNITARIO
- art. 36 – CORSI D'ACQUA E RELATIVE FASCE FLUVIALI
- art. 37 - AREE ARCHEOLOGICHE
- art. 38 - PARCO NATURALISTICO ARCHEOLOGICO REGIONALE DEL
CASTELLO DEI SANSEVERINO
- art. 39 - EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO
- art. 40 - ALTRI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE

TITOLO III – DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE

- art. 41 – NORME
- art. 42 – AMBITI DI INTERVENTO
- art. 43 – CONTENUTI ED EFFICACIA DELLE SCHEDE
- art. 44 – DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE
- art. 45 – ATTREZZATURE PUBBLICHE DI PROGETTO (API)
- art. 46 – VIABILITÀ DI PROGETTO (API)

TITOLO IV – NORME TRANSITORIE E FINALI

- art. 47 – SALVAGUARDIA
- art. 48 – EFFICACIA

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

PARTE I - GENERALITÀ

art. 1 – NATURA E CONTENUTI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

1. La Legge Regionale n.16 del 2004 attribuisce ai Comuni la responsabilità di attivare il processo di pianificazione urbanistica comunale al fine di promuovere, in coerenza con le disposizioni degli strumenti sovraordinati del Piano Territoriale Regionale (PTR) e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), la tutela delle risorse ambientali, lo sviluppo economico, sociale e culturale, il miglioramento complessivo della vita delle comunità insediate.

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

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

3. In particolare costituiscono contenuti del PUC:

- l'individuazione e la valutazione della consistenza, delle caratteristiche e della vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche;

- l'individuazione delle aree non suscettibili di trasformazione;
- la definizione delle condizioni di sostenibilità degli interventi di trasformazione;
- la determinazione dei fabbisogni insediativi e le priorità relative alle opere di urbanizzazione;
- la suddivisione del territorio comunale in ambiti unitari e l'indicazione, per ciascun tipo di ambito, delle trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili;
- la disciplina del sistema della mobilità;
- la definizione delle trasformazioni che possono essere attuate attraverso interventi diretti, in conformità con la disciplina generale del RUEC, e di quelli sottoposti ad API e ai Piani Urbanistici Attuativi (PUA).

art. 2 - EFFICACIA E FINALITÀ DELLE NORME

1. Le norme del PUC, aventi efficacia a tempo indeterminato, fissano le disposizioni di lungo termine della disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) ai sensi della legge regionale della Campania 16/2004 e delle altre norme legislative nazionali e regionali in materia di pianificazione urbanistica.

2. Le disposizioni del PUC sono vincolanti per il Regolamento urbanistico edilizio comunale (Ruec) e per gli Atti di Programmazione degli interventi (Api), ai sensi della legge regionale della Campania 16/2004.

3. La componente programmatica rappresentata dagli Api, nonché i piani urbanistici attuativi e i programmi di settore di competenza comunale, aventi effetti sull'uso del territorio comunale, devono essere compatibili con le presenti norme.

4. Il PUC definisce indicazioni, direttive e prescrizioni per la disciplina operativa (API) e per le aree soggette ad interventi diretti, pubblici e privati (RUEC).

5. Il perimetro degli ambiti è funzionale all'assegnazione delle specifiche indicazioni, direttive e prescrizioni del PUC mentre l'esatta delimitazione compete agli API e al RUEC con l'attribuzione dei diritti edificatori.

6. Le disposizioni del PUC hanno valore di prescrizione quando traducono vincoli e tutele di leggi e di piani sovraordinati o stabiliscono specifici limiti e condizioni per le trasformazioni del territorio e valgono a tempo indeterminato senza comportare l'apposizione di vincoli espropriativi; solo le disposizioni combinate degli API e del RUEC hanno natura

conformativa del diritto di proprietà ai fini edificatori limitatamente alle aree che essi selezionano e disciplinano.

7. Le disposizioni del PUC hanno valore di direttiva per gli API e il RUEC quando individuano per i diversi ambiti:

- la capacità edificatoria, espressa in termini quantitativi (anche attraverso intervalli tra valori minimi e massimi);
- il tipo di funzioni ammissibili;
- l'entità delle dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali.

8. Le disposizioni del PUC hanno valore di indicazioni quando rappresentano indirizzi e obiettivi progettuali e devono comunque trovare esplicito riscontro nella definizione degli interventi previsti in sede di API o RUEC.

PARTE II - ARTICOLAZIONE SPAZIALE DEI CONTENUTI DI PIANO

art. 3 – ARTICOLAZIONE DEL PIANO

1. In osservanza delle leggi vigenti, gli elaborati progettuali del PUC:

- individuano tre sistemi (Sistema naturale e rurale; Sistema insediativo; Sistema infrastrutturale), ciascuno dei quali è articolato in ambiti, aventi carattere di unitarietà funzionale, morfologica e organizzativa;
- riconoscono le componenti strutturali e i fattori caratterizzanti del territorio (valori, risorse, relazioni e beni) e in relazione ad essi stabiliscono le trasformazioni ammissibili e gli usi compatibili;
- stabiliscono le norme di salvaguardia.

2. Il territorio del comune è suddiviso nei seguenti sistemi, ambiti e risorse:

1. SISTEMA NATURALE E RURALE

- AMBITI COLLINARI DI TUTELA NATURALE
- AMBITI AGRICOLI PEDECOLLINARI E DI PIANURA
- AMBITI AGRICOLI PERIURBANI

2. SISTEMA INSEDIATIVO

- AMBITI DI RECUPERO
- AMBITI URBANI CONSOLIDATI
- AMBITI URBANI DI RIASSETTO E CONSOLIDAMENTO
- AMBITI DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA
- AMBITI DI TRASFORMAZIONE INTEGRATA
- AREE PRODUTTIVE ESISTENTI INTERNE AL TESSUTO URBANO E COMPATIBILI CON ESSO
- AREE PRODUTTIVE ESISTENTI INCOMPATIBILI
- AREE PRODUTTIVE ESISTENTI CONSOLIDATE ESTERNE O AI MARGINI DEL TESSUTO URBANO DI TIPO A (sature)
- AREE PRODUTTIVE ESISTENTI CONSOLIDATE ESTERNE O AI MARGINI DEL TESSUTO URBANO DI TIPO B (ampliamenti)
- AREE PRODUTTIVE ESTERNE DI RIASSETTO E COMPLETAMENTO (lotti liberi)
- AREE PRODUTTIVE DISMESSE
- AREE DESTINATE AI DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

- AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA
- ATTREZZATURE PUBBLICHE
- ATTREZZATURE PRIVATE

3. SISTEMA INFRASTRUTTURALE

- RETE VIARIA
- RETE FERROVIARIA
- SERVIZI GENERALI E IMPIANTI TECNOLOGICI
- FASCE DI RISPETTO

4. RISORSE CULTURALI E AMBIENTALI

- RISORSE
- AREE BOSCADE ED ALTRI ELEMENTI A PREVALENTE NATURALITA'
- PARCO NATURALE REGIONALE DIECIMARE
- PARCO REGIONALE IDROGRAFICO DEL BACINO DEL SARNO
- PARCHI URBANI DELLE COLLINE
- SITI DI INTERESSE COMUNITARIO
- CORSI D'ACQUA E RELATIVE FASCE FLUVIALI
- AREE ARCHEOLOGICHE
- PARCO NATURALISTICO ARCHEOLOGICO REGIONALE DEL CASTELLO DEI SANSEVERINO
- EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO
- ALTRI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE

art.3 bis

Di seguito si riporta uno schema nel quale si evidenzia l'equivalenza tra zone del Puc e zone omogenee relative al DECRETO MINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444.

ZONE A Comprendono le aree prevalentemente edificate frutto di una stratificazione insediativa complessa sui centri ed i nuclei di antico impianto.

PUC- AMBITI DI RECUPERO

ZONE B Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A. (ZONE SATURE)

PUC - AMBITI URBANI CONSOLIDATI

ZONE B Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A. (ZONE DI COMPLETAMENTO E INTEGRAZIONE)

PUC - AMBITI DI RIASETTO E CONSOLIDAMENTO

ZONE C Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi.

PUC - AMBITI DI TRASFORMAZIONE

ZONE D Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati.

PUC

- **AREE PRODUTTIVE ESISTENTI E COMPATIBILI CON IL TESSUTO URBANO**
- **AREE PRODUTTIVE ESISTENTI INCOMPATIBILI**
- **AREE PRODUTTIVE ESISTENTI CONSOLIDATE ESTERNE AI MARGINI DEL TESSUTO URBANO DI TIPO A**
- **AREE PRODUTTIVE ESISTENTI CONSOLIDATE ESTERNE O AI MARGINI DEL TESSUTO URBANO DI TIPO B**
- **AREE PRODUTTIVE ESTERNE DI RIASETTO E COMPLETAMENTO**
- **AREE PRODUTTIVE DISMESSE**
- **DISTRIBUTORI DI CARBURANTE**
- **AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE**

ZONE E Comprendono le parti del territorio destinate ad usi agricoli.

PUC

- **AMBITI COLLINARI DI TUTELA NATURALE**
- **AMBITI AGRICOLI PEDECOLLINARI E DI PIANURA**
- **AMBITI AGRICOLI PERIURBANI**

ZONE FG Comprendono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

PUC – ATTREZZATURE PUBBLICHE

art. 4 – ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

A - ELABORATI DI ANALISI

- **A.1** INQUADRAMENTO TERRITORIALE, 1:25.000
- **A.2** STRALCI DEI PIANI TERRITORIALI
- **A.3** STRALCI DEI PIANI SETTORIALI VIGENTI, 1:10.000
- **A.4** RETI INFRASTRUTTURALI E TECNOLOGICHE, 1:10.000
 - **A.4.1** RETE VIARIA
 - **A.4.2** RETE FOGNARIA
 - **A.4.3** RETE IDRICA
 - **A.4.4** RETE ELETTRICA E METANODOTTO
- **A.5** RISORSE NATURALI, PAESISTICHE-AMBIENTALI E STORICO-CULTURALI
 - **A.5.1** RISORSE NATURALI, CULTURALI, PAESISTICHE, AMBIENTALI, 1:10.000
 - **A.5.2** STRATIFICAZIONE STORICA
- **A.6** DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI E DELLE AREE, 1:5.000
 - **A.6.1** AREE RESIDENZIALI E AREE VERDI (F-1,2,3,4,5)

- **A.6.2** ATTREZZATURE PUBBLICHE E PRIVATE (F-1,2,3,4,5)
 - **A.6.3** ATTIVITA' PRODUTTIVE (F-1,2,3,4,5)
 - **A.7** ATTIVITÀ COLTURALI E SILVO-PASTORALI IN ATTO CON INDICAZIONE DELLE COLTURE PARTICOLARMENTE PRODUTTIVE, 1:10.000
 - **A.8** LE AREE DEMANIALI, 1:10.000
 - **A.9** PERIMETRAZIONE DEL CENTRO STORICO (L.R. 26/2002), 1:2.000
 - **A.10** PERIMETRAZIONE CENTRO ABITATO ED EDIFICATO (ART. 3 L.R. 17/82), 1:10.000
 - **A.11** INSEDIAMENTI ABUSIVI, 1: 15.000
- A- V - VINCOLI 1:10.000**
- **V.1** FASCE DI RISPETTO
 - **V.2** BENI CULTURALI AMBIENTALI
 - **V.3** VINCOLI IDROGEOLOGICI
- P – ELABORATI DI PROGETTO**
- **P.1** PIANO URBANISTICO COMUNALE (QUADRO D'INSIEME) SISTEMI, AMBITI E RISORSE CULTURALI E AMBIENTALI, 1:10.000
 - **P.2** PIANO URBANISTICO COMUNALE, 1: 5.000
 - **P.3** UNITA' DI PAESAGGIO, 1:10.000
 - **P.4** CARATTERIZZAZIONE SISMICA E FATTIBILITA' DELLE IPOTESI DI PROGETTO, 1:10.000
- N – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**
- R - RELAZIONE**

PARTE III – SISTEMA NATURALE E RURALE

art. 5 – ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA NATURALE E RURALE

1. Il *Sistema naturale e rurale* comprende le aree fortemente caratterizzate da elementi di elevato valore ecologico e ambientale, in equilibrio al loro interno, nonché le aree che hanno

conservato la prevalente utilizzazione agricola e forestale per le quali è opportuno prevedere interventi di conservazione e valorizzazione. In queste aree sono compresi i piccoli nuclei edificati, gli edifici e i manufatti isolati che si considerano parte integrante del paesaggio rurale nel quale si trovano.

2. In particolare si individuano i seguenti ambiti:

- AMBITI COLLINARI DI TUTELA NATURALE
- AMBITI AGRICOLI PEDECOLLINARI E DI PIANURA
- AMBITI AGRICOLI PERIURBANI

3. In tutti gli ambiti su citati ricadenti nel *Sistema naturale e rurale* il PUC si attua mediante intervento diretto.

4. In tali ambiti sono sempre ammissibili destinazioni agrituristiche dei manufatti edilizi; di conseguenza per tali manufatti da destinare ad attività agrituristica sono consentiti anche interventi di ristrutturazione e/o ricostruzione nel rispetto delle norme del RUEC, **nonché gli interventi edilizi previsti dalla vigente legislazione nazionale e regionale di settore e quelli ammessi dal Ptcp vigente.**

Per lo svolgimento dell'attività agrituristica è anche ammessa la realizzazione di impianti e di aree attrezzate per le attività ricreative, didattiche, culturali e sportive nel rispetto delle caratteristiche ambientali delle zone interessate, delle prescrizioni della vigente legislazione di settore, delle norme del Ptcp e dei seguenti parametri:

- indice di permeabilità della superficie destinata alle aree attrezzate scoperte
 $Sp/Sta > 0.7$ (Sta = superficie totale area scoperta destinata alle attività ricreative, didattiche, culturali e sportive);
- U.F. < 0,015 mq/mq; H.M. = 3,5 ml, limitatamente alla realizzazione di servizi all'utenza connessi alle attività ricreative, didattiche, culturali e sportive.

art. 6 – AMBITI COLLINARI DI TUTELA NATURALE

1. Individuano ambiti di particolare interesse ambientale, caratterizzati da rilevante valore paesaggistico e da significativi legami relazionali sia con le aree agricole pedecollinari e di pianura che con i diversi nuclei insediativi.

2. Negli *Ambiti collinari di tutela naturale* il PUC riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:

- i caratteri orografici e vegetazionali complessivamente qualificanti lo specifico paesaggio collinare costituito prevalentemente da aree naturali, boscate e pascolive, e aree agricole di dimensione contenuta articolate nelle zone collinari più basse;
- la prevalente assenza di edificazione e la scarsa presenza di strade carrabili;
- la presenza diffusa di sentieri e percorsi pedonali di particolare interesse storico e paesaggistico;
- il ruolo prevalente di riserva per il riequilibrio ecologico dell'intero territorio.

3. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:

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

4. Per questi ambiti sono consentiti usi forestali, boschivi, agricoli, zootecnici, agrituristici ed escursionistici.

Si ritengono ammissibili:

- interventi funzionali alla riduzione del rischio idraulico e idrogeologico;
- interventi di rimboschimento, ma con l'impiego esclusivamente di essenze autoctone proprie dell'habitat locale;
- interventi di riconversione dei castagneti cedui selvatici in castagneti fruttiferi;
- movimenti di terra, entro un'altezza massima di sbancamento o riempimento pari a 2 ml, esclusivamente se finalizzati allo svolgimento delle attività agricole e/o alla gestione selvicolturale;
- interventi di installazione temporanea di strutture per il taglio, il trasporto e la prima lavorazione del legname, limitatamente al periodo di autorizzazione al taglio e/o alla coltivazione del bosco;
- attività agricole, con esclusione di serre ed impiego intensivo di fertilizzanti chimici e fitofarmaci;
- interventi in area agricola orientati al mantenimento degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario;
- adeguamento o ripristino dei sentieri pedonali esistenti (segnaletica, consolidamento con opere di ingegneria naturalistica, sistemazioni idrauliche, pavimentazione permeabile con terra locale stabilizzata);
- la realizzazione – con esclusione dell'impiego di asfalti e bitumi – della viabilità interpodereale indispensabile, secondo progetti dettagliati e redatti nelle scale adeguate;

- localizzazione di nuovi percorsi pedonali di servizio, scientifici, didattici, escursionistici;
- la realizzazione di impianti tecnologici per pubblica utilità di cui sia dimostrata la necessità e l'impossibilità di localizzarli altrove, in ogni caso secondo le previsioni e le procedure indicate dai piani sovraordinati.

5. Gli *Ambiti collinari di tutela naturale* costituiscono aree non trasformabili: gli interventi ammissibili devono dunque limitarsi al recupero del patrimonio edilizio esistente.

6. In particolare sugli edifici esistenti legittimamente costruiti o regolarmente condonati si ritengono ammissibili:

- manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, demolizione senza ricostruzione (in particolare delle superfetazioni) fatta eccezione per gli immobili da destinare a funzioni agrituristiche di cui all'art. 5;
- per gli alloggi utilizzati per la conduzione diretta del fondo, da documentare con l'attestazione della qualifica di **imprenditore agricolo** a titolo principale e non meramente professionale, adeguamento funzionale, una tantum, esclusivamente ai fini della creazione dei servizi, purché non si determinino interferenze negative planoaltimetriche con eventuali edifici circostanti, escludendosi in ogni caso la realizzazione di volumi aggiunti a sbalzo o poggianti su pilastri in vista e nel rispetto dei seguenti parametri:
 - dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento: 30,00 mq di superficie utile netta;
 - incremento massimo di superficie utile netta pari a 20,00 mq.

7. Sono ammissibili inoltre i seguenti interventi:

- la realizzazione di stalle, fienili e depositi per macchine agricole, nel rispetto dei seguenti parametri:
 - lotto minimo 15.000 mq;
 - indice di utilizzazione fondiaria: 0,015 mq/mq ;
 - altezza massima alla gronda: 5 ml;
 - distanza minima dai confini: 6 ml per fienili e depositi e 20 ml per stalle;
 - distanza minima da altri fabbricati:
 - su proprietà diversa: 12 ml per fienili e depositi; 40 ml per stalle;
 - sulla medesima proprietà e con destinazioni fra loro diverse: 10 ml;
 - **distanze dalle strade pari alle minori fra quelle fissate dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione e quelle stabilite dal D.I. n. 1404 dell'1.4.1968;**

- la realizzazione di impianti zootecnici, nel rispetto dei seguenti parametri:
 - lotto minimo 20.000 mq;
 - indice di utilizzazione fondiaria: 0,04 mq/mq;
 - altezza massima alla gronda: 5 ml;
 - distanza minima dai confini: 20 ml;
 - distanza minima da altri fabbricati:
 - su proprietà diversa: 40 ml;
 - sulla medesima proprietà: 10 ml;
 - **distanze dalle strade pari alle minori fra quelle fissate dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione e quelle stabilite dal D.I. n. 1404 dell'1.4.1968;**
- la realizzazione di depositi per attrezzi e rimesse per macchine agricole, nel rispetto dei seguenti parametri e delle norme specifiche del RUEC:
 - superficie utile massima: 15 mq;
 - altezza massima alla gronda: 3 ml;
 - obbligo di adeguamento per i depositi già esistenti entro un anno dall'entrata in vigore delle presenti norme.

8. Gli interventi di adeguamento igienico-funzionale e di nuova costruzione di cui ai commi precedenti sono assentibili esclusivamente per edifici di cui sia documentata l'utilizzazione per la conduzione agricola del fondo, restando definitivamente vincolati a tale destinazione d'uso con obbligo di trascrizione del vincolo a favore del Comune presso la Conservatoria Immobiliare.

9. Il Regolamento urbanistico definisce la disciplina specifica nonché le particolari condizioni alle quali sono subordinati gli interventi elencati ai commi precedenti, onde garantire l'adozione della soluzione di minore impatto e il corretto inserimento delle opere nel contesto paesaggistico, nonché le eventuali misure di mitigazione e/o compensazione dell'impatto sull'ambiente.

art. 7 – AMBITI AGRICOLI PEDECOLLINARI E DI PIANURA

1. Individuano gli ambiti extra-urbani ad utilizzazione agricola che restano destinati all'attività agricola, orticola e/o florovivaistica.
2. Negli *Ambiti agricoli pedecollinari e di pianura* il PUC riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:

- i caratteri vegetazionali complessivamente qualificanti lo specifico paesaggio agrario costituito prevalentemente da seminativi semplici e arborati, frutteti e aree orticole;
- la presenza prevalente di edificazione di tipo rurale;
- il ruolo di aree di mediazione tra le aree collinari prevalentemente naturali e le aree urbanizzate;
- il ruolo prevalente di riserva per il riequilibrio ecologico dell'intero territorio.

3. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:

- la salvaguardia, la valorizzazione e il corretto utilizzo delle aree agricole esistenti;
- la riduzione dei fattori di instabilità idrogeologica;
- la tutela delle potenzialità colturali e delle unità produttive, favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli e delle imprese agricole.

4. Si ritengono ammissibili:

- interventi funzionali alla riduzione del rischio idraulico e idrogeologico;
- la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti con altri appartenenti comunque alla tradizione locale;
- la realizzazione della viabilità interpodere indispensabile, secondo progetti dettagliati e redatti nelle scale adeguate;
- la realizzazione sugli edifici residenziali esistenti, secondo le procedure previste, di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, ovvero di demolizione con ricostruzione a parità di volume e di adeguamento igienico-funzionale una tantum (esclusivamente ai fini della realizzazione o dell'ampliamento dei servizi igienici e della cucina) per un incremento massimo di 20 mq;
- la realizzazione (o l'ampliamento) di stalle e/o di depositi agricoli rigorosamente connessi con la conduzione di fondi agricoli già dotati di case rurali, nel rispetto dell'indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,040 mq/mq ;
- la realizzazione di serre, nel rispetto della specifica disciplina stabilita dal RUEC e **della L.R. 24 marzo 1995, n. 8** ;
- la realizzazione, anche nei fondi agricoli e dunque non necessariamente connessi spazialmente alla casa rurale, di depositi per attrezzi e rimesse per macchine agricole, nel rispetto dei seguenti parametri e della specifica disciplina stabilita dal RUEC e con obbligo di adeguamento per i depositi già esistenti entro un anno dall'entrata in vigore delle presenti norme:
 - superficie utile massima: 15 mq;
 - altezza massima alla gronda: 3 ml;
- la realizzazione di nuova edilizia rurale connessa con la conduzione dei fondi sulla base di un piano di sviluppo aziendale asseverato da un agronomo a norma del PTR da

documentare con l'attestazione della qualifica di **imprenditore agricolo** a titolo principale e non meramente professionale e nel rispetto dei seguenti parametri:

- lotto minimo – unico e non frutto di accorpamenti – pari a 10.000 mq, distanza minima dai confini: 6 ml; distanza minima da altri fabbricati: 12 ml se ubicati su altra proprietà; 10 ml se ubicati sulla medesima proprietà e con destinazioni diverse; distanze minime dalle strade pari a quelle fissate dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione o, in mancanza, dal D.I. n. 1404 dell'1.4.1968;
- per le abitazioni: indice massimo di fabbricabilità fondiario pari a 0,03 mc/mq; altezza massima alla gronda 8 ml; pendenza falde tetto non superiore al 35%; numero massimo di piani fuori terra: 2; per le pertinenze agricole: indice massimo di utilizzazione fondiario pari a 0,07 mq/mq.

5. Gli interventi di demolizione con ricostruzione e di adeguamento igienico-funzionale di cui ai commi precedenti sono assentibili esclusivamente per edifici legittimamente costruiti o regolarmente condonati di cui sia documentata l'utilizzazione per la conduzione agricola del fondo, restando definitivamente vincolati a tale destinazione d'uso con obbligo di trascrizione del vincolo a favore del Comune presso la Conservatoria Immobiliare.

6. Negli Ambiti agricoli pedecollinari e di pianura sono inoltre ammissibili:

- l'ampliamento delle aree scoperte di pertinenza delle attività ricettive e delle attrezzature private sportive e/o ricreative già esistenti secondo i seguenti parametri applicati alla superficie in ampliamento:
 - superficie in ampliamento non superiore al 75% della superficie complessiva dell'attrezzatura già esistente;
 - indice di permeabilità della superficie in ampliamento $Sp/St > 0.7$;
 - U.T. = 0,02 mq/mq; H.M. = 3,5 ml, limitatamente alla realizzazione o integrazione di spogliatoi, servizi igienici, docce, uffici amministrativi, servizi all'utenza;
 - la realizzazione dei parcheggi di pertinenza dell'attività anche in aree non contigue, ma distanti al massimo 150 mt dall'attività e da considerare come parte dell'ampliamento ammissibile.

art. 8 – AMBITI AGRICOLI PERIURBANI

1. Comprendono le aree coltivate, distinte dalle pertinenze di edifici residenziali o produttivi, totalmente o parzialmente intercluse negli aggregati insediativi edificati, ma confermate nella loro destinazione agricola.

2. Negli *Ambiti agricoli periurbani* il PUC riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:

- la funzione ambientale e paesaggistica prevalente di aree filtro e di transizione tra le aree urbanizzate e i territori agricoli;
- la prevalente assenza di edificazione.

3. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:

- la tutela del territorio dall'espansione e dalla diffusione urbana;
- la salvaguardia, la valorizzazione e la riqualificazione delle aree agricole periurbane esistenti, con esclusione di nuove trasformazioni edilizie a scopo abitativo.

4. Si ritengono ammissibili:

- la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti con altri appartenenti comunque alla tradizione locale;
- la realizzazione della viabilità interpoderale indispensabile, secondo progetti dettagliati e redatti nelle scale adeguate;
- sugli edifici legittimamente esistenti o condonati, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione anche con ricostruzione a parità di volume anche con sedime diverso all'interno del lotto **nel rispetto delle norme e dei vincoli vigenti.**

5. Gli interventi di demolizione con ricostruzione di cui al comma precedente sono assentibili esclusivamente per edifici di cui sia documentata l'utilizzazione per la conduzione agricola del fondo, restando definitivamente vincolati a tale destinazione d'uso con obbligo di trascrizione del vincolo a favore del Comune presso la Conservatoria Immobiliare.

6. Negli Ambiti agricoli periurbani sono inoltre ammissibili:

- l'ampliamento delle aree scoperte delle attrezzature private sportive e/o ricreative già esistenti secondo i seguenti parametri applicati alla superficie in ampliamento:
 - superficie in ampliamento non superiore al 75% della superficie complessiva dell'attrezzatura già esistente;
 - indice di permeabilità della superficie in ampliamento $Sp/St > 0.7$;
 - U.T. = 0,02 mq/mq; H.M. = 3,5 ml, limitatamente alla realizzazione o integrazione di spogliatoi, servizi igienici, docce, uffici amministrativi, servizi all'utenza;
- realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili;
- realizzazione di spazi non edificati dedicati al gioco libero;
- realizzazione di strutture adibite a custodia dei cani secondo i seguenti parametri: indice di permeabilità $Sp/St > 0,8$; U.T. = 0,01 mq/mq; H.M. = 3,5 ml.

PARTE IV – SISTEMA INSEDIATIVO

art. 9 – ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO

1. Il sistema insediativo comprende le aree già interessate dall'urbanizzazione o nelle quali si ritengono ammissibili trasformazioni d'uso per il soddisfacimento della domanda di riqualificazione insediativa, di residenze, di attività produttive e attrezzature di interesse generale espresse dalla collettività.

2. In particolare si individuano i seguenti ambiti:

- AMBITI DI RECUPERO
- AMBITI URBANI CONSOLIDATI
- AMBITI DI RIASSETTO E COMPLETAMENTO URBANO
- AMBITI DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA
- AMBITI DI TRASFORMAZIONE INTEGRATA
- AREE PRODUTTIVE ESISTENTI INTERNE AL TESSUTO URBANO E COMPATIBILI CON ESSO
- AREE PRODUTTIVE ESISTENTI INCOMPATIBILI
- AREE PRODUTTIVE ESISTENTI CONSOLIDATE ESTERNE O AI MARGINI DEL TESSUTO URBANO DI TIPO A (sature)
- AREE PRODUTTIVE ESISTENTI CONSOLIDATE ESTERNE O AI MARGINI DEL TESSUTO URBANO DI TIPO B (ampliamenti)
- AREE PRODUTTIVE ESTERNE DI RIASSETTO E COMPLETAMENTO (lotti liberi)
- AREE PRODUTTIVE DISMESSE
- AREE DESTINATE AI DISTRIBUTORI DI CARBURANTE
- AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA
- ATTREZZATURE PRIVATE
- ATTREZZATURE PUBBLICHE

art. 10 –AMBITI DI RECUPERO

1. Comprendono le aree prevalentemente edificate frutto di una stratificazione insediativa complessa sui centri ed i nuclei di antico impianto.

2. Negli *Ambiti di recupero* il PUC riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:

- l'organizzazione dell'impianto urbanistico con particolare riferimento alle strade e alle piazze;
- i caratteri tipo-morfologici originari degli edifici e dei relativi spazi di pertinenza;
- il carattere funzionale complesso degli ambiti.

3. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:

- la valorizzazione e il recupero dei diversi insediamenti storici e la tutela della loro specifica identità storico-culturale;
- la messa in sicurezza degli insediamenti storici esposti a specifiche situazioni di rischio;
- il potenziamento, a scala urbana, del ruolo dei nuclei storici delle frazioni;
- la riqualificazione degli spazi pubblici percorribili con eventuali integrazioni pedonali e/o ciclabili.

4. Si ritengono ammissibili:

- sugli edifici legittimamente esistenti o condonati, attraverso intervento diretto e secondo le procedure vigenti, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo; in questi casi, il rispetto dei caratteri tipologici, distributivi e morfologici, viene assicurato nel rispetto delle presenti Norme e della specifica disciplina per essi stabilita dal RUEC;
- sugli edifici legittimamente esistenti o condonati, nei casi in cui, in base a precisa documentazione, sia dimostrata l'inderogabilità di interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione senza ricostruzione o di demolizione con ricostruzione è necessario ricorrere all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo **della dimensione minima di un isolato racchiuso fra strade aperte al pubblico transito o linee di confine d'ambito**; anche in questo caso vale il rispetto delle presenti Norme e della specifica disciplina per essi stabilita dal RUEC. Il RUEC e l'Api inoltre, **in coerenza con le norme stabilite dal Puc**, individuano e disciplinano in modo specifico le parti aventi caratteristiche incongrue rispetto all'impianto urbanistico complessivo prevedendo interventi di demolizione senza ricostruzione e/o di ripristino

della morfologia insediativa. Tali interventi sono subordinati alla formazione di piani attuativi, **delimitati come già indicato**, per i quali il regolamento urbanistico detta le necessarie e opportune direttive;

- i cambi di destinazione d'uso, **sugli edifici legittimamente esistenti o condonati**, ferma restando la verifica delle dotazioni minime di spazi pubblici e di uso pubblico, determinati sulla base dei carichi urbanistici connessi ai nuovi usi e la scelta degli usi all'interno di quelli considerati ammissibili che sono:
 - residenze;
 - residenze speciali (universitarie, case albergo, comunità etc.);
 - garage individuali o depositi in locali a piano terra su fronte strada;
 - attrezzature e servizi sociali di proprietà e gestione pubblica;
 - associazioni politiche, sindacali, culturali, sportive, religiose ed assistenziali;
 - ristoranti, trattorie, bar, locali di ritrovo, con superfici aperte al pubblico non superiori a mq 150;
 - attività artigianali con esclusione -previo parere della competente ASL- delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza per la produzione di fumi, vapori, odori e/o rumori;
 - attrezzature private a carattere religioso, culturale, sportivo o ricreativo;
 - commercio al dettaglio con superficie di vendita non superiore a 100 mq;
 - sale di riunione e di spettacolo con capienza non superiore a 200 persone;
 - uffici privati e studi professionali;
 - alberghi e pensioni con un numero di posti letto non superiore a 40;
 - servizi sociali di proprietà e/o gestione privata.

art. 11 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI

1. Comprendono le aree urbane in cui la maggior parte degli insediamenti, sviluppatasi soprattutto nell'ultimo cinquantennio, sono caratterizzati prevalentemente da impianto urbanistico stabilmente configurato, da aree edificate con continuità e da presenza significativa di funzioni urbane. Ricadono in questi ambiti anche aree urbane che presentano caratteri di densità e/o morfologia non del tutto soddisfacenti, sì da richiedere interventi specifici di riqualificazione urbana.

2. Negli *Ambiti urbani consolidati* il PUC riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:

- i caratteri prevalenti determinati dall'equilibrato rapporto di densità edilizia ed elementi della struttura urbana;

- il carattere funzionale complesso.
3. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:
- la riqualificazione urbanistica con interventi relativi alla riorganizzazione degli spazi pubblici percorribili e al completamento delle aree con nuove attrezzature prevalentemente non edificate;
 - il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali del patrimonio esistente;
 - il raggiungimento di una presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.
4. In particolare il PUC per gli *Ambiti urbani consolidati*, sugli edifici legittimamente costruiti o condonati, ammette interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione anche con ricostruzione a parità di volume e superficie utile (è ammissibile l'aumento di superficie utile solo se scaturita da adeguamento delle altezze interpiano), di variazione della destinazione d'uso, di riqualificazione degli spazi pubblici e integrazione con nuove attrezzature, assentiti nel rispetto delle presenti Norme tecniche di attuazione e del Ruc.
5. Per gli *Ambiti urbani consolidati* il PUC individua e disciplina distintamente:
- A. gli ambiti da mantenere complessivamente nella attuale conformazione e nei quali sono ammessi esclusivamente interventi di integrazione con nuove attrezzature non edificate, compatibilmente con le esigenze di tutela paesaggistico-ambientale e delle risorse di interesse storico-naturale;
 - B. gli ambiti nei quali sono ammessi interventi di integrazione con nuove destinazioni non residenziali, anche edificate **nel rispetto dei seguenti limiti e parametri, da specificare ulteriormente all'interno degli Api in rapporto ai diversi tessuti:**
 - **lotto minimo 600 mq;**
 - **fronte minimo del lotto su strada 25 ml;**
 - **I.F. non superiore a 0,5 mc/mq;**
 - **H.M. non superiore a ml 7;**
 - **spazi pubblici e di uso pubblico, non inferiori a 18 mq ogni 80 mc di volume finale di tipo privato, destinati – in aggiunta alle infrastrutture viarie – ad attrezzature pubbliche e d'uso pubblico, coperte o scoperte, da realizzare a esclusivo carico dei soggetti attuatori del comparto e da cedere gratuitamente al Comune.**
- Negli Ambiti consolidati di tipo B sono compatibili le seguenti utilizzazioni:**
- **attrezzature private e spazi pubblici e di uso pubblico anche edificati;**
 - **esercizi commerciali;**

- **pubblici esercizi;**
- **attività terziarie;**
- **attività ricettive;**
- **artigianato di servizio alla famiglia.**

Si rimanda all'art. 26 delle presenti Nta per il calcolo delle dotazioni di parcheggi correlate agli usi specifici.

6. Il RUEC e gli Api definiscono, in relazione agli interventi ammessi dalla componente strutturale del PUC e **in coerenza con le norme stabilite dal Puc**, i parametri specifici con riferimento alle attuali caratteristiche prevalenti della struttura urbana, della giacitura e della larghezza degli elementi viari, dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati, delle caratteristiche dimensionali e formali delle unità.

7. In tutti gli Ambiti consolidati per gli edifici residenziali costituiti dal solo piano terra (anche in presenza di piani seminterrati o interrati destinati a funzioni non residenziali) sono ammessi interventi di ampliamento mediante sopraelevazione **nel rispetto delle norme e delle leggi vigenti**, sono ammessi interventi di ampliamento mediante sopraelevazione, **in contiguità o nell'ambito di pertinenza del fabbricato esistente. L'altezza del piano in sopraelevazione non potrà essere maggiore di ml 3,30.**

8. In ogni caso, gli interventi ammessi al comma 7 possono comportare, per una volta sola, variazioni del numero delle unità immobiliari, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- nel caso di interventi riguardanti singole unità immobiliari, è ammesso ricavare un'unità immobiliare aggiuntiva;
- nel caso di interventi riguardanti più unità immobiliari, è ammesso un incremento non superiore a due unità immobiliari aggiuntive.

9. Per le sedi di attività produttive comprese negli *Ambiti urbani consolidati* sono consentite le destinazioni artigianali o industriali in atto. Eventuali modificazioni all'interno delle medesime categorie di attività, o anche cambiamenti dalla destinazione industriale a quella artigianale, sono subordinate all'autorizzazione della competente ASL al fine di escludere attività nocive o inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per emissione di fumi, vapori, polveri, rumori.

art. 12 – AMBITI DI RIASSETTO E COMPLETAMENTO URBANO

1. Comprendono gli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale segnati da discontinuità spaziale e disomogeneità nell'assetto urbanistico e nelle tipologie edilizie; sono aree per le quali la trasformazione di alcune zone libere è ammissibile se orientata a migliorare la qualità urbanistica complessiva del tessuto urbano sia dal punto di vista morfologico che funzionale.

2. Per questi ambiti si ritengono possibili interventi di completamento e/o riassetto urbanistico-edilizio con particolare attenzione alla funzione residenziale e alle destinazioni di attrezzature e servizi ad esse connessi.

3. Per gli *Ambiti di riassetto e completamento urbano* il PUC individua e disciplina distintamente:

- A. gli ambiti nei quali sono ammessi interventi di integrazione con nuove destinazioni anche di tipo residenziale;
- B. gli ambiti nei quali sono ammessi interventi di integrazione con nuove destinazioni non residenziali, anche edificate.

4. Gli interventi di nuova edificazione negli *Ambiti di riassetto e completamento* di tipo A sono consentiti – per iniziativa dell'Amministrazione Comunale o per iniziativa dei proprietari interessati riuniti in comparto – previa formazione di piani urbanistici attuativi nel rispetto dei seguenti limiti e parametri da specificare ulteriormente all'interno degli Api - **dunque sempre in coerenza con le norme e gli indici massimi stabiliti dal Puc** - in rapporto ai diversi tessuti:

- $Ut < 0,7$ mq/mq;
- H.M. < ml 10,70;
- $Sur=2/3$ Sut;
- spazi pubblici e di uso pubblico, non inferiori a 18 mq ogni 80 mc di volume finale di tipo privato, destinati – in aggiunta alle infrastrutture viarie – ad attrezzature pubbliche e d'uso pubblico, coperte o scoperte; le urbanizzazioni primarie e secondarie sono da realizzare a esclusivo carico dei soggetti attuatori del comparto con cessione e gestione gratuita in favore del Comune.

5. Sugli edifici legittimamente costruiti o condonati sono comunque ammessi gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione anche con ricostruzione a parità di volume (e a parità

di superficie utile nel caso di riuso di edifici industriali), di variazione della destinazione d'uso, assentiti nel rispetto delle presenti Norme tecniche di attuazione e del Ruc.

6. Negli *Ambiti di riassetto e completamento* di tipo A sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- residenza;
- attrezzature private e spazi pubblici e di uso pubblico anche edificati;
- esercizi commerciali (al dettaglio);
- pubblici esercizi;
- attività terziarie;
- attività ricettive;
- artigianato di servizio alla famiglia.

7. La progettazione degli *Ambiti di riassetto e completamento di tipo A*, in coerenza con le indicazioni della Vas, dovrà garantire il rispetto dei seguenti obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale:

- la riorganizzazione dell'impianto viario interno agli *Ambiti* dovrà riferirsi ad assi viari già esistenti e dovrà privilegiare la mobilità pedonale e ciclabile, nonché il transito delle linee di trasporto pubblico urbano;
- la localizzazione degli edifici residenziali (da realizzare ex novo o da ricostruire) dovrà essere tale da costituire fronte direttamente sulle strade o sugli spazi pubblici senza interposizione di alcuna recinzione;
- il mantenimento di una quota di superficie permeabile non inferiore al 30% delle superfici fondiarie interessate dall'intervento di riassetto e riqualificazione.

8. Gli interventi di nuova edificazione negli *Ambiti di riassetto e completamento di tipo B* sono consentiti per iniziativa del singolo proprietario – o dei proprietari interessati riuniti in comparto – previa formazione di piani urbanistici attuativi, **della dimensione minima di un isolato racchiuso fra strade (anche di progetto) aperte al pubblico transito o linee di confine dell'ambito,** nel rispetto dei seguenti limiti e parametri, da specificare ulteriormente all'interno degli Api- **dunque sempre in coerenza con le norme e gli indici massimi stabiliti dal Puc-** in rapporto ai diversi tessuti:

- lotto minimo 600 mq;
- fronte minimo del lotto su strada 25 ml;
- I.F. non superiore a 0,7 mc/mq;
- H.M. non superiore a ml 7;
- spazi pubblici e di uso pubblico, non inferiori a 18 mq ogni 80 mc di volume finale di tipo privato, destinati – in aggiunta alle infrastrutture viarie – ad attrezzature

pubbliche e d'uso pubblico, coperte o scoperte, da realizzare a esclusivo carico dei soggetti attuatori del comparto e da cedere gratuitamente al Comune.

Si rimanda all'art. 26 delle presenti Nta per il calcolo delle dotazioni di parcheggi correlate agli usi specifici.

9. Negli *Ambiti di riassetto e completamento* di tipo B sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- attrezzature private e spazi pubblici e di uso pubblico anche edificati;
- esercizi commerciali;
- pubblici esercizi;
- attività terziarie;
- attività ricettive;
- artigianato di servizio alla famiglia.

10. Per ciascun *Ambito di riassetto e completamento*, in coerenza con quanto stabilito dalle presenti Norme ai commi precedenti, RUEC e Api in particolare definiscono:

- il perimetro definitivo;
- le zone non interessate da trasformazioni urbanistiche e le norme per il mantenimento dell'assetto preesistente;
- l'articolazione dell'ambito in più unità minime di intervento, in relazione alla programmazione temporale degli interventi;
- le direttive e le prescrizioni per i PUA, riguardanti in particolare:
 - la riorganizzazione dell'impianto urbanistico, in particolare della viabilità, degli spazi aperti, del verde, delle aree edificate;
 - i parametri edilizi specifici in coerenza con quelli definiti dal PUC;
 - le destinazioni d'uso specifiche in coerenza con quelle previste dal PUC;
 - le modalità di cessione al Comune degli spazi pubblici e di uso pubblico e/o le eventuali possibilità di monetizzazione.

11. In tutti gli *Ambiti di riassetto e completamento* per gli edifici residenziali costituiti dal solo piano terra, **nel rispetto delle norme e delle leggi vigenti**, sono ammessi interventi di ampliamento mediante sopraelevazione, **in contiguità o nell'ambito di pertinenza del fabbricato esistente. L'altezza del piano in sopraelevazione non potrà essere maggiore di ml 3,30.**

12. In ogni caso, gli interventi ammessi al comma 10 possono comportare, per una volta sola, variazioni del numero delle unità immobiliari, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- nel caso di interventi riguardanti singole unità immobiliari, è ammesso ricavare un'unità immobiliare aggiuntiva;
- nel caso di interventi riguardanti più unità immobiliari, è ammesso un incremento non superiore a due unità immobiliari aggiuntive.

art. 13 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1. Comprendono quelle parti urbane, di nuovo impianto o di riconfigurazione e riutilizzo, nelle quali il piano promuove interventi orientati a definire nuove relazioni, fisiche e funzionali, con le altre componenti del sistema insediativo e a costruire nuove opportunità di riqualificazione del contesto territoriale nel suo complesso.

2. La componente programmatica rappresentata dagli Api individua, in rapporto ad una ipotesi di dimensionamento decennale degli interventi, le trasformazioni da attuare nel triennio successivo e articola e disciplina gli interventi compatibili con le presenti disposizioni.

3. Le aree di trasformazione si articolano in:

- ambiti di trasformazione strategica;
- ambiti di trasformazione integrata;
- ambiti di trasformazione produttiva.

4. Tutti gli ambiti di trasformazione sono disciplinati dagli Api e soggetti a PUA, piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata, e secondo le modalità perequative di cui ai successivi articoli; **l'approvazione dei Pua non può comportare Variante al Puc.**

Solo in caso di inerzia da parte dei proprietari o aventi titolo, protratta per oltre un anno dall'approvazione degli Api, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di intervenire sostitutivamente per dare attuazione al piano negli specifici ambiti di trasformazione.

5. In tutti gli ambiti di trasformazione sia il PUC che gli Api garantiscono la compresenza di funzioni diverse regolate da percentuali minime per ciascuna tipologia di ambito.

6. Gli edifici esistenti all'interno degli ambiti di trasformazione possono essere stralciati dai PUA e sottoposti a specifiche condizioni normative.

art. 14 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA

1. Riguardano aree, libere o costruite, nelle quali sono ammissibili anche rilevanti trasformazioni urbanistiche relative a nuovi insediamenti e attività, pubblici e/o privati, di scala urbana e/o sovracomunale.

Gli interventi previsti in tali ambiti si considerano strategici per il rilevante interesse collettivo e per la capacità di condizionare significativamente un contesto territoriale ampio.

2. Gli Ambiti di trasformazione strategica si dividono in:

- A. ambiti di trasformazione strategica prevalentemente per attrezzature e servizi di interesse sovracomunale;
- B. ambiti di trasformazione strategica per insediamenti complessi ad elevata specializzazione.

3. Gli Ambiti di trasformazione strategica sono:

- ATS – CIORANI 1;
- ATS – CIORANI 2;
- ATS – PRISCOLI;
- ATS – LOMBARDI;
- ATS – COSTA CAVA;
- ATS – PIAZZA DEL GALDO
- ATS – S. ANGELO;
- ATS (B) – CURTERI;
- ATS (B) – CORTICELLE;

4. Gli *Ambiti di trasformazione strategica di tipo A (per attrezzature e servizi di interesse sovra comunale)* riguardano aree, costruite o libere, nelle quali sono ammissibili interventi prevalentemente per nuove attrezzature private e/o pubbliche, per servizi di scala urbana e/o sovra comunale e per quote contenute di edilizia residenziale.

5. Sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- attrezzature e spazi pubblici e di uso pubblico;
- attrezzature private;
- esercizi commerciali al dettaglio (esercizi commerciali di vicinato);
- pubblici esercizi;
- attività terziarie;
- residenza.

6. La massima capacità insediativa potenziale per gli Ambiti di trasformazione strategica di tipo A, definita anche attraverso la Valutazione ambientale strategica, è fissata dalla componente programmatica del PUC.

7. Per gli *Ambiti di trasformazione strategica di tipo A* si ritengono ammissibili i seguenti parametri:

- ripartizione funzionale generale:

- Superficie destinata all'edificazione < 50% St;
- Ut <0,8 mq/mq;
- Superficie utile destinata ad attrezzature e servizi > 2/3 Sut;
- Superficie permeabile >30% St;
- per la residenza:
 - Ut residenziale <0,2 mq/mq;
 - numero massimo dei piani fuori terra = 3.

8. La superficie minima delle dotazioni di attrezzature pubbliche per gli Ambiti di trasformazione strategica di tipo A è definita dagli Api in coerenza **con le norme del Puc** e con la legislazione nazionale e regionale sugli standard urbanistici.

9. Gli *Ambiti di trasformazione strategica di tipo B per insediamenti complessi ad elevata specializzazione* riguardano le aree nelle quali è ammissibile la concentrazione di funzioni strategiche e ad alta specializzazione caratterizzate da forte attrattività di persone e merci e da un'utenza prevalentemente di carattere sovracomunale.

10. Sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- spazi pubblici e di uso pubblico anche edificati;
- attrezzature private
- esercizi commerciali (al dettaglio, strutture di media e grande vendita);
- pubblici esercizi;
- attività terziarie.

11. Per gli Ambiti di trasformazione strategica di tipo B si ritengono ammissibili i seguenti parametri:

- ripartizione funzionale generale:

- Superficie destinabile all'edificazione < 50% St;
- Ut <0,8 mq/mq;
- Superficie utile destinata ad attrezzature e servizi > 1/3 Sut;

- Superficie permeabile >30% St.

12. La progettazione degli API negli Ambiti di trasformazione strategica, in coerenza con le indicazioni della Vas, dovrà garantire il rispetto dei seguenti obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale:

- l'organizzazione dell'impianto viario interno agli Ambiti dovrà riferirsi ad assi viari già esistenti e dovrà privilegiare la mobilità pedonale e ciclabile, nonché il transito delle linee di trasporto pubblico urbano;
- la localizzazione degli edifici residenziali dovrà essere tale da costituire fronte direttamente sulle strade o sugli spazi pubblici senza interposizione di alcuna recinzione;
- il mantenimento di una quota di superficie permeabile non inferiore al 30% delle superfici fondiarie.

13. Per ciascun *Ambito di trasformazione strategica*, in coerenza con quanto stabilito dal Puc ai punti precedenti e fatte salve le volumetrie residenziali esistenti, RUEC e Api definiscono:

- il perimetro definitivo;
- le zone non interessate da trasformazioni urbanistiche e le norme per il mantenimento dell'assetto preesistente;
- le direttive e le prescrizioni per i PUA, riguardanti in particolare:
 - l'organizzazione dell'impianto urbanistico, in specie della viabilità, degli spazi aperti, del verde, delle aree edificate;
 - le zone di eventuale delocalizzazione degli edifici residenziali;
 - i parametri edilizi in coerenza con quelli definiti dal Puc;
 - le destinazioni d'uso in coerenza con quelle previste dal Puc.

14. I parametri relativi agli *Ambiti di trasformazione strategica* si riferiscono alle aree edificabili e non alle aree edificate già esistenti.

art. 15 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE INTEGRATA

1. Riguardano ambiti localizzati all'interno del territorio urbano, prevalentemente costituiti da aree libere al margine degli insediamenti già esistenti, nei quali sono ammissibili interventi di nuova costruzione finalizzati alla riqualificazione-ricucitura urbana e relativi ad insediamenti residenziali, commerciali e terziari.

2. Gli Ambiti di trasformazione integrata sono:

- ATI – GALDO DI CARIFI;
- ATI – CARIFI-TORELLO 1;
- ATI – CARIFI -TORELLO 2;
- ATI – SAN MARTINO;
- ATI – CURTERI;
- ATI – MONTICELLI;
- ATI – OSCATO;
- ATI – CORTICELLE;
- ATI – CAMPO SPORTIVO;
- ATI – PANDOLA;
- ATI – ACQUAROLA;
- ATI – S.EUSTACHIO.

3. Negli Ambiti di trasformazione integrata sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- residenza;
- spazi pubblici e di uso pubblico anche edificati;
- attrezzature private;
- esercizi commerciali (al dettaglio);
- pubblici esercizi;
- attività terziarie;
- attività ricettive;
- artigianato di servizio alla famiglia.

4. La massima capacità insediativa potenziale per gli Ambiti di trasformazione integrata, valutata anche attraverso la Valutazione ambientale strategica, è fissata dalla componente programmatica del PUC.

5. Per gli *Ambiti di trasformazione integrata* si ritengono ammissibili i seguenti parametri:

- $Ut < 0,8 \text{ mq/mq}$
- numero dei piani non superiore a 4
- $Sur = 2/3 \text{ Sut}$
- spazi pubblici e di uso pubblico, non inferiori a 18 mq ogni 80 mc di volume finale di tipo privato, destinati – in aggiunta alle infrastrutture viarie – ad attrezzature pubbliche e d'uso pubblico, coperte o scoperte; le urbanizzazioni primarie e secondarie sono da realizzare a esclusivo carico dei soggetti attuatori del comparto con cessione e gestione gratuita in favore del Comune.

6. La superficie minima delle dotazioni di attrezzature pubbliche per gli Ambiti di trasformazione integrata è definita dagli API in coerenza con la legislazione nazionale e regionale sugli standard urbanistici.

7. La progettazione degli API negli Ambiti di trasformazione integrata, in coerenza con le indicazioni della Vas, dovrà garantire il rispetto dei seguenti obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale:

- l'organizzazione dell'impianto viario interno agli Ambiti dovrà riferirsi ad assi viari già esistenti e dovrà privilegiare la mobilità pedonale e ciclabile, nonché il transito delle linee di trasporto pubblico urbano;
- la localizzazione degli edifici residenziali dovrà essere tale da costituire fronte direttamente sulle strade o sugli spazi pubblici senza interposizione di alcuna recinzione;
- il mantenimento di una quota di superficie permeabile non potrà essere inferiore al 30% delle superfici fondiarie.

8. Per ciascun *Ambito di trasformazione integrata*, in coerenza con quanto stabilito dal PUC ai punti precedenti, RUEC e Api definiscono:

- il perimetro definitivo;
- le zone non interessate da trasformazioni urbanistiche e le norme per il mantenimento dell'assetto preesistente;
- le direttive e le prescrizioni per i PUA, riguardanti in particolare:
 - l'organizzazione dell'impianto urbanistico, in specie della viabilità, degli spazi aperti, del verde, delle aree edificate;
 - i parametri edilizi in coerenza con quelli definiti dal PUC;
 - le destinazioni d'uso in coerenza con quelle previste dal PUC.

art. 16 – AREE PRODUTTIVE ESISTENTI INTERNE AL TESSUTO URBANO E COMPATIBILI CON ESSO

1. Comprendono le aree, interne al tessuto urbano, occupate per intero o in prevalenza da sedi di attività produttive, industriali, artigianali, commerciali, ricettive e di servizio, che si considerano compatibili con il contesto urbano.

2. Sono consentite le seguenti destinazioni:

- uffici e studi privati;
- uffici pubblici;

- negozi;
- locali per pubblici esercizi;
- magazzini e locali di deposito;
- autorimesse;
- opifici;
- alberghi e pensioni;
- teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli;
- istituti di credito, cambio ed assicurazione;
- attrezzature e spazi pubblici e di uso pubblico.

3. Eventuali modificazioni nell'ambito delle medesime categorie di attività, o anche cambiamenti dalla destinazione industriale a quella artigianale, sono subordinate all'autorizzazione della competente ASL al fine di escludere attività nocive o inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per emissione di fumi, vapori, polveri, rumori.

4. Sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia anche con ampliamento all'interno dello stesso lotto nel rispetto del rapporto massimo di copertura del 50% **per le attività produttive o nella percentuale massima in superficie utile del 25% per le destinazioni terziarie .**

5. Nei casi di ristrutturazione con ampliamento è obbligatorio cedere gratuitamente al Comune mediante convenzione, a cui è subordinato il permesso a costruire, il 15% della superficie fondiaria per spazi pubblici e di uso pubblico, **ovvero - qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione- la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, la conversione in onere monetario (monetizzazione) delle dotazioni di spazi pubblici e di uso pubblico, secondo quanto prescritto dalla Lr 14/1982 (Tit.III, Capo III, comma 3 degli Allegati).**

art. 17 – AREE PRODUTTIVE ESISTENTI INCOMPATIBILI

1. La componente strutturale del PUC individua gli insediamenti produttivi non coerenti con il contesto ambientale e urbanistico in cui si collocano a causa delle incongruenze formali e tipologiche, oltre che degli impatti indotti sul sistema antropico.

2. Al fine di non ostacolare l'eventuale delocalizzazione dell'impianto, oltre alla manutenzione ordinaria, sono consentiti solo interventi di manutenzione straordinaria.

3. Alla cessazione dell'attività produttiva industriale o artigianale in atto, l'immobile e la sua area di sedime potranno, su delibera del Consiglio comunale:

- essere acquisiti dal Comune, anche mediante esproprio, e destinati a spazi e/o attrezzature pubbliche e di uso pubblico, in genere con prevalenza del verde pubblico;
- essere convertiti prevalentemente in impianti per attività private commerciali, ricreative o sportive, con una eventuale quota da destinare a residenza non superiore al 40% della volumetria esistente, nel caso l'intera superficie fondiaria non superi 5000 mq, e non superiore al 30% della volumetria esistente, nel caso l'intera superficie fondiaria superi 5000 mq, previa cessione e gestione gratuite in favore del Comune mediante stipula di apposita convenzione di una quota della superficie del lotto, comprensiva eventualmente anche di parti edificate, non inferiore a 1/3 del totale.

4. In relazione all'ultimo caso citato, l'ambito di ciascuna unità produttiva sarà fatta oggetto di un PUA, che ammetterà anche interventi edilizi di ristrutturazione edilizia e variazione di destinazione, i quali saranno consentiti ai privati sulle aree non cedute al Comune.

5. Per i siti potenzialmente inquinati si prescrive l'applicazione della disciplina normativa specifica.

art. 18 – AREE PRODUTTIVE ESISTENTI CONSOLIDATE ESTERNE O AI MARGINI DEL TESSUTO URBANO DI TIPO A (sature)

1. Riguardano aree localizzate all'esterno o ai margini del territorio urbano, occupate per intero o in prevalenza da sedi di attività produttive, industriali, artigianali, commerciali e di servizio.

2. Sono consentiti, sugli edifici legittimamente esistenti o condonati, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione anche con ricostruzione e ampliamento all'interno del lotto, nel rispetto delle specifiche prescrizioni di legge e del rapporto massimo di copertura del 50% **per le attività produttive o nella percentuale massima in superficie utile del 25% per le destinazioni terziarie .**

3. Nei casi di ristrutturazione con ampliamento è obbligatorio cedere gratuitamente al Comune mediante convenzione, a cui è subordinato il permesso a costruire, il 15% della

superficie fondiaria per spazi pubblici e di uso pubblico, ovvero **–solo in caso di indisponibilità o di insufficienza di superfici scoperte in rapporto al calcolo del fabbisogno di spazi pubblici (standard) secondo l'effettiva composizione funzionale o perché le dimensioni eccessivamente limitate delle superfici determinano onerosità gestionale per il Comune** – il ricorso alla conversione in onere monetario (monetizzazione) delle dotazioni di spazi pubblici e di uso pubblico

4. Eventuali modificazioni nell'ambito delle medesime categorie di attività, o anche cambiamenti dalla destinazione industriale a quella artigianale, sono subordinate all'autorizzazione della competente ASL al fine di escludere attività nocive o inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per emissione di fumi, vapori, polveri, rumori.

art. 19 – AREE PRODUTTIVE ESISTENTI CONSOLIDATE ESTERNE O AI MARGINI DEL TESSUTO URBANO DI TIPO B (ampliamenti)

1. Riguardano aree localizzate all'esterno o ai margini del territorio urbano, occupate in prevalenza da sedi di attività produttive, industriali, artigianali, commerciali e di servizio.

2. Sono consentiti, sugli edifici legittimamente esistenti o condonati, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione anche con ricostruzione e di nuova edificazione esclusivamente per ampliamenti riservati alle attività produttive già esistenti e dunque entro i limiti dei lotti inclusi nella singola area nel rispetto del rapporto massimo di copertura del 50% **per le attività produttive o nella percentuale massima in superficie utile del 25% per le destinazioni terziarie**, riferito alla relazione fra nuove superfici coperte ed aree scoperte direttamente impegnate.

3. Nei casi di ristrutturazione con ampliamento è obbligatorio cedere gratuitamente al Comune mediante convenzione, a cui è subordinato il permesso a costruire, il 15% della superficie fondiaria per spazi pubblici e di uso pubblico, **ovvero - qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione- la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, la conversione in onere monetario (monetizzazione) delle dotazioni di spazi pubblici e di uso pubblico, secondo quanto prescritto dalla Lr 14/1982 (Tit.III, Capo III, comma 3 degli Allegati)**.

4. Eventuali modificazioni nell'ambito delle medesime categorie di attività, o anche cambiamenti dalla destinazione industriale a quella artigianale, sono subordinate

all'autorizzazione della competente ASL al fine di escludere attività nocive o inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per emissione di fumi, vapori, polveri, rumori.

art. 20 – AREE PRODUTTIVE ESTERNE DI RIASSETTO E COMPLETAMENTO (lotti liberi)

1. Riguardano aree localizzate all'esterno o ai margini del territorio urbano, connesse ad aree produttive sature e occupate solo in parte da sedi di attività produttive, industriali, artigianali, commerciali e di servizio.

2. Sono consentiti, sugli edifici legittimamente esistenti o condonati, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione anche con ricostruzione e di nuova edificazione entro i limiti dei lotti inclusi nella singola area nel rispetto del rapporto massimo di copertura del 50% riferito alla relazione fra nuove superfici coperte ed aree scoperte direttamente impegnate.

3. Nei casi di nuova costruzione è obbligatorio attrezzare e cedere gratuitamente al Comune mediante convenzione, a cui è subordinato il permesso a costruire, il 15% della superficie fondiaria per spazi pubblici e di uso pubblico, con obbligo di gestione e manutenzione gratuita.

4. Per lotti liberi nelle aree produttive si intendono gli spazi scoperti, autonomi o ricavabili per frazionamento di un lotto parzialmente edificato, che soddisfino i seguenti requisiti:

- a. ricadano interamente all'interno degli ambiti considerati;
- b. abbiano accesso diretto da una strada appartenente alla rete viaria esistente;
- c. siano serviti o agevolmente collegabili con le reti tecnologiche cittadine (idrica, fognaria, elettrica, di adduzione del gas).

3. Eventuali modificazioni nell'ambito delle medesime categorie di attività, o anche cambiamenti dalla destinazione industriale a quella artigianale, sono subordinate all'autorizzazione della competente ASL al fine di escludere attività nocive o inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per emissione di fumi, vapori, polveri, rumori.

art. 21 – AREE PRODUTTIVE DISMESSE

1. Comprendono immobili produttivi (edifici e relative pertinenze) dismessi.

2. È consentito il riuso per attività complementari al turismo, per attrezzature sportivo-ricreative, per attività terziarie, per spazi pubblici, con una eventuale quota da destinare a residenza non superiore al 35% della volumetria esistente.

3. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia a parità di volume, secondo quanto stabilito dal RUEC e mediante la formazione preventiva di un piano urbanistico attuativo progettato nel rispetto dei seguenti parametri:

V =Volume esistente; H.M. = 14,00 ml; N.P. = 4; spazi pubblici e di uso pubblico (verde e parcheggi) **secondo gli standard corrispondenti all'effettivo mix funzionale e comunque non inferiori al 30% della S.T.**

art. 22 – AREE DESTINATE AI DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

1. Comprendono le aree destinate a distributori di carburanti e stazioni di servizio, comprensivi di attività commerciali e pubblici esercizi integrativi. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione anche con ricostruzione e nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:

U.T. = 0,08 mq/mq; H.M. = 5 ml.

art. 23 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA

1. Riguardano gli ambiti prevalentemente ineditati nei quali sono ammissibili interventi a carattere produttivo integrato per attività non nocive né inquinanti (**destinazioni industriali; destinazioni a commercio, artigianato di servizio e di produzione; attività terziarie private**) o interventi di riorganizzazione e completamento di aree produttive esistenti, nonché spazi per la circolazione ed il parcheggio e spazi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

2. Sono pertanto consentiti interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, nuovo impianto e attrezzatura del territorio.

3. Negli ambiti di trasformazione produttiva si ritengono ammissibili i seguenti parametri:

- ripartizione funzionale generale:

- Superficie destinabile all'edificazione < 50% St;
- Ut < 0,8 mq/mq;

- Superficie utile destinata ad attrezzature e servizi > 1/3 Sut;
- Superficie permeabile >20% St.

4. Gli Ambiti di trasformazione produttiva si attuano mediante la preventiva formazione di PUA, che, in particolare, dovranno definire la rete viaria interna, le sue connessioni con la viabilità esterna, gli spazi pubblici e di uso pubblico, la suddivisione in lotti, nonché le norme per la utilizzazione dei singoli lotti, nel rispetto degli standard e delle prescrizioni di legge.

5. Nelle more dell'approvazione dei PUA, è consentita la prosecuzione dell'utilizzazione agricola dei terreni con divieto di modificazione edificatoria delle aree, ivi inclusa la realizzazione di serre, impianti di irrigazione, pertinenze agricole etc. Sui manufatti ed edifici esistenti è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria.

art. 24 – ATTREZZATURE PRIVATE

1. Comprendono le aree attualmente destinate ad attrezzature private sportive e/o ricreative prevalentemente scoperte.

2. È confermata la destinazione in atto e sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di ampliamento e nuova edificazione, limitatamente alla realizzazione o integrazione di spogliatoi, servizi igienici, docce, uffici amministrativi, piccoli servizi di ristoro nel rispetto dei seguenti limiti:

U.T. = 0,02 mq/mq; H.M. = 3,5 ml.

art. 25 – ATTREZZATURE PUBBLICHE

1. Comprendono le aree occupate da (o destinate alla realizzazione di) attrezzature collettive pubbliche di livello locale e territoriale.

2. Si articolano nelle seguenti sottozone :

- sedi di attrezzature pubbliche;
- verde pubblico ed impianti sportivi;
- parcheggi pubblici.

3. Gli Api all'interno degli ambiti ricadenti nel Sistema insediativo individuano le aree per attrezzature pubbliche **(distinguendo le attrezzature pubbliche di livello locale da quelle di**

livello territoriale) e le attuano mediante la preventiva formazione di PUA anche perequativi ovvero mediante la approvazione ed il finanziamento di appositi progetti esecutivi delle specifiche attrezzature.

4. Quando specifiche aree siano state già oggetto di progetti pubblici approvati – anche solo come progetti definitivi – in data anteriore a quella di adozione del presente PUC si intende recepita nel PUC per le destinazioni specifiche l'impostazione urbanistica dei citati progetti pubblici approvati.

5. Nelle more dell'approvazione del PUA o del progetto pubblico è consentita la prosecuzione dell'utilizzazione agricola dei terreni con divieto di modificazione edificatoria delle aree, ivi inclusa la realizzazione di serre, impianti di irrigazione, pertinenze agricole etc. Sui manufatti ed edifici eventualmente esistenti è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria.

6. Esclusivamente per le attrezzature scolastiche di Carifi e Curteri, (Carifi, scuola elementare, via Provinciale; Curteri, scuola elementare, via Vittorio Emanuele III) per le quali si prevede la dismissione, è consentita la riutilizzazione a fini residenziali (**intervento pubblico**) con un incremento massimo del 25% della attuale volumetria..

art. 26 – DOTAZIONI DI PARCHEGGI CORRELATE AGLI USI

1. Negli interventi diretti di nuova costruzione, negli interventi di ristrutturazione edilizia, negli interventi che comunque comportino un aumento del numero di unità immobiliari e nei cambi d'uso (con o senza opere) che nel passaggio dal precedente al nuovo uso comportino un aumento delle dotazioni richieste, così come definite nel presente articolo, in relazione agli usi previsti dovranno garantirsi quantità minime di parcheggi, distinguendo tra parcheggi pubblici e parcheggi di tipo pertinenziale (d'uso riservato per gli abitanti e gli utenti dei singoli edifici).

2. Nel RUEC sono specificate le norme relative alla realizzazione dei parcheggi e alla cessione, **ovvero - qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione- la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, la conversione in onere monetario (monetizzazione) delle dotazioni di spazi pubblici e di uso pubblico, secondo quanto prescritto dalla Lr 14/1982 (Tit.III, Capo III, comma 3 degli Allegati).**

3. Le prescritte dotazioni di parcheggi al servizio degli edifici si devono realizzare nell'unità edilizia o nel lotto d'intervento, o in altra area immediatamente prossima, purché appartenente alla medesima proprietà e permanentemente asservita.

4. Le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali – **fermo restando l'obbligo di cui al DI 1444/68** – sono determinate come segue in relazione agli usi previsti:

1. *usi abitativi di tipo urbano*
40% Su e comunque non meno di un posto auto per unità immobiliare;
2. *usi industriali e artigianali*
20% Su e comunque in modo tale da garantire lo svolgimento delle attività di manovra e sosta dei mezzi pesanti all'interno dell'area di pertinenza;
3. *attività terziarie (economiche e amministrative)*
40% Su;
4. *attività commerciali e artigianato di servizio alla persona*
secondo la normativa di settore;
5. *attività ricettive e ristorative*
per alberghi, pensioni 1posto auto/2 posti letto;
per attività di pubblico esercizio (bar, ristoranti, trattorie, pizzerie): 50% Su
6. *attività ricreative (spettacolo, sport, cultura, tempo libero)*
1 posto auto/3 utenti.

PARTE V – SISTEMA INFRASTRUTTURALE

art. 27 - SERVIZI GENERALI E IMPIANTI TECNOLOGICI

1. Comprendono le aree occupate da (o destinate a) sedi di servizi ed impianti generali e tecnologici: stazione FS, serbatoi idrici, impianto di depurazione, sottostazione Enel ecc.
2. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, nuova edificazione, attrezzatura del territorio.
3. In tali zone, il Piano si attua, per gli interventi sugli impianti esistenti, mediante intervento diretto e, per i nuovi impianti, mediante progetti pubblici specificamente approvati e finanziati; nelle more è consentita la eventuale prosecuzione dell'utilizzazione agricola dei terreni con divieto di modificazione edificatoria delle aree, ivi inclusa la realizzazione di serre, impianti di irrigazione, pertinenze agricole etc., mentre sui manufatti ed edifici eventualmente esistenti è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria.
4. Per le aree cimiteriali è consentita la realizzazione degli interventi previsti dall'apposito Regolamento secondo le procedure in questo fissate.

art. 28 – RETE VIARIA E RELATIVE FASCE DI RISPETTO

1. Le fasce di rispetto stradali, profonde da 60 a 20 ml a seconda del tipo di strada, ulteriormente incrementate in corrispondenza degli incroci, a norma del Codice della Strada e del relativo Regolamento di attuazione, sono le aree la cui utilizzazione è limitata, relativamente alla edificazione, da vincoli di inedificabilità.

L'obbligo delle distanze di rispetto va rispettato anche in caso di errori grafici riscontrabili nelle tavole del Puc.

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

3. Nelle fasce di rispetto stradali è ammessa anche la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante e l'organizzazione di aree per il lavaggio degli autoveicoli; sugli edifici eventualmente esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

art. 29- RETE FERROVIARIA E RELATIVE FASCE DI RISPETTO

1. Il Piano individua il tracciato della linea ferroviaria e le relative fasce di rispetto.

2. Ai sensi della specifica normativa vigente, lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi tipo, ad eccezione di quelli di competenza dell' esercente il servizio ferroviario, ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di 30 metri lineari misurati dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia. Entro detta fascia possono realizzarsi strade, percorsi ciclopedonali e parcheggi, specie di interescambio in prossimità della/e stazione/i.

PARTE VI – RISORSE CULTURALI E AMBIENTALI

art. 30 - RISORSE

1. Il PUC individua e considera come risorse e come componenti strutturali le categorie di elementi aventi un rilevante interesse storico, paesaggistico, naturalistico e funzionale per la qualità dell'insediamento urbano.

art. 31 – AREE BOScate ED ALTRI ELEMENTI A PREVALENTE NATURALITÀ

1. Nel PUC sono soggetti a specifica tutela i seguenti elementi, individuati nelle tavole del quadro conoscitivo e/o nelle tavole di piano:

- aree forestali, comprendenti i seguenti elementi di particolare valore: boschi di caducifoglie mesofile e xerofile; boschi sempreverdi; gariga e macchia bassa;
- prati e pascoli;
- elementi vegetazionali prevalentemente lineari quali siepi arbustive e arborate, filari arborei e boschetti di limitate estensioni;
- sorgenti e/o pozzi utilizzati a fini idropotabili.

2. Sono ammessi esclusivamente interventi volti alla conservazione delle condizioni di naturalità, attraverso il mantenimento e/o la ricostituzione delle componenti naturali presenti.

3. Sono ammessi inoltre gli interventi previsti dalle vigenti normative in materia di boschi e dai piani di assestamento forestale nonché i lavori di sistemazione idraulico-forestale da esercitare in conformità alle prescrizioni di massima di polizia forestale di cui alle leggi regionali vigenti.

art. 32 – PARCO NATURALE REGIONALE DIECIMARE

1. Comprende le aree collinari e montane interessate da formazioni boschive e/o a pascolo comprese nel Parco naturale regionale Diecimare.

2. Gli obiettivi progettuali prioritari del PUC in coerenza con le Norme del Regolamento del Parco sono:

- tutelare e conservare le caratteristiche naturali, ambientali e paesaggistiche del territorio del parco, in funzione dell'uso sociale di tali valori;
- promuovere ed organizzare la fruizione turistica a fini ricreativi, didattici, scientifici e culturali;
- tutelare e valorizzare le specie faunistiche presenti nel territorio.

3. Nelle aree di cui al comma precedente, le disposizioni di piani e regolamenti approvati in base alle pertinenti disposizioni di legge, prevalgono sulle disposizioni del PUC.

art. 33 – PARCO REGIONALE IDROGRAFICO DEL BACINO DEL SARNO

1. Comprende le aree ricadenti nel Parco regionale idrografico del bacino del Sarno.
2. Gli obbiettivi progettuali prioritari del PUC in coerenza con le Norme del Parco sono:
 - tutelare e conservare le caratteristiche naturali, ambientali e paesaggistiche del territorio del parco, in funzione dell'uso sociale di tali valori;
 - promuovere ed organizzare la fruizione turistica a fini ricreativi, didattici, scientifici e culturali.
3. Le trasformazioni ammissibili nelle aree del Parco regionale sono definite e disciplinate dal relativo Piano vigente.

art. 34 – PARCHI URBANI DELLE COLLINE

1. I parchi urbani delle colline sono costituiti da ambiti del territorio rurale che emergono nel contesto per lo specifico valore naturalistico e paesaggistico e il particolare ruolo di filtro tra città e campagna.
2. Il PUC in questi ambiti è orientato alla protezione e alla valorizzazione delle risorse naturali e culturali.
3. Sono consentite le attività agricole, e anche quelle turistiche e ricreative, purché compatibili con il mantenimento degli ecosistemi e delle particolarità ambientali e paesaggistiche dei luoghi.
4. I parchi urbani delle colline individuati sono:
 - Parco Cerrelle;
 - Eremo di Santa Croce;
 - Sant'Aniello;

- Sant’Elia-Abbadessa.
- S.Stefano.

art. 35 – SITI DI INTERESSE COMUNITARIO

1. La Rete Natura 2000 è la rete ecologica europea costituita da un sistema coerente e coordinato di zone di protezione nelle quali è prioritaria la conservazione della diversità biologica presente, con particolare riferimento alla tutela di determinate specie animali e vegetali rare e minacciate al livello comunitario e degli habitat di vita di tali specie.

2. Nel territorio di Mercato S.Severino è presente il Sito di interesse comunitario 8040013 Monti di Lauro; per le aree ricadenti nel perimetro del Sic valgono le norme dettate dal PTCP **e il rispetto della disciplina normativa in tema di Siti di interesse comunitario.**

art. 36 - CORSI D’ACQUA E RELATIVE FASCE FLUVIALI

1. In tale ambito si prevedono interventi orientati alla tutela e la valorizzazione ambientale-ecologica con riferimento alla naturalità delle sponde, alla conservazione e accrescimento della vegetazione ripariale.

2. Sono le aree la cui utilizzazione è limitata, relativamente alla edificazione, da vincoli di inedificabilità.

3. Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, profonde 50 ml a norma della legge regionale n. 14/1982 non possono consentirsi nuove costruzioni residenziali, produttive, commerciali, agricole, mentre sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, nonché la prosecuzione delle attività agricole.

4. Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria **e il risanamento conservativo. E’ consentita inoltre, ove l’estensione dell’area pertinenziale lo consenta, la demolizione con ricostruzione fuori dall’area vincolata, sempre all’interno del lotto, con un eventuale incremento volumetrico del 20%.**

5. Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, eventuali edifici rurali di cui venga documentata la stabile utilizzazione per la conduzione del fondo agricolo da parte di proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, imprenditori agricoli a titolo principale, coloni, affittuari o mezzadri possono essere oggetto di un adeguamento igienico-funzionale una tantum con un incremento di volume nella misura del 10% di quello preesistente, da ubicare sul lato opposto dell’edificio rispetto al **corso d'acqua comunque osservando le altre**

norme sulle distanze dai confini e dai fabbricati e da destinare esclusivamente a sistemazioni igieniche o tecniche.

art. 37 - AREE ARCHEOLOGICHE

1. Comprendono aree sottoposte a vincolo archeologico o segnalate per il loro interesse archeologico; in tali aree è consentita la prosecuzione delle attività urbane, produttive, agricole o forestali in atto.
2. Ai sensi del D.L.vo n.42/2004 e ss. mm. ii., è fatto obbligo a chiunque scopra fortuitamente beni immobili o mobili di farne denuncia entro ventiquattro ore al soprintendente o al sindaco, ovvero all'autorità di pubblica sicurezza, e di provvedere alla conservazione temporanea di essi, lasciandoli nelle condizioni e nel luogo in cui sono stati rinvenuti.
3. Negli ambiti sottoposti a vincolo archeologico, è fatto obbligo ai proprietari, possessori o detentori degli immobili ricadenti in tale area, di sottoporre alla Soprintendenza i progetti delle opere di qualunque genere che intendano eseguire, al fine di ottenere la preventiva approvazione.
4. Solo sugli edifici esistenti ricadenti nelle aree segnalate per il loro interesse archeologico sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo; per tali interventi è in ogni caso necessaria la comunicazione alla Soprintendenza.
5. I tracciati storici esistenti devono essere conservati nella loro giacitura originaria; sono fatti salvi eventuali scostamenti dai tracciati come indicati nelle tavole del PUC, motivati dalla documentazione storica e dal rilievo dello stato di fatto e ferme restando le possibilità previste al comma successivo.
6. Laddove i tracciati storici coincidono con sentieri, strade poderali ed elementi della rete viaria, è fatto obbligo di mantenere i connotati di finitura originari, ove conservati e riconoscibili, con particolare riferimento a:
 - muretti di contenimento;
 - tracce della pavimentazione in ciottoli, selciato, lastre in pietra;
 - filari e altre sistemazioni vegetali.

art. 38 - PARCO NATURALISTICO ARCHEOLOGICO REGIONALE DEL CASTELLO DEI SANSEVERINO

1. Comprende gli ambiti interessati dal complesso monumentale del castello medievale di Mercato S. Severino che rappresenta, con l'estesa area inclusa nella cinta muraria, luogo di rilevante interesse storico-ambientale.
2. Sono ammesse attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati.
3. E' ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, fermo restando che ogni scavo o aratura dei terreni a profondità superiore a 50 cm deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza per i Beni archeologici.
4. Sugli edifici esistenti ricadenti nelle aree segnalate per il loro interesse archeologico sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo; per tali interventi è in ogni caso necessaria la comunicazione alla Soprintendenza.
5. I tracciati storici esistenti devono essere conservati nella loro giacitura originaria; sono fatti salvi eventuali scostamenti dai tracciati come indicati nelle tavole del PUC, motivati dalla documentazione storica e dal rilievo dello stato di fatto e ferme restando le possibilità previste al comma successivo.
6. Laddove i tracciati storici coincidono con sentieri, strade poderali ed elementi della rete viaria, è fatto obbligo di mantenere i connotati di finitura originari, ove conservati e riconoscibili, con particolare riferimento a:
 - muretti di contenimento;
 - tracce della pavimentazione in ciottoli, selciato, lastre in pietra;
 - filari e altre sistemazioni vegetali.

art. 39 - EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO

1. Si tratta di edifici di interesse storico costituenti emergenze architettoniche, tra i quali vengono identificati gli immobili riconosciuti come beni culturali dalla disciplina legislativa nazionale vigente.
2. Obiettivo della tutela è la conservazione del loro valore nel contesto urbanistico e paesaggistico di riferimento.

3. Gli interventi edilizi e di modificazione degli usi degli edifici tutelati devono essere improntati al criterio del restauro e della compatibilità dell'utilizzazione con i vincoli apposti sulla struttura edilizia o determinati dalla tipologia stessa dell'edificio. Gli interventi sono disciplinati in maniera specifica dal RUEC.

art. 40 - ALTRI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE

1. Sono sottoposti a specifica tutela i seguenti manufatti di valore storico-artistico o storico testimoniale, anche se non rappresentati nelle tavole di piano:

- manufatti edilizi che caratterizzano il paesaggio agrario (lavatoi, pozzi, forni esterni e simili);
- muretti di sostegno e di delimitazione dei fondi;
- tabernacoli;
- fonti, e vasche di contenimento idrico di antica costruzione;
- sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili.

2. I manufatti indicati al comma 1 non devono essere rimossi o danneggiati e non devono essere alterate le loro caratteristiche storiche sinora conservate.

3. A tal fine tutti i progetti di intervento devono dare conto, nella rappresentazione dello stato di fatto, dell'eventuale presenza dei manufatti indicati al comma 1.

4. Sui manufatti di valore storico-artistico e storico-testimoniale sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

- a. ripristino con le tecniche del restauro;
- b. ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.

TITOLO IV - DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE

art. 41 – Norme

1. Le previsioni alle quali si riferiscono le disposizioni del presente titolo si applicano entro il periodo di validità degli Atti di programmazione degli interventi stabilito dal comma 1 dell'articolo 25 della legge regionale 16/2004.

art. 42 – Ambiti di intervento

1. Nella Tavola 1 allegata all'Elab.1 relativo alle schede degli Api saranno indicati con una specifica sigla gli Ambiti di intervento (Ambiti di riassetto e completamento, Ambiti di trasformazione integrata, Ambiti di trasformazione strategica, Ambiti di trasformazione produttiva), la cui trasformazione può avvenire esclusivamente attraverso piani attuativi.

2. Nell'Elab.1 sono contenute le schede relative a ciascuno degli ambiti indicati nella tav.1, contenenti le prescrizioni e le indicazioni per la definizione dei piani attuativi. In particolare le Schede prevedono:

- le destinazioni d'uso e i parametri urbanistici ed edilizi;
- la determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare o recuperare e gli eventuali interventi di recupero paesaggistico;
- le modalità di attuazione;
- la quantificazione degli oneri finanziari a carico del Comune e degli altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, con la specificazione delle fonti di finanziamento.

3. Le trasformazioni ammesse negli ambiti di intervento devono comunque garantire la tutela delle risorse di interesse naturale e culturale secondo quanto stabilito dal Titolo III delle Norme del PUC, anche se non specificamente richiamate nelle Schede Api.

4. Gli interventi sugli edifici esistenti e sugli spazi di pertinenza privata sono disciplinati dal RUEC, salvo eventuali specificazioni contenute nelle schede.

5. Gli Api possono:

- precisare il perimetro degli ambiti di intervento, adeguandolo alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano;
- precisare i tracciati viari;

- modificare il perimetro degli ambiti in conseguenza di esigenze sopravvenute relative a ritrovamenti archeologici, modifica o imposizione di vincoli, problemi geologici;
- articolare l'ambito in più unità minime di intervento, in relazione alla programmazione temporale degli interventi;
- modificare la localizzazione degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi e nel rispetto dei contenuti essenziali della morfologia progettuale.

6. L'adozione delle modifiche di cui al comma 5 deve essere motivata da Comune al fine di dimostrare i miglioramenti conseguibili e in ogni caso l'assenza di incremento del carico urbanistico

7. Prima dell'entrata in vigore dei piani attuativi previsti nelle schede sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia, senza mutamenti dell'uso né del numero delle unità immobiliari;
- trasformazioni e piccoli impianti inerenti infrastrutture tecnologiche a rete, infrastrutture di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili;
- cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie e nell'ambito delle destinazioni ammesse.

art. 43 – Contenuti ed efficacia delle Schede

1. Nelle Schede hanno valore prescrittivo le indicazioni relative a:

- la suddivisione in sub-ambiti e relativi strumenti di attuazione;
- le destinazioni d'uso;
- i parametri urbanistici ed edilizi;
- l'articolazione delle trasformazioni fisiche.

2. I piani attuativi possono prevedere di non realizzare interamente le quantità previste nelle Schede, fermi restando gli obblighi relativi agli spazi pubblici e l'integrale realizzazione delle superfici destinate a residenza sociale.

3. Nelle Schede sono inoltre riportate le condizioni complessive di vincolo che interessano l'Ambito specifico.

art. 44 – Disciplina della perequazione

1. Le potenzialità di trasformazione edilizia e gli obblighi stabiliti nelle Schede degli Api sono unitariamente conferiti all'insieme degli immobili compresi in ciascuno degli ambiti soggetti a piano attuativo, indipendentemente dalla collocazione prevista degli edifici, delle loro aree di pertinenza e delle aree da riservare per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
2. I proprietari di tali immobili sono tenuti a definire, mediante specifici accordi reciproci e successiva convenzione sottoscritta con il Comune, i criteri, le modalità ed i termini temporali con i quali soddisfare unitariamente agli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e alla cessione delle aree per le urbanizzazioni secondarie ed a garantire la perequazione dei benefici e degli oneri.
3. Non concorrono alla potenzialità di trasformazione edilizia né agli obblighi stabiliti dalle schede le aree del sistema infrastrutturale esistente e le aree utilizzate per attività pubbliche esistenti ricadenti all'interno degli ambiti di intervento.

art. 45 – Attrezzature pubbliche di progetto (Api)

1. Nella Tav.2 allegata alle Schede Api sono indicate con apposito simbolo le aree destinate ad attrezzature pubbliche da realizzare.
2. È consentibile la costruzione e/o la gestione delle attrezzature da parte di soggetti privati o misti pubblico/privati regolando la concessione mediante apposite convenzioni che garantiscano l'uso sociale delle stesse attrezzature.

art. 46 – Viabilità di progetto

1. Nelle tavole P1 e P2 del PUC sono indicati gli interventi di adeguamento di strade esistenti e quelli di costruzione di nuove strade. Detti interventi, che nel PUC hanno un carattere di direttiva, si attuano mediante specifici progetti esecutivi di iniziativa pubblica debitamente approvati e finanziati o, ricadendo all'interno di Ambiti di trasformazione disciplinati dagli Api, attraverso piani attuativi che possono eventualmente proporre soluzioni parzialmente differenti, purché motivate da esigenze di migliore fruibilità degli spazi pubblici e di sicurezza e funzionalità della rete stradale.

2. Fino alla realizzazione delle infrastrutture viarie, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e degli altri manufatti esistenti, delle infrastrutture tecnologiche a rete, delle opere di difesa del suolo, e simili.

TITOLO V – NORME TRANSITORIE E FINALI

art. 47 – Salvaguardia

1. Tra l'adozione del PUC, o delle relative varianti, e la data della rispettiva entrata in vigore, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art.10 della L.r. 16/2004.

In particolare sono sospese:

- l'abilitazione alla realizzazione di interventi edilizi in contrasto con la disciplina del PUC in corso di approvazione;
- l'approvazione di strumenti di pianificazione attuativa che non risultino compatibili con il PUC adottato.

2. Le sospensioni di cui al comma precedente non possono essere protratte per oltre cinque anni decorrenti dalla data di adozione del PUC.

3. Gli strumenti urbanistici attuativi già approvati alla data di adozione del presente PUC, anche se non attuati, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata fissata per la loro validità ed efficacia nella delibera di loro approvazione.

art. 48 – Efficacia

1. Il PUC entra in vigore e acquista efficacia a tempo indeterminato decorsi quindici giorni dalla data di pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione Campania dell'avviso di approvazione dello stesso da parte della Provincia.

ALLEGATO ALLE NORME
DEFINIZIONI
TERMINI, GRANDEZZE E INDICI URBANISTICO-EDILIZI

art. A 1 - Definizioni

Ai fini del presente Regolamento si assumono le seguenti definizioni.

Allineamento

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

Alloggio

Unità immobiliare destinata alla residenza e composta da uno o più locali di soggiorno diurno e/o notturno, da uno o più locali di servizio, da eventuali disimpegni, ripostigli, balconi, logge, terrazze.

Altezza della costruzione

Lunghezza del segmento appartenente a una retta verticale e avente per estremi inferiore e superiore rispettivamente i punti di incontro della retta stessa con il piano di spiccato e con il piano orizzontale dell'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Se il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile è inclinato, l'altezza si misura alla gronda della copertura in caso di sottotetto non abitabile o al colmo della copertura in caso di sottotetto abitabile.

Altezza media dei locali e degli spazi interni

Rapporto fra il volume interno e la superficie utile dei singoli locali dei singoli spazi interni.

Altezza d'uomo

Posizione di osservazione compresa tra quella dell'uomo assiso e quella dell'uomo eretto, ubicata normalmente tra 1 e 2 ml dal piano di calpestio.

Ampliamento

L'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la realizzazione di spazi supplementari racchiusi da elementi murari.

Androne

Si definisce androne una galleria, posta al pianterreno di un edificio, che collega l'ingresso con il cortile.

Area di sedime

Per area di sedime di un edificio si intende la figura piana descritta dall'effettivo attacco al suolo dell'edificio, cioè dall'intersezione dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali con il piano o i piani di campagna.

Arredo urbano

Si intendono di arredo urbano quei manufatti orizzontali o verticali, che intervenendo a modificare lo spazio aperto ma anche le interfacce tra spazio aperto e spazio edificato, al fine di attrezzarli e infrastrutturarli, concorrono e incidono sulla qualità fruitiva e percettiva degli spazi pubblici o d'uso pubblico e in particolare dello spazio stradale.

Balcone

Si definisce balcone un ripiano praticabile in aggetto rispetto alla parete di un edificio, accessibile da porta-finestra, delimitato da parapetto e sostenuto da mensole o a sbalzo.

Ballatoio

Si definisce ballatoio un balcone continuo con funzione di percorso.

Classe degli edifici

Gli edifici possono essere classificati in merito alla destinazione d'uso come segue (D.P.R. 412/93) :

- E1. Edifici adibiti a residenza e assimilabili
- E2. Edifici adibiti a uffici ed assimilabili
- E3. Edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili
- E4. Edifici adibiti ad attività ricreative, associative, di culto e assimilabili
- E5. Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili
- E6. Edifici adibiti ad attività sportive e assimilabili
- E7. Edifici adibiti ad attività scolastiche di tutti i livelli e assimilabili
- E8. Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili

Chiosco

Si definisce chiosco un piccolo padiglione indipendente, con funzioni particolari, avente il perimetro eventualmente delimitato da chiusure leggere.

Coefficiente di forma F degli edifici

Rapporto tra la superficie S, che delimita il volume lordo riscaldato V, e il medesimo volume lordo V, giusta l'art. 3 del d.m. 10 marzo 1977 - Determinazione delle zone climatiche e dei valori minimi e massimi dei relativi coefficienti volumici globali di dispersione termica.

Coefficiente volumico di dispersione termica per trasmissione C_d

Potenza termica dispersa per trasmissione per unità di volume lordo riscaldato e per unità di differenza di temperatura aria-aria, giusta l'art. 21 del decreto del Presidente della Repubblica 28 giugno 1977, n. 1052 - Regolamento di esecuzione alla legge 30 aprile 1976, n. 373, relativa al consumo energetico per usi termici negli edifici.

Costruzione

Qualsiasi opera edilizia, emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o altri materiali, nonché qualunque manufatto che, indipendentemente dalla durevolezza, inamovibilità o incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli.

Destinazione d'uso

La funzione o le funzioni consentite dalla disciplina urbanistica vigente nella zona dove sono site l'area o la costruzione.

Depositi di materiali a cielo aperto

Per depositi di materiali a cielo aperto si intendono gli spazi destinati al deposito di materiali e manufatti edilizi e di cantiere, nonché gli spazi per deposito ed esposizione di merci con o senza vendita (roulotte, caravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali vari), non supportati da costruzioni che determinino superficie utile. Sono escluse da questa definizione le discariche di rifiuti, disciplinate da specifica normativa.

Depositi in area agricola

Si definisce deposito in area agricola un manufatto edilizio realizzato per finalità direttamente e unicamente correlate alla coltivazione delle aree stesse ed utilizzato per il rimessaggio degli attrezzi e delle macchine agricole, per il ricovero delle sementi, ecc.

Fronte della costruzione

Figura geometrica rappresentata da una faccia del volume di costruzione (vuoto per pieno) e delimitata alle estremità inferiore e superiore rispettivamente dal piano di spiccato e dal piano o dai piani di estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Gazebo

Si definisce gazebo un manufatto da giardino o da terrazzo, aperto su tutti i lati.

Impianti tecnologici

Sono impianti tecnologici:

- nelle costruzioni a destinazione d'uso residenziale, gli impianti elettrici e idraulici, di riscaldamento, di condizionamento, di sollevamento, etc., al servizio dei residenti;
- nelle costruzioni a destinazioni d'uso produttivo o commerciale gli impianti, come sopra, al servizio degli addetti e degli eventuali clienti.

Indice di valutazione

Parametro atto a definire le prescrizioni sull'isolamento acustico, giusta ISO/R 717-1968 e ISO 140-1978/ parti IV, V, VII.

Isolato

Per isolato si intende una porzione di suolo urbano, edificato e non, perimetrato da strade, o comunque da spazi aperti pubblici o di uso pubblico.

Lastrico solare

Per lastrico solare si intende lo spazio scoperto e praticabile della copertura piana di un edificio, o di una sua porzione.

Loggia

Per loggia si intende uno spazio praticabile, ricompreso entro la sagoma planivolumetrica dell'edificio, aperto sul fronte esterno, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile dall'unità immobiliare.

Lotto

Per lotto si intende una porzione di suolo unitaria comprensiva dell'edificio (esistente o da realizzarsi) e della relativa area di pertinenza.

Lotto minimo

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

Manufatti temporanei

Si intendono temporanei i manufatti facilmente amovibili, oggetto di interventi reversibili, con carattere di provvisorietà e installati per esigenze stagionali o momentanee, come specificato da apposita concessione di occupazione di suolo pubblico, da autorizzazione per lo svolgimento di manifestazioni temporanee o da altra autorizzazione amministrativa.

Pensilina

Per pensilina si intende una struttura accessoria in aggetto dalle pareti esterne di un edificio realizzata con materiali durevoli al fine di proteggere persone o cose.

Pergolato

Per pergolato si intende una struttura di pertinenza costituita da elementi verticali e orizzontali a sviluppo lineare (in legno o metallo), priva di chiusure laterali e copertura, di norma costituente il supporto per la crescita di vegetazione rampicante.

Pertinenze

Per pertinenze comuni degli organismi edilizi o delle singole unità immobiliari che ne sono parte si intendono gli spazi aperti ed edificati - di accessorio, attrezzatura e/o infrastruttura - comunque esterni alle unità immobiliari, che costituiscono complemento dell'unità edilizia o immobiliare in quanto integrati e coinvolti nell'uso degli stessi.

Piani degli edifici

Si intende per:

- piano di un edificio: lo spazio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, delimitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo;

- piano fuori terra: il piano di un edificio il cui pavimento si trovi a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante. Si considerano inoltre fuori terra le porzioni di piano comprese all'interno di vani il cui pavimento si trovi nelle condizioni sopra specificate. Sono assimilati a piani fuori terra (e quindi come tali considerati ai sensi del presente Regolamento) i piani seminterrati o le porzioni di piani seminterrate il cui pavimento si trovi a una quota non inferiore a -0,30 m rispetto alla quota del terreno circostante;

- piano seminterrato: il piano di un edificio il cui pavimento non possa dirsi fuori terra secondo la definizione sopra riportata e il cui soffitto si trovi a una quota uguale o superiore a +0,90 m rispetto a quella del terreno circostante;

- piano interrato: il piano di un edificio il cui soffitto si trovi a una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante. Sono inoltre assimilati ai piani interrati, e come tali considerati, i piani seminterrati con soffitto a una quota inferiore a +0,90 m rispetto alla quota del terreno. Si definisce completamente interrato un piano in cui l'estradosso del solaio di copertura sia sotto il livello del terreno in ogni suo punto, o una costruzione la cui presenza non sia percepibile sulla superficie del terreno, fatte salve le opere di accesso e i camini di aerazione;

- piano ammezzato: un piano interposto tra il primo piano fuori terra e i successivi, di altezza interna generalmente inferiore a quella degli altri piani (e, tipicamente, con finestrate sotto portico);

- piano sottotetto: il piano compreso tra il solaio di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto.

Nelle Nta del Puc, quando non diversamente specificato, i parametri riportati fanno riferimento alla realizzabilità del numero dei piani fuori terra.

Piano di spiccatò

Piano orizzontale passante per la quota di spiccatò.

Proiezione della fronte

Figura geometrica piana risultante dal ribaltamento della fronte sul piano di spiccatò.

Il ribaltamento si attua ruotando di 90° la fronte intorno alla retta originata dall'incontro del piano contenente la fronte stessa con il piano di spiccatò.

Porticato

Si definisce porticato uno spazio coperto con funzione di passaggio che ha almeno un lato aperto sull'esterno, delimitato da pilastri o colonne.

Quota di spiccatò

Quota più alta del marciapiede pubblico fronteggiante lo spazio privato di pertinenza della costruzione.

Qualora manchi il marciapiede pubblico o la costruzione riguardi uno spazio privato avente in tutto od in parte quota diversa da quella del marciapiede pubblico, la quota di spiccatò è stabilita dall'Ufficio tecnico comunale.

Ricostruzione

Qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione, o di parte di essa, crollata o demolita

Semifronte della costruzione

Figura geometrica piana che si ottiene dimezzando in altezza in ogni punto la figura geometrica definita fronte della costruzione.

Soprelevazione

L'estensione in senso verticale di tutta, o di parte di, una costruzione esistente.

Spazio di cottura

Parte di un locale di soggiorno destinata alla preparazione e alla cottura degli alimenti.

Spazio pubblico

Ambiente costituito dalle vie, dalle piazze, dai giardini e dagli spazi assimilabili aperti permanentemente al pubblico, con esclusione delle aree del patrimonio comunale non destinate alla pubblica circolazione.

Superfetazione

Si definisce superfetazione edilizia quella parte aggiunta a un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere i caratteri tipologici dell'edificio stesso o anche dell'ambiente circostante.

Gli interventi edilizi, in conformità al presente R.U.E.C., devono tendere alla eliminazione delle superfetazioni edilizie.

Terrazza

Si definisce terrazza un piano praticabile scoperto, posto in elevazione, delimitato lungo il suo perimetro da pareti o parapetti.

Tettoia

Per tettoia si intende una costruzione di pertinenza costituita dalla copertura di uno spazio aperto sostenuta da una struttura a elementi puntiformi, con funzione di deposito, ricovero, stoccaggio e, negli usi abitativi, per la fruizione protetta di spazi pertinenziali.

Tipologia

Insieme di elementi, figurativi, distributivi e funzionali, organizzati mutuamente e attraverso i quali emergono i caratteri della costruzione. Lineamenti tipologici sono, pertanto, quegli elementi specifici che, in una unità edilizia concreta, ne fissano e trasmettono i caratteri fondamentali.

Unità immobiliare

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

Utente virtuale

Parametro di riferimento per la progettazione funzionale-igienica dell'alloggio.

Veranda

Si definisce veranda una loggia o un balcone chiuso da vetrate.

art. A2 – Indici urbanistici

S.T. Superficie territoriale

Si definisce superficie territoriale la superficie complessiva di un'area la cui trasformazione è sottoposta ad attuazione indiretta, mediante piano urbanistico attuativo, comunque denominato.

È comprensiva della superficie fondiaria, delle aree per le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, delle aree per attrezzature e spazi collettivi.

S.F. Superficie fondiaria

È la superficie delle aree utilizzabili a fini edificatori, al netto delle strade destinate al pubblico transito; essa pertanto risulta dalla somma della superficie copribile (e/o coperta) e delle aree scoperte -pavimentate o meno- di pertinenza della costruzione.

Superficie permeabile

E' la superficie non interessata da opere che impediscono la permeabilità dell'acqua nel sottosuolo.

U.T. Indice di utilizzazione territoriale = S.U./S.T.

È la massima superficie utile (S.U.), espressa in mq, costruibile per ciascun mq della superficie territoriale (S.T.).

U.F. Indice di utilizzazione fondiaria = S.U./S.F.

È la massima superficie utile (S.U.), espressa in mq, costruibile per ciascun mq della superficie fondiaria (S.F.).

I.T. Indice di fabbricabilità territoriale = V.C./S.T.

È il volume massimo complessivo (V.C.), espresso in mc, costruibile per ciascun mq della superficie territoriale (S.T.).

I.F. Indice di fabbricabilità fondiario = V.C./S.F.

È il volume massimo complessivo (V.C.), espresso in mc, costruibile per ciascun mq della superficie fondiaria (S.F.).

Indice di permeabilità

E' il rapporto massimo ammissibile tra la superficie permeabile e la superficie territoriale.

art. A3 – Indici edilizi

S.U. Superficie utile

È la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (muratura, vano ascensore, scale ecc.). Negli edifici con destinazione residenziale, dal computo della S.U. sono esclusi:

- i porticati pubblici e quelli privati se asserviti al pubblico transito; sono altresì esclusi dalla S.U. i porticati privati di residenze rurali isolate ubicate nelle zone agricole;

- i balconi se hanno superficie minore al 10% della superficie utile dell'alloggio e sporgenza non superiore a ml 2,00 (che costituisce limite assoluto invalicabile di sporgenza) ovvero se hanno superficie eguale o superiore al 10% della superficie utile dell'alloggio e sporgenza non superiore a ml 0,80: ove si eccedano l'uno o l'altro dei limiti indicati è da computare nella S.U. la superficie relativa alla sporgenza superiore a ml 0,80;
- le centrali termiche, le cabine elettriche secondarie, i locali per depositi, le autorimesse, le cantine, tutti con le relative scale di accesso, sempre che non abbiano altezza netta superiore a ml 2,40 e non emergano rispetto al terreno sistemato più di cm 100, misurati all'intradosso del solaio, e che siano utilizzati esclusivamente dai residenti nell'edificio.
Negli edifici con destinazioni non residenziali, dal computo della S.U. sono esclusi le pensiline, gli spazi di parcheggio, i locali di sgombero e di deposito a servizio delle attività svolte, nonché la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente, comunque per una superficie non eccedente la superficie coperta (S.C.).
S.U.R. è la superficie utile esclusivamente di tipo residenziale.
S.U.T. è la superficie utile totale.

S.C. Superficie coperta

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali; da essa si escludono le parti aggettanti aperte come balconi, sporti di gronda e simili se di profondità non superiore a m 0,80, conteggiando invece in essa la quota delle proiezioni di balconi e sporti eccedente detta profondità.

Per le costruzioni caratterizzate da diversa conformazione planimetrica dei piani, si assume come superficie coperta la superficie racchiusa nell'involuppo delle proiezioni a terra dei perimetri di tutti i piani fuori terra.

R.C. Rapporto di copertura = S.C./S.F. - È il rapporto massimo ammissibile fra la superficie coperta e quella fondiaria.

SUA Superficie utile abitabile

Per superficie utile abitabile s'intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, squarci, vani di porte e finestre, logge e balconi se di profondità non superiore a m 0,80, conteggiando invece in essa la quota delle proiezioni di balconi e sporti eccedente detta profondità. In caso di alloggi su più piani le scale interne di collegamento fra due piani si conteggiano una volta sola.

S.D. Superficie disperdente

È la superficie che delimita verso l'esterno, ovvero verso vani non dotati di impianti di riscaldamento, il volume riscaldato V.

H.F. Altezza delle fronti

Ai fini della determinazione delle distanze fra fabbricati e dai confini, l'altezza delle fronti
:

- negli edifici con copertura piana, è data dalla differenza fra la quota dell'estradosso dell'ultimo solaio e la quota media della intersezione della fronte con il terreno sistemato;
- negli edifici con copertura inclinata, è data dalla differenza fra la quota della linea di gronda, se l'inclinazione della copertura è uguale o inferiore al 60% -oppure, in caso di inclinazione maggiore, fra la quota della linea di colmo più alta-, e la quota media della intersezione della fronte con il terreno sistemato.

H.M. Altezza massima del fabbricato

È l'altezza massima tra quelle delle varie fronti (H.F.) dell'edificio.

N.P. Numero massimo dei piani abitabili

È costituito dalla somma dei piani fuori terra, ivi inclusi il sottotetto se abitabile perché dotato di altezza netta media non inferiore a ml 2,70 e altezze nette non inferiori a ml 3,30 al colmo e a ml 1,60 ai muri perimetrali, ed il seminterrato se dotato di altezza tale da consentire anche usi diversi da quelli per cantine, autorimesse, depositi immondizie, centrale termica o cabina elettrica secondaria, cioè se dotato di altezza netta superiore a ml 2,40.

V.C. Volume del fabbricato

È pari alla somma dei prodotti delle superfici utili (S.U.) dei singoli piani per le rispettive altezze computate da calpestio a calpestio, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio, se piano, ovvero come media ponderata delle altezze, se i solai sono inclinati. Negli edifici esistenti il computo del volume da calcolare per la eventuale ricostruzione o l'ampliamento può includere la quota del piano seminterrato emergente rispetto al terreno sistemato ma non i locali ricavati dalla copertura dei cortili, le tettoie e tutte le eventuali costruzioni abusive.

H.V. Altezza virtuale = V.C./SUA

È rappresentata, ai fini dell'art. 43 della L.N. 457/78, dal rapporto tra il volume (V.C.) e la superficie utile abitabile (SUA).

Volume lordo riscaldato

È il volume lordo delle parti di edificio riscaldate, definito dalle superfici che lo delimitano.

V.T. Volumi tecnici

I volumi strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, televisivo, per il condizionamento o la semplice ventilazione; per il vano scala ed il vano ascensore al di sopra della copertura dell'edificio, qualora non siano integrati all'interno di locali aventi diversa destinazione; per la protezione da fulmini, per le installazioni inerenti impianti a pannelli solari termici o fotovoltaici; per deposito di rifiuti solidi urbani) che non possono -per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi- trovare luogo entro il corpo dell'edificio esistente o realizzabile nei limiti delle presenti Norme. Non costituiscono volumi tecnici i bucatari, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero, i locali interrati. I sottotetti non abitabili e non praticabili (altezza media interna non superiore a m 1,20) vengono considerati volumi tecnici di isolamento termico solo se privi di scala permanente di accesso o di accesso da terrazzo.